

Ársreikningur

**Bjarg íbúðafélag hses.**

2022



# Efnisyfirlit

	<b>Bls.</b>
Skýrsla stjórnar og áritun stjórnar á ársreikninginn .....	2 - 3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4 - 5
Rekstrarreikningur ársins 2022 .....	6
Efnahagsreikningur 31. desember 2022 .....	7
Sjóðstreymi ársins 2022 .....	8
Skýringar .....	9 - 15

## **Stjórn Bjargs íbúðafélags hses.:**

Árni Stefán Jónsson, stjórnarformaður  
Gundega Jaunlinina  
Ragnar Þór Ingólfsson  
Þorbjörn Guðmundsson

## **Framkvæmdastjóri:**

Björn Traustason

## **Kjörinn endurskoðandi:**

Grant Thornton endurskoðun ehf.  
Theodór S. Sigurbergsson  
löggiltur endurskoðandi

# Skýrsla stjórnar

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

207 íbúðir voru teknar í notkun á árinu og voru íbúðir í útleigu 759 í árslok 2022. Um áramót voru í byggingu 200 íbúðir.

Starfsemi félagsins er tvíþætt, fasteignaþróun og leiga íbúða. 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 komin til gjalda.

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

Samkvæmt rekstrarreikningi nam rekstrarafgangur félagsins 6.853 millj.kr. á árinu. Eigið fé félagsins í lok árs var jákvætt um 22.674 millj.kr. en var um 14.465 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 9 og launagreiðslur félagsins námu um 116,4 millj.kr. á árinu. Stöðugildi hjá félaginu á fyrra ári voru 8 og launagreiðslur félagsins námu um 94,4 millj.kr. á árinu 2021.

# Skýrsla stjórnar frh.

Stjórn Bjargs íbúðafélags hses. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2022 með undirritun sinni.

Reykjavík, 16. maí 2023

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 2022. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2022, efnahag þess 31. desember 2022 og breytingu á handbæru fé á árinu 2022, 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 síðareglur 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 þær 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.

Næganleg 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 getu 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 faglega 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, misvisandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé fram hjá 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 anmarka á innra eftirliti sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

---

**Theodór S. Sigurbergsson**

**löggiltur endurskoðandi**

fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.

Reykjavík, 16. maí 2023

## Rekstrarreikningur ársins 2022

	Skýr.	2022	2021
<b>Rekstrartekjur</b>			
Húsaleiga .....		1.242.483.075	870.347.770
Aðrar tekjur .....		5.133.221	1.943.951
Viðhalds- og varasjóður .....		( 269.830.994)	( 174.527.536)
		<u>977.785.302</u>	<u>697.764.185</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Laun og tengd gjöld .....	4	( 157.605.617)	( 123.608.853)
Annar rekstrarkostnaður .....		( 201.726.698)	( 152.828.650)
Eignfærður framkvæmdakostnaður .....	2	185.713.198	184.083.935
Afskriftir og niðurfærsla .....	2, 6, 7	( 3.917.308)	( 7.352.669)
		<u>( 177.536.425)</u>	<u>( 99.706.237)</u>
<b>Rekstrarafgangur (rekstrarhalli) fyrir fjármagnsliði .....</b>		<b>800.248.877</b>	<b>598.057.948</b>
<b>Fjármagnsliðir</b>	5		
Fjármunatekjur .....		29.188.489	1.660.133
Fjármagnsgjöld .....		( 498.520.533)	( 75.305.684)
Áfallnar verðbætur .....		( 1.165.981.733)	( 354.135.388)
Hrein fjármagnsgjöld .....		<u>( 1.635.313.777)</u>	<u>( 427.780.939)</u>
Afkoma fyrir matsbreytingar .....		( 835.064.900)	170.277.009
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8	<u>7.687.616.943</u>	<u>5.563.873.470</u>
<b>Rekstrarafgangur ársins .....</b>		<b><u>6.852.552.043</u></b>	<b><u>5.734.150.479</u></b>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2022

