

Ársreikningur

Bjarg íbúðafélag hses.

2019



Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla stjórnar og áritun stjórnar á ársreikninginn	2
Áritun óháðs endurskoðanda	3 - 4
Rekstrarreikningur ársins 2019	5
Efnahagsreikningur 31. desember 2019	6
Sjóðstreymi ársins 2019	7
Skýringar	8 - 14

Stjórn Bjargs íbúðafélags hses.:

Árni Stefán Jónsson, stjórnarformaður
Drífa Snædal
Bjarni Þór Sigurðsson
Hjördís Þóra Sigurþórsdóttir
Sonja Ýr Þorbergsdóttir
Sólveig Anna Jónsdóttir
Þorbjörn Guðmundsson

Framkvæmdastjóri:

Björn Traustason

Kjörinn endurskoðandi:

Grant Thornton endurskoðun ehf.
Theodór S. Sigurbergsson
löggiltur endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Aðalstarfsemi félagsins er bygging almennra íbúða og rekstur þeirra.

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

Samkvæmt rekstrarreikningi nam rekstrarafgangur félagsins 308,5 millj.kr. á árinu. Eigið fé félagsins í lok árs var jákvætt um 4244 millj.kr. en var um 2559,3 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 6 og launagreiðslur félagsins námu um 73,4 millj.kr. á árinu. Stöðugildi hjá félaginu á fyrra ári voru 4 og launagreiðslur félagsins námu um 50,2 millj.kr. á árinu 2018.

Áhrif faraldurs vegna COVID-19 veirunnar á íslenskt efnahagslíf og fjármálamarkaði eru víðtæk og mikil óvissa ríkir um framhaldið. Ekki er fyrir séð um áhrif faraldursins á starfsemi félagsins en að mati stjórnar og framkvæmdastjóra hafa ekki komið fram vísbendingar við undirritun ársreiknings þess efnis að vafi kunni að leika á rekstrarhæfi félagsins.

Stjórn Bjargs íbúðafélags hses. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2019 með undirritun sinni.

Reykjavík, 27. maí 2020

Stjórn:

Ánni St. Jónsdóttir
Forseti
Bonja ír Þorbergsdóttir
hlutmeirital
Sömeig Árnadóttir

Framkvæmdastjóri:

T. S. Jónsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og stofnfjáreigenda Bjargs íbúðafélags hses.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning (hér eftir ársreikningurinn) félagsins Bjarg íbúðafélag hses. fyrir árið 2019. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, yfirlit yfir heildaraftömu, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af aftömu félagsins á árinu 2019, efnahag þess 31. desember 2019 og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, í samræmi við lög um ársreikninga.

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.

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.

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.

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 víska er mikil víska, 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.

Sem hluti af endurskoðuninni sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, beitungu 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, hönnu og framkvæmu endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru næganleg 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.

Áritun óháðs endurskoðanda - frh.

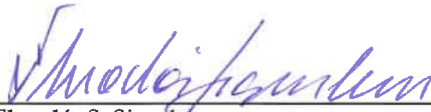
Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.

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.

Öflum fullnægjandi endurskoðunargagna, vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan félagsins, til að geta látið í ljós álit á ársreikningi. Við erum ábyrgð fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar félagsins. Við berum ein ábyrgð á álitum okkar á félaginu.



Theodór S. Sigurbergsson

löggiltur endurskoðandi

fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.

