

Ársreikningur

**Bjarg íbúðafélag hses.**

2020



# Efnisyfirlit

	<b>Bls.</b>
Skýrsla stjórnar og áritun stjórnar á ársreikninginn .....	2
Áritun óháðs endurskoðanda .....	3 - 4
Rekstrarreikningur ársins 2020 .....	5
Efnahagsreikningur 31. desember 2020 .....	6
Sjóðstreymi ársins 2020 .....	7
Skýringar .....	8 - 14

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

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

## **Framkvæmdastjóri:**

Björn Traustason

## **Kjörinn endurskoðandi:**

Grant Thornton endurskoðun ehf.  
Theodór S. Sigurbergsson  
löggiltur endurskoðandi

# Skýrsla stjórnar

Starfsemi félagsins er tvíþættur, fasteiganþróun og leiga íbúða.

Meðan félagið er í uppbyggingarfasa er stór hluti rekstrar vegna byggingar nýrra íbúða. Leigu hluti félagsins mun stækka samhliða aukinni útleigu.

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

Samkvæmt rekstrarreikningi nam rekstrarafgangur félagsins 1105,8 millj.kr. á árinu. Eigið fé félagsins í lok árs var jákvætt um 7186,8 millj.kr. en var um 4244 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 88,7 millj.kr. á árinu. Stöðugildi hjá félaginu á fyrra ári voru 6 og launagreiðslur félagsins námu um 73,4 millj.kr. á árinu 2019.

Á árinu 2020 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 2020 með undirritun sinni.

Reykjavík, 6. október 2021

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:

# 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 2020. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, yfirlit yfir heildarafkomu, 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 2020, efnahag þess 31. desember 2020 og breytingu á handbæru fé á árinu 2020, 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.

Nægjanleg 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, 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.

## 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, 6. október 2021

## Rekstrarreikningur ársins 2020

	Skýr.	2020	2019
<b>Rekstrartekjur</b>			
Húsaleiga .....		470.856.755	101.877.030
Aðrar tekjur .....		6.260.090	4.653.251
Viðhaldssjóður .....		( 88.189.587)	( 16.170.959)
		<u>388.927.258</u>	<u>90.359.322</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Laun og tengd gjöld .....	3	( 114.895.149)	( 100.052.154)
Annar rekstrarkostnaður .....		( 85.166.699)	( 45.610.655)
Eignfærður framkvæmdakostnaður .....	2	188.009.668	204.301.791
Afskriftir og niðurfærsla .....	2, 5, 6	( 9.390.035)	( 7.898.075)
		<u>( 21.442.215)</u>	<u>50.740.907</u>
<b>Rekstrarafgangur (rekstrarhalli) fyrir fjármagnsliði .....</b>		<b>367.485.043</b>	<b>141.100.229</b>
<b>Fjármagnsliðir</b>			
Fjármunatekjur .....	4	2.726.328	5.613.837
Fjármagnsgjöld .....		( 192.375.084)	( 54.575.914)
Hrein fjármagnsgjöld .....		<u>( 189.648.756)</u>	<u>( 48.962.077)</u>
Afkoma fyrir matsbreytingar .....		177.836.287	92.138.152
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7	<u>927.958.921</u>	<u>216.398.313</u>
<b>Rekstrarafgangur ársins .....</b>		<b><u>1.105.795.208</u></b>	<b><u>308.536.465</u></b>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2020