<b>Eignir</b>	<b>Skýr.</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Óefnislegar eignir .....	2, 6	3.919.586	5.795.920
Varanlegir rekstrarfjármunir:			
Eignir til eigin nota .....	2, 7	8.246.181	3.727.555
Fjárfestingareignir .....	8	43.155.221.289	30.454.015.883
<b>Fastafjármunir</b>		<u>43.167.387.056</u>	<u>30.463.539.358</u>
Ýmsar skammtímakröfur .....	2, 9	564.050.697	366.350.178
Handbært fé .....	2	2.002.828.565	1.578.757.141
<b>Veltufjármunir</b>		<u>2.566.879.262</u>	<u>1.945.107.319</u>
<b>Eignir alls</b>		<u>45.734.266.318</u>	<u>32.408.646.677</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
Stofnfé stofnaðila .....		10.000.000	10.000.000
Matshækkun fjárfestingareigna .....		14.395.847.647	6.708.230.704
Skilyrt stofnfé .....		8.769.910.292	7.413.778.583
Óráðstafað eigið fé (ójafnað tap) .....		( 501.805.493)	333.259.407
<b>Eigið fé</b>	10	<u>22.673.952.446</u>	<u>14.465.268.694</u>
Skuldbinding vegna viðhaldssjóðs .....	2	525.733.139	278.888.082
<b>Skuldbindingar</b>		<u>525.733.139</u>	<u>278.888.082</u>
Langtímaskuldir .....		17.036.140.470	10.231.096.715
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....		( 348.677.676)	( 207.231.020)
<b>Langtímaskuldir</b>	11	<u>16.687.462.794</u>	<u>10.023.865.695</u>
Framkvæmdalán .....	12	4.232.050.916	5.483.955.009
Ógreitt vegna lóða .....	13	37.147.584	0
Fyrirfram innheimt vegna verka .....	14	479.664.695	1.204.584.472
Viðskiptaskuldir .....	15	423.765.007	492.216.271
Ýmsar skammtímaskuldir .....	15	325.812.061	252.637.434
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	11	348.677.676	207.231.020
<b>Skammtímaskuldir</b>		<u>5.847.117.939</u>	<u>7.640.624.206</u>
<b>Skuldir alls</b>		<u>23.060.313.872</u>	<u>17.943.377.983</u>
<b>Skuldir og eigið fé alls</b>		<u>45.734.266.318</u>	<u>32.408.646.677</u>



## Sjóðstreymi ársins 2022

	Skýr.	2022	2021
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Rekstrarafgangur ársins .....		6.852.552.043	5.734.150.479
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir .....	2, 6, 7	3.917.308	7.352.669
Viðhaldssjóður .....		269.830.994	174.527.536
Verðbætur langtímaskulda .....		1.165.981.733	354.135.383
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8	( 7.687.616.943)	( 5.563.873.470)
		<u>604.665.135</u>	<u>706.292.597</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur; lækkun (hækkun) .....	(	178.912.724)	45.241.060
Skammtímaskuldir; hækkun (lækkun) .....		73.894.656	127.655.406
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum	(	<u>105.018.068)</u>	<u>172.896.466</u>
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		<u>499.647.067</u>	<u>879.189.063</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfest í fjárfestingareignum .....	(	5.222.061.897)	( 5.033.583.669)
Fjárfest í eignum til eigin nota .....	(	6.559.600)	0
Fjárfest í óefnislegum eignum .....		0	( 2.629.169)
Seldir eignarhlutar .....		0	292.011
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>	(	<u>5.228.621.497)</u>	<u>( 5.035.920.827)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Greidd víkjandi lán .....	(	22.985.937)	( 63.134.054)
Tekin ný langtímalán .....		6.147.465.783	9.941.807.296
Greiddar afborganir langtímalána .....	(	508.403.761)	( 64.845.964)
Framkvæmdalán; hækkun (lækkun) .....	(	1.251.904.093)	( 5.800.557.209)
Framkvæmdaaðilar; hækkun (lækkun) .....	(	69.171.293)	( 173.971.825)
Fyrirfram innheimt vegna verka; hækkun .....	(	724.919.777)	( 414.503.702)
Ógreitt vegna lóða; hækkun (lækkun) .....		37.147.584	( 109.650.770)
Skammtímakröfur vegna framkvæmda .....	(	18.787.795)	( 97.455.092)
Innborgað stofnframlag .....		1.356.131.709	1.544.363.388
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		<u>4.944.572.420</u>	<u>4.762.052.068</u>
<b>Hækkun á handbæru fé</b> .....		215.597.990	605.320.304
Handbært fé í ársbyrjun .....		1.578.757.141	973.436.837
<b>Handbært fé í lok árs</b> .....		<u>1.794.355.131</u>	<u>1.578.757.141</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 2022 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðreikningsskilum 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 viðeigandi 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 byggingu 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 skiptist 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 eftirstöðvar 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 tilheyra. 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 tiltekens 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	1.242.483.075	1.242.483.075
Aðrar tekjur .....	0	5.133.221	5.133.221
Viðhaldssjóður .....	0	( 269.830.994)	( 269.830.994)
	0	977.785.302	977.785.302
<b>Rekstrargjöld</b>			
Laun og tengd gjöld .....	( 60.993.374)	( 96.612.243)	( 157.605.617)
Annar rekstrarkostnaður .....	( 14.891.825)	( 186.834.873)	( 201.726.698)
Eignfærður framkvæmdakostnaður .....	185.713.198	0	185.713.198
Afskriftir og niðurfærsla .....	( 1.158.084)	( 2.759.224)	( 3.917.308)
	108.669.915	( 286.206.340)	( 177.536.425)
<b>Fjármagnsliðir</b>			
Hrein fjármagnsgjöld .....	0	(1.635.313.777)	( 1.635.313.777)
<b>Afkoma fyrir matsbreytingu .....</b>	<b>108.669.915</b>	<b>( 943.734.815)</b>	<b>( 835.064.900)</b>
Matsbreyting fjárfestingacigna .....	0	7.687.616.943	7.687.616.943
<b>Rekstrarafgangur ársins .....</b>	<b>108.669.915</b>	<b>6.743.882.128</b>	<b>6.852.552.043</b>