Reykjavík, 27. maí 2020

Rekstrarreikningur ársins 2019

	Skýr.	2019	2018
Rekstrartekjur			
Húsaleiga	18	101.877.030	0
Aðrar tekjur	19	4.653.251	1.724.273
Viðhaldssjóður	20	(16.170.959)	0
		<u>90.359.322</u>	<u>1.724.273</u>
Rekstrargjöld			
Laun og tengd gjöld	3, 21	(100.052.154)	(66.487.747)
Annar rekstrarkostnaður	22	(45.610.655)	(27.089.179)
Eignfærður framkvæmdakostnaður	2	204.301.791	36.801.353
Afskriftir og niðurfærsla	2, 5, 6	(7.898.075)	(2.889.530)
		<u>50.740.907</u>	<u>(59.665.103)</u>
Rekstrarafgangur (rekstrarhalli) fyrir fjármagnsliði		141.100.229	(57.940.830)
Fjármagnsliðir			
Fjármunatekjur	4	5.613.837	247.393
Fjármagnsgjöld		(54.575.914)	(3.851.924)
Hrein fjármagnsgjöld		(48.962.077)	(3.604.531)
Afkoma fyrir matsbreytingar		92.138.152	(61.545.361)
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	216.398.313	0
		<u>308.536.465</u>	<u>(61.545.361)</u>
Rekstrarafgangur ársins		<u>308.536.465</u>	<u>(61.545.361)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2019

Eignir	Skýr.	2019	2018
Óefnislegar eignir	2, 5	16.727.223	14.530.132
Eignir til eigin nota	2, 6	5.692.429	2.609.455
Fjárfestingareignir	7	11.545.114.503	4.634.731.855
Áhættufjármunir og langtímakröfur:	8	292.011	292.011
Fastafjármunir		<u>11.567.826.166</u>	<u>4.652.163.453</u>
Ýmsar skammtímakröfur	2, 9	58.667.649	32.961.558
Handbært fé	2	1.123.732.604	488.490.019
Veltufjármunir		<u>1.182.400.253</u>	<u>521.451.577</u>
Eignir alls		<u>12.750.226.419</u>	<u>5.173.615.030</u>
 Eigið fé og skuldir			
Stofnfé stofnaðila		10.000.000	10.000.000
Matshækkun fjárfestingareigna		216.398.313	0
Skilyrt stofnfé		4.032.485.561	2.656.279.189
Ójafnað tap		(14.853.889)	(106.992.041)
Eigið fé	10	<u>4.244.029.985</u>	<u>2.559.287.148</u>
Skuldbinding vegna viðhaldssjóðs	2	16.170.959	0
Víkjandi lán	11	60.080.258	56.564.197
Skuldbindingar		<u>76.251.217</u>	<u>56.564.197</u>
Framkvæmdalán	12	6.974.544.761	1.479.202.626
Ógreitt vegna lóða	13	495.351.367	448.275.333
Fyrirfram innheimt vegna verka	14	374.302.949	324.827.450
Viðskiptaskuldir	15	530.313.713	295.211.185
Ýmsar skammtímaskuldir	15	55.140.416	8.955.080
Skuldir við tengda aðila	15	292.011	1.292.011
Skammtímaskuldir		<u>8.429.945.217</u>	<u>2.557.763.685</u>
Skuldir alls		<u>8.506.196.434</u>	<u>2.614.327.882</u>
Skuldir og eigið fé alls		<u>12.750.226.419</u>	<u>5.173.615.030</u>