<b>Eignir</b>	<b>Skýr.</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Óefnislegar eignir .....	2, 5	9.271.586	16.727.223
Varanlegir rekstrarfjármunir:			
Eignir til eigin nota .....	2, 6	4.975.389	5.692.429
Fjárfestingareignir .....	7	19.856.558.744	11.545.114.503
Áhættufjármunir og langtímakröfur: .....	8	292.011	292.011
<b>Fastafjármunir</b>		<u>19.871.097.730</u>	<u>11.567.826.166</u>
Ýmsar skammtímakröfur .....	2, 9	314.136.146	58.667.649
Handbært fé .....	2	973.436.837	1.123.732.604
<b>Veltufjármunir</b>		<u>1.287.572.983</u>	<u>1.182.400.253</u>
<b>Eignir alls</b>		<u>21.158.670.713</u>	<u>12.750.226.419</u>
 <b>Eigið fé og skuldir</b>			
Stofnfé stofnaðila .....		10.000.000	10.000.000
Matshækkun fjárfestingareigna .....		1.144.357.234	216.398.313
Skilyrt stofnfé .....		5.869.415.195	4.032.485.561
Óráðstafað eigið fé (ójafnað tap) .....		162.982.398	( 14.853.889)
<b>Eigið fé</b>	10	<u>7.186.754.827</u>	<u>4.244.029.985</u>
Skuldbinding vegna viðhaldssjóðs .....	2	104.360.546	16.170.959
Víkjandi lán .....	11	63.134.054	60.080.258
<b>Skuldbindingar</b>		<u>167.494.600</u>	<u>76.251.217</u>
Framkvæmdalán .....	12	11.284.512.218	6.974.544.761
Ógreitt vegna lóða .....	13	109.650.770	495.351.367
Fyrirfram innheimt vegna verka .....	14	1.619.088.174	374.302.949
Viðskiptaskuldir .....	15	669.673.097	530.313.713
Ýmsar skammtímaskuldir .....	15	121.205.016	55.140.416
Skuldir við tengda aðila .....	15	292.011	292.011
<b>Skammtímaskuldir</b>		<u>13.804.421.286</u>	<u>8.429.945.217</u>
<b>Skuldir alls</b>		<u>13.971.915.886</u>	<u>8.506.196.434</u>
<b>Skuldir og eigið fé alls</b>		<u>21.158.670.713</u>	<u>12.750.226.419</u>

## Sjóðstreymi ársins 2020

	Skýr.	2020	2019
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Rekstrarafgangur (rekstrarhalli) ársins .....		1.105.795.208	308.536.465
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir .....	2, 5, 6	9.390.035	7.898.075
Viðhaldssjóður .....		88.189.587	16.170.959
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7	( 927.958.921)	( 216.398.313)
		<u>275.415.909</u>	<u>116.207.186</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur; lækkun (hækkun) .....		( 313.889.779)	( 50.595.093)
Skammtímaskuldir; hækkun (lækkun) .....		77.067.368	42.029.341
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>( 236.822.411)</u>	<u>( 8.565.752)</u>
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		<u>38.593.498</u>	<u>107.641.434</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfest í fjárfestingareignum .....		( 7.383.485.320)	( 6.693.984.335)
Fjárfest í eignum til eigin nota .....		( 1.217.358)	( 4.612.997)
Fjárfest í óefnislegum eignum .....		0	( 8.565.143)
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>		<u>( 7.384.702.678)</u>	<u>( 6.707.162.475)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin víkjandi lán .....		3.053.796	3.516.061
Framkvæmdalán; hækkun (lækkun) .....		4.309.967.457	5.495.342.135
Framkvæmdaaðilar; hækkun (lækkun) .....		128.356.616	238.258.523
Fyrirfram innheimt vegna verka; hækkun .....		1.244.785.225	49.475.499
Ógreitt vegna lóða; hækkun (lækkun) .....		( 385.700.597)	47.076.034
Skammtímakröfur vegna framkvæmda .....		58.421.282	24.889.002
Innborgað stofnframlag .....		1.836.929.634	1.376.206.372
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		<u>7.195.813.413</u>	<u>7.234.763.626</u>
<b>Hækkun (lækkun) á handbæru fé .....</b>		<u>( 150.295.767)</u>	<u>635.242.585</u>
Handbært fé í ársbyrjun .....		1.123.732.604	488.490.019
<b>Handbært fé í lok árs .....</b>		<u>973.436.837</u>	<u>1.123.732.604</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 2020 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 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 gangvirkni. 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 gangvirkni.

