

Ársreikningur

Bjarg íbúðafélag hses.

2024



Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla stjórnar og áritun stjórnar á ársreikninginn	2 - 3
Áritun óháðs endurskoðanda	4 - 5
Rekstrarreikningur ársins 2024	6
Efnahagsreikningur 31. desember 2024	7
Sjóðstreymi ársins 2024	8
Skýringar	9 - 16

Stjórn Bjargs íbúðafélags hses.

Ragnar Þór Ingólfsson, stjórnarformaður
Árni Stefán Jónsson
Gundega Jaunlinina
Sólveig Anna Jónsdóttir
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.

97 íbúðir voru teknar í notkun á árinu og voru íbúðir í útleigu 1015 í árslok 2024. Um áramót voru í byggingu 66 íbúðir.

Starfsemi félagsins er þrífætt, 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 færist 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.

Samkvæmt rekstrarreikningi nam rekstrarafgangur félagsins með matsbreytingu 780 millj.kr. á árinu. Eigið fé félagsins í lok árs með matsbreytingum var jákvætt um 31.307 millj.kr. en var um 26.873 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 163,2 millj.kr. á árinu. Stöðugildi hjá félaginu á fyrra ári voru 11 og launagreiðslur félagsins námu um 150,2 millj.kr. á árinu 2023.

Skýrsla stjórnar frh.

Stjórn Bjargs íbúðafélags hses. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2024 með undirritun sinni.

Reykjavík, 22. maí 2025

Stjórn:

Ragnar Þór Ingólfsson
Árni Stefán Jónsson
Gundega Jaunlinina
Sólveig Anna Jónsdóttir
Þorbjörn Guðmundsson

Framkvæmdastjóri:

Björn Traustason

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 2024. 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 2024, efnahag þess 31. desember 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, 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 vissu er mikil vissu, 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 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, misvísandi 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 annmarka á innra eftirliti sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Theodór S. Sigurbergsson

löggiltur endurskoðandi

fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.

Reykjavík, 22. maí 2025

Rekstrarreikningur ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrartekjur			
Húsaleiga		2.226.020.432	1.763.113.441
Aðrar tekjur		46.827.479	14.525.138
Viðhalds- og varasjóður		(434.508.501)	(407.527.210)
		<u>1.838.339.410</u>	<u>1.370.111.369</u>
Rekstrargjöld			
Laun og tengd gjöld	4	(213.360.798)	(197.671.932)
Annar rekstrarkostnaður		(408.164.814)	(294.961.285)
Eignfærður framkvæmdakostnaður	2	78.889.104	97.885.453
Afskriftir og niðurfærsla	2, 6, 7	(4.964.472)	(4.470.806)
		<u>(547.600.980)</u>	<u>(399.218.570)</u>
Rekstrarafgangur fyrir fjármagnsliði		1.290.738.430	970.892.799
Fjármagnsliðir	5		
Fjármunatekjur		342.767.116	161.129.375
Fjármagnsgjöld		(1.130.128.307)	(544.854.114)
Áfallnar verðbætur		(1.066.432.244)	(1.464.799.588)
Hrein fjármagnsgjöld		<u>(1.853.793.435)</u>	<u>(1.848.524.327)</u>
Afkoma fyrir matsbreytingar		(563.055.005)	(877.631.528)
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	<u>1.342.509.043</u>	<u>4.647.759.344</u>
Rekstrarafgangur ársins		<u>779.454.038</u>	<u>3.770.127.816</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

Eignir	Skýr.	2024	2023
Óefnislegar eignir	2, 6	4.612.718	4.744.390
Varanlegir rekstrarfjármunir:			
Eignir til eigin nota	2, 7	15.772.763	19.420.123
Fjárfestingareignir	8	59.047.737.115	51.760.193.977
Fastafjármunir		59.068.122.596	51.784.358.490
Ýmsar skammtímakröfur	2, 9	2.769.266.091	1.497.497.462
Handbært fé	2	2.485.777.135	1.818.540.809
Veltufjármunir		5.255.043.226	3.316.038.271
Eignir alls		64.323.165.822	55.100.396.761

Eigið fé og skuldir

Stofnfé stofnaðila		10.000.000	10.000.000
Matshækkun fjárfestingareigna		20.386.116.034	19.043.606.991
Skilyrt stofnfé		12.853.468.163	9.199.121.891
Ójafnað tap		(1.942.492.026)	(1.379.437.021)
Eigið fé	10	31.307.092.171	26.873.291.861
Skuldbinding vegna viðhalds- og varasjóðs	2	1.390.754.787	956.246.286
Skuldbindingar		1.390.754.787	956.246.286
Langtímaskuldir		23.607.545.940	21.081.162.086
Næsta árs afborganir langtímaskulda		(499.706.462)	(438.433.946)
Langtímaskuldir	11	23.107.839.478	20.642.728.140
Framkvæmdalán	12	6.906.049.131	4.834.471.584
Ógreitt vegna lóða	13	0	66.398.123
Fyrirfram innheimt vegna verka	14	532.183.037	202.606.483
Viðskiptaskuldir	15	216.176.790	712.725.779
Ýmsar skammtímaskuldir	15	363.363.966	373.494.559
Næsta árs afborganir langtímaskulda	11	499.706.462	438.433.946
Skammtímaskuldir		8.517.479.386	6.628.130.474
Skuldir alls		33.016.073.651	28.227.104.900
Skuldir og eigið fé alls		64.323.165.822	55.100.396.761