Sjóðstreymi ársins 2019

	Skýr.	2019	2018
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarafgangur (rekstrarhalli) ársins		308.536.465	(61.545.361)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	2, 5, 6	7.898.075	2.889.530
Viðhaldssjóður	20	16.170.959	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	(216.398.313)	0
		<u>116.207.186</u>	<u>(58.655.831)</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur; lækkun (hækkun)		(50.595.093)	325.146
Skammtímaskuldir; hækkun (lækkun)		<u>42.029.341</u>	<u>(1.603.383)</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>(8.565.752)</u>	<u>(1.278.237)</u>
		<u>107.641.434</u>	<u>(59.934.068)</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfest í eignarhlutum		0	(292.011)
Fjárfest í fjárfestingareignum		(6.693.984.335)	(3.355.664.855)
Fjárfest í eignum til eigin nota		(4.612.997)	(700.616)
Fjárfest í óefnislegum eignum		(8.565.143)	(16.286.977)
		<u>(6.707.162.475)</u>	<u>(3.372.944.459)</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin víkjandi lán		3.516.061	6.089.142
Framkvæmdalán; hækkun (lækkun)		5.495.342.135	1.479.202.626
Framkvæmdaaðilar; hækkun (lækkun)		238.258.523	278.418.174
Fyrirfram innheimt vegna verka; hækkun		49.475.499	324.827.450
Ógreitt vegna lóða; hækkun (lækkun)		47.076.034	(295.265.250)
Skammtímakröfur vegna framkvæmda		24.889.002	(32.932.603)
Innborgað stofnfé		1.376.206.372	2.041.493.455
		<u>7.234.763.626</u>	<u>3.801.832.994</u>
		<u>635.242.585</u>	<u>368.954.467</u>
Handbært fé í ársbyrjun		488.490.019	119.535.552
Handbært fé í lok árs		<u>1.123.732.604</u>	<u>488.490.019</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 2019 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðisreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Fjárhæðir eru í íslenskum krónum.

Efúrfarandi 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.

Skráning tekna

Tekjur af vörusölu og þjónustu eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið. Vörusala er skráð þegar vörur eru afhentar eða verulegur hluti áhættu og ávinnings af eignarhaldi flyst yfir til kaupanda. Þjónustutekjur eru færðar þegar þjónustan hefur verið innt af hendi. Sala er sýnd í rekstrarreikningi að teknu tilliti til afsláttá.

Viðhaldssjóður

Viðhaldssjóður er færður til að standa undir eðlilegu viðhaldi og nauðsynlegum endurbótum á almennum íbúðum og fasteignum sem þær tilheyrja. 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 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.

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 tiltekins atburðar eða viðskipta og hægt er að meta fjárhæð hennar með áreiðanlegum hætti.

3. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2019	2018
Laun	73.362.489	50.179.942
Lífeyrissjóðsgjöld	9.736.611	6.402.355
Önnur launatengd gjöld	15.911.960	9.498.625
Annar starfsmannakostnaður	1.938.271	1.502.043
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>100.949.331</u>	<u>67.582.965</u>
Meðalfjöldi starfsmanna umreiknaður í heilsársstörf	6	4
Launagreiðslur til stjórnenda félagsins:		
Framkvæmdastjórn	<u>20.344.223</u>	<u>19.184.363</u>

4. Fjármagnsliðir

Fjármunatekjur greinast þannig:	2019	2018
Vaxtatekjur	7.121.073	317.172
Greiddur fjármagnstekjuskattur	(1.531.616)	(69.779)
	<u>5.589.457</u>	<u>247.393</u>
Fjármunagiöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur	54.404.074	3.189.494
Dráttarvextir	98.237	192.762
Bankakostnaður og þjónustugjöld	73.603	469.668
	<u>54.575.914</u>	<u>3.851.924</u>

5. Óefnislegar eignir

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

	2019
Heildarverð 1.1. 2019	16.286.977
Niðurfært áður	<u>(1.756.845)</u>
	14.530.132
Keypt á árinu	8.565.143
Niðurfært á árinu	<u>(6.368.052)</u>
Heildareign 31.12. 2019	<u>16.727.223</u>
Afskriftarhlutföll	30%

6. Varanlegir rekstrarfjármunir

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

	Bifreið	Tölvubúnaður húsgögn og tæki	Samtals
Heildarverð 1.1. 2019	0	4.453.847	4.453.847
Afskrifað áður	0	(1.844.392)	(1.844.392)
	0	2.609.455	2.609.455
Fjárfest á árinu	3.512.169	1.100.828	4.612.997
Afskrifað á árinu	(146.341)	(1.383.682)	(1.530.023)
Heildareign 31.12. 2019	3.365.828	2.326.601	5.692.429
Afskriftarhlutföll	15%	25-30%	