## 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 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:	2020	2019
Laun .....	88.718.395	73.362.489
Lífeyrissjóðsgjöld .....	11.769.528	9.736.611
Önnur launatengd gjöld .....	11.576.692	15.911.960
Annar starfsmannakostnaður .....	2.830.534	1.938.271
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>114.895.149</u>	<u>100.949.331</u>
Meðalfjöldi starfsmanna umreiknaður í heilsársstörf .....	<u>8</u>	<u>6</u>
Launagreiðslur til stjórnenda félagsins:		
Framkvæmdastjóri .....	<u>20.386.444</u>	<u>20.344.223</u>

### 4. Fjármagnsliðir

Fjármunatekjur greinast þannig:	2020	2019
Vaxtatekjur .....	3.298.893	7.145.453
Greiddur fjármagnstekjuskattur .....	( 572.565)	( 1.531.616)
	<u>2.726.328</u>	<u>5.613.837</u>
Fjármunagjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur .....	191.963.016	54.404.074
Dráttarvextir .....	211.589	98.237
Bankakostnaður og þjónustugjöld .....	200.479	73.603
	<u>192.375.084</u>	<u>54.575.914</u>

### 5. Óefnislegar eignir

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

	2020
Heildarverð 1.1. 2020 .....	24.852.120
Niðurfært áður .....	<u>(8.124.897)</u>
	16.727.223
Niðurfært á árinu .....	<u>(7.455.637)</u>
Heildareign 31.12. 2020 .....	<u>9.271.586</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. 2020 .....	3.512.169	5.554.675	9.066.844
Afskrifað áður .....	( 146.341)	( 3.228.074)	( 3.374.415)
	<u>3.365.828</u>	<u>2.326.601</u>	<u>5.692.429</u>
Fjárfest á árinu .....	0	1.217.358	1.217.358
Afskrifað á árinu .....	( 526.825)	( 1.407.573)	( 1.934.398)
Heildareign 31.12. 2020 .....	<u>2.839.003</u>	<u>2.136.386</u>	<u>4.975.389</u>
Afskriftarhlutföll .....	15%	25-30%	

## 7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir í eigu félagsins eru að mestu á framkvæmdastigi en hluti átta verka var tilbúinn til útleigu á árinu 2020. Þar sem endanlegur kostnaður liggur fyrir og verklok eru fyrir áramót eru verk færð upp á gangvirkri 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:

	2020	2019
<b>Kostnaðarverð</b>		
Kostnaðarverð 1.1. 2020 .....	11.328.716.190	4.634.731.855
Eignfærður framkvæmdakostnaður árinu .....	7.080.532.582	6.505.522.020
Eignfærður fjármögnunarkostnaður árinu .....	302.952.738	188.462.315
	<u>18.712.201.510</u>	<u>11.328.716.190</u>
<b>Matsbreyting</b>		
Matsbreytingar 1.1. 2020 .....	216.398.313	0
Matsbreyting á árinu .....	927.958.921	216.398.313
	<u>1.144.357.234</u>	<u>216.398.313</u>
Bókfært verð í lok ársins .....	<u>19.856.558.744</u>	<u>11.545.114.503</u>
Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:	2020	2019
Fullklárað eignir .....	8.858.456.099	0
Eignir á framkvæmdastigi .....	10.998.102.645	11.545.114.503
	<u>19.856.558.744</u>	<u>11.545.114.503</u>

Heildarváttryggingarverðmæti fullbúinna eigna og húseigna í smíðum var 18.035 millj.kr. í árslok 2020 (2019: 9.405 millj. kr.). Á fjárfestingareignum félagsins hvíla veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðum 11.285 millj. kr. í árslok 2020 (2019: 6.975 millj. kr.).