### 4. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2022	2021
Laun .....	116.414.711	88.718.395
Lífeyrissjóðsgjöld .....	15.531.495	11.769.528
Önnur launatengd gjöld .....	20.797.261	11.576.692
Annar starfsmannakostnaður .....	4.862.150	2.830.534
Laun og launatengd gjöld samtals .....	157.605.617	114.895.149
Meðalfjöldi starfsmanna umreiknaður í heilsársstörf .....	9	8
Launagreiðslur til stjórnenda félagsins:		
Framkvæmdastjóri .....	25.710.083	20.344.223

## 5. Fjármagnsliðir

Fjármunatekjur greinast þannig:	2022	2021
Vaxtatekjur .....	37.396.105	1.586.575
Greiddur fjármagnstekjuskattur .....	( 8.207.616)	( 326.453)
Hagnaður af sölu hlutabréfa .....	0	400.011
	<u>29.188.489</u>	<u>1.660.133</u>
 Fjármunagjöld greinast þannig:		
Áfallnar verðbætur .....	1.165.981.733	354.135.388
Vaxtagjöld .....	289.739.883	65.951.249
Leiðrétt vaxtagjöld frá fyrra ári .....	208.473.434	0
Dráttarvextir .....	29.988	108.539
Bankakostnaður og þjónustugjöld .....	277.228	9.245.896
	<u>1.664.502.266</u>	<u>429.441.072</u>

Áfallnar verðbætur koma ekki til greiðslu á rekstrarárinu heldur leggjast við höfuðstól lána.

## 6. Óefnislegar eignir

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

	2022
Heildarverð 1.1. 2022 .....	27.481.289
Niðurfært áður .....	(21.685.369)
	<u>5.795.920</u>
Niðurfært á árinu .....	(1.876.334)
Heildareign 31.12. 2022 .....	<u>3.919.586</u>
Afskriftarhlutföll .....	30%

## 7. Varanlegir rekstrarfjármunir

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

	Bífreið	Tölvubúnaður húsgögn og tæki	Samtals
Heildarverð 1.1. 2022 .....	3.512.169	6.772.033	10.284.202
Afskrifað áður .....	( 1.199.991)	( 5.356.656)	( 6.556.647)
	<u>2.312.178</u>	<u>1.415.377</u>	<u>3.727.555</u>
Fjárfest á árinu .....	6.559.600	0	6.559.600
Afskrifað á árinu .....	( 1.510.765)	( 530.209)	( 2.040.974)
Heildareign 31.12. 2022 .....	<u>7.361.013</u>	<u>885.168</u>	<u>8.246.181</u>
Afskriftarhlutföll .....	15%	25-30%	

## 8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir í eigu félagsins eru að mestu á framkvæmdastigi en hluti fjórtán verka var tilbúinn til útleigu á árinu 2022. 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:

	2022	2021
<b>Kostnaðarverð</b>		
Kostnaðarverð 1.1. 2022 .....	23.745.785.179	18.712.201.510
Eignfærður framkvæmdakostnaður á árinu .....	4.918.727.884	4.632.846.530
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á árinu .....	303.334.013	400.737.139
Leiðréttur fjármögnunarkostnaður vegna 2021 .....	(208.473.434)	0
	<u>28.759.373.642</u>	<u>23.745.785.179</u>
<b>Matsbreyting</b>		
Matsbreytingar 1.1. 2022 .....	6.708.230.704	1.144.357.234
Matsbreyting á árinu .....	7.687.616.943	5.563.873.470
	<u>14.395.847.647</u>	<u>6.708.230.704</u>
Bókfært verð í lok ársins .....	<u>43.155.221.289</u>	<u>30.454.015.883</u>

Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:

	2022	2021
Fullkláraðar eignir .....	36.112.906.149	22.772.218.130
Eignir á framkvæmdastigi .....	7.042.315.140	7.681.797.753
	<u>43.155.221.289</u>	<u>30.454.015.883</u>

Fjárfestingaeygnir greinast þannig:

	2022	2021
Íbúðir teknar í notkun á árinu .....	154	196
Íbúðir í útleigu í árslok .....	706	552
Íbúðir í byggingu í árslok .....	287	385

Heildarváttryggingarverðmæti fullbúinna eigna og húseigna í smíðum var 26.890 millj.kr. í árslok 2022 (2021: 23.061 millj. kr.).