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir í eigu félagsins eru að mestu á framkvæmdastigi en hluti þriggja verka var tilbúinn til útleigu á árinu 2019. Þar sem endanlegur kostnaður liggur fyrir og verklok eru fyrir áramót eru verk færð upp á gangvirði 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:

	Heildareign 1.1. 2019	Viðb. á árinu	Hækkun gangvirðis	Heildareign 31.12. 2019
5 - Asparskógar 12-16, Akranes	108.646.217	680.055.470	216.398.313	1.005.100.000
6 - Gudmannshagi 2, Akureyri	20.828.063	167.610.223	0	188.438.286
11 - Tangabryggja 1, Reykjavík	0	166.801.307	0	166.801.307
12 - Tangabryggja 5, Reykjavík	0	504.278.888	0	504.278.888
36 - Hallgerðargata, Reykjavík	371.762.380	394.129.064	0	765.891.444
37 - Bátavogur 1, Reykjavík	398.189.440	10.358.891	0	408.548.331
39 - Hraunbær, Reykjavík	0	1.431.761.428	0	1.431.761.428
50 - Liljuvellir, Hafnarfjörður	89.101	0	0	89.101
61 - Móavegur 2-12, Reykjavík	2.345.330.912	1.864.949.025	0	4.210.279.937
71 - Sandgerði	510.880	0	0	510.880
81 - Urðarbrunnur 33 og 130-132, Rvk	1.025.146.891	1.005.478.465	0	2.030.625.356
82 - Silfratjörn 2, Reykjavík	362.950.771	465.830.028	0	828.780.799
86 - Vogabyggð	1.277.200	0	0	1.277.200
90 - Selfoss	0	632.214	0	632.214
91 - Þorlákshöfn	0	2.099.334	0	2.099.334
	4.634.731.855	6.693.984.337	216.398.313	11.545.114.505

Opinbert mat fasteigna í árslok skiptist þannig:

	Fasteignamat 31.12. 2019	Brunabótamat 31.12. 2019	Bókfært verð 31.12. 2019
5 - Asparskógar 12-16, Akranes	1.005.100.000	817.450.000	1.005.100.000
61 - Móavegur 2-12, Reykjavík	4.253.200.000	3.398.050.000	4.210.279.937
81 - Urðarbrunnur 33 og 130-132, Rvk	2.182.650	1.684.300.000	2.030.625.356
	5.260.482.650	5.899.800.000	7.246.005.293

Heildarváttryggingarverðmæti fullbúinna eigna og húseigna í smíðum var 9.405 millj.kr. í árslok 2019.

Á fjárfestingareignum félagsins hvíla veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðum 6.975 millj. kr. í árslok 2019.

8. Eignarhlutir í öðrum félögum og langtímakröfur

Hlutabréf í eigu félagsins Bjarg íbúðafélag hses. greinast þannig:

	Nafnverð	Bókfært verð
Blær - leigufélag ehf.	400.013	292.011
	<u>400.013</u>	<u>292.011</u>

9. Ýmsar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur

	2019	2018
Endurgreiddur VSK vegna vinnu	57.821.605	32.932.603
Viðskiptamenn - almennir	614.669	28.955
Annað	231.375	0
	<u>58.667.649</u>	<u>32.961.558</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	2.656.279.189		(106.992.041)	2.559.287.148
Stofnframlög ríkis		728.479.480			728.479.480
Stofnframlög sveitarf.		647.726.892			647.726.892
Rekstrarafgangur ársins			216.398.313	92.138.152	92.138.152
Eigið fé 31.12.2019	<u>10.000.000</u>	<u>4.032.485.561</u>	<u>216.398.313</u>	<u>(14.853.889)</u>	<u>4.027.631.672</u>

11. Skuldbindingar

Yfirlit um víkjandi lán:

	2019	2018
Efling stéttarfélag	19.200.000	19.200.000
VR	17.280.000	17.280.000
Sameyki stéttarfélag	8.715.878	8.715.878
Verkalýðsfélagið Hlíf	1.920.000	1.920.000
Sjúkrliðafélag Íslands	1.449.138	1.449.138
Starfsmannafélag Kópavogskaupstaðar	1.578.200	1.578.200
Starfsmannafélag Hafnarfjarðar	409.228	409.228
Áfallnir langtímavextir	9.527.814	6.011.753
	<u>60.080.258</u>	<u>56.564.197</u>

Skuldbindingar greinast þannig eftir verðtryggingu:

Óverðtryggð víkjandi lán	60.080.258	56.564.197
	<u>60.080.258</u>	<u>56.564.197</u>

Afborganir af víkjandi lánum félagsins greinast þannig á næstu ár:

	Samtals	Samtals
Árið 2021	29.741.370	28.000.824
Árið 2022	30.338.888	28.563.373
Langtímaskuldir alls	<u>60.080.258</u>	<u>56.564.197</u>

12. Framkvæmdalán

Yfirlit um framkvæmdalán:	2019	2018
Landsbankinn hf., óverðtryggt lán v/Móavegar 2-4	3.305.119.790	1.102.271.218
Landsbankinn hf., óverðtryggt lán v/Urðarbrunnis 130-132	1.614.016.689	376.931.408
Landsbankinn hf., óverðtryggt lán v/Asparskógar 12-16	538.614.604	0
Landsbankinn hf., óverðtryggt lán v/Hallgerðargötu	332.863.541	0
Landsbankinn hf., óverðtryggt lán v/Silfratjörn 2	332.546.445	0
Íslandsbanki hf., óverðtryggt lán v/Hraunbær	788.137.917	0
Landsbankinn hf., óverðtryggt lán v/Guðmannshagi 2	63.245.775	0
	<u>6.974.544.761</u>	<u>1.479.202.626</u>

13. Ógreitt vegna lóða

Skuldir vegna lóðakaupa greinast þannig:	2019	2018
Reykjavíkurborg - eignasjóður vegna gatnagerðargjalda	277.036.892	229.960.858
Reykjavíkurborg - eignasjóður vegna byggingarréttar	218.314.475	218.314.475
	<u>495.351.367</u>	<u>448.275.333</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 verkframvindu.

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

15. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir	2019	2018
Ógreitt vegna verkframkvæmda	516.422.117	289.207.914
Ógreitt vegna rekstrarkostnaðar	13.891.596	6.003.271
	<u>530.313.713</u>	<u>295.211.185</u>
Aðrar skammtímaskuldir		
Leigutrygging	29.154.500	645.000
Fyrirframinnheimt leiga	11.796.521	0
Ógreidd launatengd gjöld	13.960.941	8.162.156
Aðrar skuldir	228.454	147.924
	<u>55.140.416</u>	<u>8.955.080</u>

Skuldir við tengda aðila	2019	2018
Skuld við ASÍ	0	1.000.000
Skuld við Blær-leigufélag ehf.	292.011	292.011
	<u>292.011</u>	<u>1.292.011</u>

16. Atburðir eftir reikningsskiladag

Í mars 2020 fóru áhrif faraldurs vegna COVID-19 veirunnar að gæta í rekstrarumhverfi félagsins. Mikil óvissa ríkir um framhaldið en almenn áhrif faraldursins á íslenskt efnahagslíf og fjármálamarkaði eru víðtæk. Ekki er fyrir séð um áhrif faraldursins á starfsemi félagsins en að mati stjórnar og framkvæmdastjóra hafa ekki komið fram vísbendingar við undirritun ársreiknings þess efnis að vafi kunni að leika á rekstrarhæfi félagsins.

17. 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 eiginfjárliða, þar sem heimild hefur verið sett um endurgreiðslu stofnframlaga í samningum við ríki og sveitarfélög að lokinni greiðslu áhvilandi 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.