## 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	2020	2019
Endurgreiddur VSK vegna vinnu .....	116.242.887	57.821.605
Bankainnistæður vegna viðhaldssjóðs og leigutrygginga .....	188.402.603	0
Viðskiptamenn - almennir .....	5.490.196	614.669
Annað .....	4.000.460	231.375
	<u>314.136.146</u>	<u>58.667.649</u>

## 10. Eigið fé

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

Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Stofnfé stofnaðila	Skilyrt stofnfé	Matshækkun fjárfestingaeigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Flutt frá fyrra ári .....	10.000.000	4.032.485.561	216.398.313	( 14.853.889)	4.244.029.985
Stofnframlög ríkis .....		949.102.705			949.102.705
Stofnframlög sveitarf. ....		887.826.929			887.826.929
Rekstrarafgangur ársins .....			927.958.921	177.836.287	1.105.795.208
Eigið fé 31.12. 2020 .....	<u>10.000.000</u>	<u>5.869.415.195</u>	<u>1.144.357.234</u>	<u>162.982.398</u>	<u>7.186.754.827</u>

## 11. Skuldbindingar

Yfirlit um vikjandi lán:

	2020	2019
Efning 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
Sjúkraliðafélag Íslands .....	1.449.138	1.449.138
Starfsmannafélag Kópavogskaupstaðar .....	1.578.200	1.578.200
Starfsmannafélag Hafnarfjarðar .....	409.228	409.228
Áfallnir langtímavextir .....	12.581.610	9.527.814
	<u>63.134.054</u>	<u>60.080.258</u>

Skuldbindingar greinast þannig eftir verðtryggingu:

Óverðtryggð vikjandi lán .....	63.134.054	60.080.258
	<u>63.134.054</u>	<u>60.080.258</u>

Afborganir af víkjandi lánum félagsins greinast þannig á næstu ár:

	Samtals	Samtals
Árið 2022 .....	31.253.083	29.741.370
Árið 2023 .....	31.880.971	30.338.888
Langtímaskuldir alls .....	<u>63.134.054</u>	<u>60.080.258</u>

## 12. Framkvæmdalán

Yfirlit um framkvæmdalán:	2020	2019
Landsbankinn hf., óverðtryggt lán .....	5.665.454.462	6.186.406.844
Íslandsbanki hf., óverðtryggt lán .....	1.785.324.923	788.137.917
HMS, óverðtryggt lán .....	3.833.732.833	0
	<u>11.284.512.218</u>	<u>6.974.544.761</u>

Í byrjun árs 2021 undirritaði félagið samninga, um langtímafjármögnun til næstu 50 ára, að fjárhæð 5.050 millj.kr.

## 13. Ógreitt vegna lóða

Skuldir vegna lóðakaupa greinast þannig:	2020	2019
Reykjavíkurborg - eignasjóður vegna gatnagerðargjalda .....	59.650.770	277.036.892
Reykjavíkurborg - eignasjóður vegna byggingarréttar .....	50.000.000	218.314.475
	<u>109.650.770</u>	<u>495.351.367</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	2020	2019
Ógreitt vegna verkframkvæmda .....	649.540.913	516.422.117
Ógreitt vegna rekstrarkostnaðar .....	20.132.184	13.891.596
	<u>669.673.097</u>	<u>530.313.713</u>

### Aðrar skammtímaskuldir

Leigutrygging .....	74.641.642	29.154.500
Fyrirframinnheimt leiga .....	22.762.175	11.796.521
Ógreidd launatengd gjöld .....	14.437.693	13.960.941
Aðrar skuldir .....	9.363.506	228.454
	<u>121.205.016</u>	<u>55.140.416</u>

**Skuldir við tengda aðila****2020****2019**

Skuld við Blær-leigufélag ehf. ....	292.011	292.011
	<u>292.011</u>	<u>292.011</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 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 óuppseggjanlegur fyrstu 7 árin en að þeim liðnum gildir almennur uppsagnarfrestur atvinnuhúsnæðis sem er 6 mánuðir.