Á fjárfestingareignum félagsins hvíla veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðum 21.268 millj. kr. í árslok 2022 (2021: 15.679 millj. kr.).

## 9. Ýmsar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur	2022	2021
Endurgreiddur VSK vegna vinnu .....	55.353.894	67.604.022
Bankainnstæður vegna viðhaldssjóðs og leigutrygginga .....	468.644.588	237.404.401
Viðskiptamenn - almennir .....	7.864.325	20.396.894
Fyrirframgreidd leiga .....	10.196.537	0
Annað .....	21.991.353	40.944.861
	<u>564.050.697</u>	<u>366.350.178</u>

## 10. Eigið fé

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

Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Stofnfé stofnaðila	Skilyrt stofnfé	Matshækkun fjárfestingaeigna	Ójafnað tap	Samtals
Flutt frá fyrra ári .....	10.000.000	7.413.778.583	6.708.230.704	333.259.407	14.465.268.694
Stofnframlög ríkis .....		1.041.083.174			1.041.083.174
Stofnfr. sveitarf. ....		315.048.535			315.048.535
Rekstrarafgangur ársins ...			7.687.616.943	( 835.064.900)	6.852.552.043
Eigið fé 31.12.2022 .....	<u>10.000.000</u>	<u>8.769.910.292</u>	<u>14.395.847.647</u>	<u>( 501.805.493)</u>	<u>22.673.952.446</u>

## 11. Langtímalán

Yfirlit um langtímalán:

	2022	2021
HMS .....	17.036.140.470	10.231.096.715
	<u>17.036.140.470</u>	<u>10.231.096.715</u>

Skuldbindingar greinast þannig eftir verðtryggingu:

Verðtrygð lán bundin vísitölu neysluverðs, fastir vextir 2,10% - 2,58% .....	17.036.140.470	10.231.096.715
	<u>17.036.140.470</u>	<u>10.231.096.715</u>

Afborganir af langtíma lánum félagsins greinast þannig á næstu ár:

	Samtals	Samtals
Árið 2023 .....	348.677.676	207.231.020
Árið 2024 .....	348.677.676	207.231.021
Árið 2025 .....	348.677.676	207.231.201
Árið 2026 .....	348.677.676	207.231.021
Árið 2027 .....	348.677.676	207.231.021
Afborgun síðar .....	15.292.752.090	9.194.941.431
Langtímaskuldir alls .....	<u>17.036.140.470</u>	<u>10.231.096.715</u>

## 12. Framkvæmdalán

Yfirlit um framkvæmdalán:

	2022	2021
Landsbankinn hf., óverðtryggt lán .....	4.232.050.916	5.483.955.009
	<u>4.232.050.916</u>	<u>5.483.955.009</u>

## 13. Ógreitt vegna lóða

Skuldir vegna lóðakaupa greinast þannig:

	2022	2021
Akraneskaupstaður .....	27.681.604	0
Grindavíkurbær .....	9.465.980	0
	<u>37.147.584</u>	<u>0</u>

#### 14. 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 verkfrákvæmu.

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

#### 15. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir	2022	2021
Ógreitt vegna verkfrákvæmda .....	401.890.195	471.061.488
Ógreitt vegna rekstrarkostnaðar .....	21.874.812	21.154.783
	<u>423.765.007</u>	<u>492.216.271</u>
<b>Aðrar skammtímaskuldir</b>		
Leigutrygging .....	174.952.791	123.406.615
Fyrirframinnheimt leiga .....	51.966.552	32.589.802
Ógreidd launatengd gjöld .....	24.556.206	15.988.861
Varasjóður vegna vannýtingar og tapaðra krafna .....	22.985.937	0
Aðrar skuldir .....	51.350.575	80.652.156
	<u>325.812.061</u>	<u>252.637.434</u>

#### 16. Önnur mál

Félagið uppfyllir skilyrði til umsókna um stofnframlög til ríkis og sveitarfélaga í samræmi við lög um almennar íbúðir 52/2016. Í lögnum er gerð grein fyrir meðferð stofnframlaga, er þar tilgreint að þau skuli færa sem skilyrt stofnfé meðal eiginfjárlíða, 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 fyrir 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 óuppseggjanlegur fyrstu 7 árin en að þeim liðnum gildir almennur uppsagnarfrestur atvinnuhúsnæðis sem er 6 mánuðir.