Sjóðstreymi ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarafgangur ársins		779.454.038	3.770.127.816
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	2, 6, 7	4.964.472	4.470.806
Viðhaldssjóður		434.508.501	407.527.210
Verðbætur langtímaskulda		1.066.432.244	1.464.799.588
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(1.342.509.043)	(4.647.759.344)
		<u>942.850.212</u>	<u>999.166.076</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur; lækkun (hækkun)	(	1.271.768.629)	(933.446.765)
Skammtímaskuldir; hækkun (lækkun)	(	482.307.868)	78.599.905
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum	(	<u>1.754.076.497)</u>	<u>(854.846.860)</u>
Handbært fé (til) frá rekstri	(	<u>811.226.285)</u>	<u>144.319.216</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfest í fjárfestingareignum	(	5.904.383.095)	(3.482.813.344)
Fjárfest í eignum til eigin nota		0	(14.243.963)
Fjárfest í óefnislegum eignum	(	1.185.440)	(2.225.589)
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>5.905.568.535)</u>	<u>(3.499.282.896)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		1.716.643.833	2.786.467.552
Greiddar afborganir langtímalána	(	256.692.223)	(206.245.524)
Framkvæmdalán; hækkun (lækkun)		2.071.577.547	602.420.668
Framkvæmdaaðilar; hækkun (lækkun)	(	65.022.714)	(193.370.698)
Fyrirfram innheimt vegna verka; hækkun		329.576.554	(277.058.212)
Ógreitt vegna lóða; hækkun (lækkun)	(	66.398.123)	29.250.539
Innborgað stofnframlag		3.654.346.272	429.211.599
Fjármögnunarhreyfingar		<u>7.384.031.146</u>	<u>3.170.675.924</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		667.236.326	(184.287.756)
Handbært fé í ársbyrjun		1.818.540.809	2.002.828.565
Handbært fé í lok árs		<u>2.485.777.135</u>	<u>1.818.540.809</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 2024 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. Viðhaldssjóður er færður meðal skuldbindinga.

Lotun gjalda

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

Eignfærður framkvæmdarkostnaður

Útlagður eigin skrifstofu- og umsýslukostnaður er eignfærður sem nemur 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 fjölþýli 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.

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. Skuldbindingar félagsins eru vegna viðhaldssjóð, varasjóðs vegna vannýtingar, tapaðra leigukrafna og tjóna.

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.

Leigusamningar

Leigusamningar eru samningar þar sem leigusali lætur af hendi afnotarétt af eign til leigutaka í umsaminn tíma í skiptum fyrir greiðslu. Leigusamningar sem félagið er að aðili að eru ýmist flokkaðir sem fjármögnunarleigusamningar eða rekstrarleigusamningar í samræmi við settar reikningsskilareglur.

Fjármögnunarleiga er leigusamningur þar sem svo til öll áhætta og ávinningur sem fylgir eignarhaldi á eign er yfirfærð til leigutaka. Hjá leigutaka er fjármögnunarleiga færð sem eign og skuld í upphafi leigutímans miðað við fjárhæðir sem jafngilda gangvirði leigðu eignarinnar eða lágmarksleigugreiðslum á núvirði, sem hver um sig er ákvörðuð við upphaf leigutímans, ef þær eru lægri.

Gjöld vegna samninga sem flokkast sem rekstrarleigusamningar skulu færð meðal rekstrargjalda í rekstrarreikningi eftir því sem þau falla til.

3. Starfspáttayfirlit

Rekstur félagsins skiptist þannig eftir starfspáttum:

	Leiga	Próun og byggingar	Viðhald	Samtals
Rekstrartekjur				
Húsaleiga	2.226.020.432			2.226.020.432
Aðrar tekjur	8.750.910	38.076.569		46.827.479
Viðhalds- og varasjóður	(541.292.336)		106.783.835	(434.508.501)
	1.693.479.006	38.076.569	106.783.835	1.838.339.410
Rekstrargjöld				
Laun og tengd gjöld	(87.904.649)	(76.809.887)	(48.646.262)	(213.360.798)
Annar rekstrarkostnaður	(335.283.554)	(15.875.587)	(57.005.673)	(408.164.814)
Eignfærður framkvæmdakost.		78.889.104		78.889.104
Afskriftir og niðurfærsla	(2.045.362)	(1.787.210)	(1.131.900)	(4.964.472)
	(425.233.565)	(15.583.580)	(106.783.835)	(547.600.980)
Fjármagnsliðir				
Fjármunatekjur	342.767.116			342.767.116
Fjármagnsgjöld	(1.130.128.307)			(1.130.128.307)
Áfallnar verðbætur	(1.066.432.244)			(1.066.432.244)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.853.793.435)	0	0	(1.853.793.435)
Afkoma fyrir matsbreytingu	(585.547.994)	22.492.989	0	(563.055.005)
Matsbreyting fjárfestingaeigna	1.342.509.043	0	0	1.342.509.043
Rekstrarafgangur ársins	756.961.049	22.492.989	0	779.454.038

4. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2024	2023
Laun	163.175.555	150.238.867
Lífeyrissjóðsgjöld	22.001.495	20.254.893
Önnur launatengd gjöld	21.238.826	22.311.033
Annar starfsmannakostnaður	6.944.922	4.867.139
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>213.360.798</u>	<u>197.671.932</u>
Meðalfjöldi starfsmanna umreiknaður í heilsársstörf	<u>11</u>	<u>11</u>
Launagreiðslur til stjórnenda félagsins:		
Framkvæmdastjóri	<u>30.904.506</u>	<u>26.957.116</u>

5. Fjármagnsliðir

Fjármunatekjur greinast þannig:	2024	2023
Vaxtatekjur	395.561.487	200.640.623
Greiddur fjármagnstekjuskattur	(52.794.371)	(39.511.248)
	<u>342.767.116</u>	<u>161.129.375</u>
Fjármunagjöld greinast þannig:		
Áfallnar verðbætur	1.066.432.244	1.464.799.588
Vaxtagjöld	1.129.076.396	544.616.126
Dráttarvextir	204.585	69.274
Bankakostnaður og þjónustugjöld	847.326	168.714
	<u>2.196.560.551</u>	<u>2.009.653.702</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 eignfærður hugbúnaður og vefsíða, greinast þannig:

	2024
Heildarverð 1.1. 2024	29.706.878
Niðurfært áður	<u>(24.962.488)</u>
	4.744.390
Keypt á árinu	1.185.440
Niðurfært á árinu	<u>(1.317.112)</u>
Heildareign 31.12. 2024	<u>4.612.718</u>
Afskriftarhlutföll	30%

7. Varanlegir rekstrarfjármunir

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

	Bifreið	Tölvubúnaður húsgögn og tæki	Samtals
Heildarverð 1.1. 2024	24.315.732	6.772.033	31.087.765
Afskrifað áður	(5.572.813)	(6.094.829)	(11.667.642)
	18.742.919	677.204	19.420.123
Afskrifað á árinu	(3.647.360)	0	(3.647.360)
Heildareign 31.12. 2024	15.095.559	677.204	15.772.763
Afskriftarhlutföll	15%	25-30%	

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir í eigu félagsins eru flestar tilbúnar og komnar í útleigu á árinu 2024. 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:

	2024	2023
Kostnaðarverð		
Kostnaðarverð 1.1. 2024	32.716.586.986	28.759.373.642
Eignfærður framkvæmdakostnaður á árinu	3.602.743.947	2.980.156.204
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á árinu	124.748.267	375.120.740
Keyptar tilbúnar eignir	2.217.541.881	601.936.400
	38.661.621.081	32.716.586.986

Matsbreyting

Matsbreytingar 1.1. 2024	19.043.606.991	14.395.847.647
Matsbreyting á árinu	1.342.509.043	4.647.759.344
	20.386.116.034	19.043.606.991

Bókfært verð í lok ársins	59.047.737.115	51.760.193.977
---------------------------------	----------------	----------------

Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:

	2024	2023
Fullkláraðar eignir	54.589.016.404	49.360.737.282
Eignir á framkvæmdastigi	4.458.720.711	2.399.456.695
	59.047.737.115	51.760.193.977

Fjárfestingaeygnir greinast þannig:

	2024	2023
Íbúðir teknar í notkun á árinu	97	212
Íbúðir í útleigu í árslok	1.015	918
Íbúðir í byggingu í árslok	66	88
Keyptar íbúðir á árinu	41	9

Heildarvátryggingarverðmæti fullbúinna eigna og húseigna í smíðum var 40.242 millj.kr. í árslok 2024 (2023: 33.151 millj. kr.).

Á fjárfestingareignum félagsins hvíla veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðum 30.514 millj. kr. í árslok 2024 (2023: 25.904 millj. kr.).

9. Ýmsar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur	2024	2023
Endurgreiddur VSK vegna vinnu	13.370.879	3.160.601
Bankainnstæður vegna viðhaldssjóðs og leigutrygginga	1.262.846.971	533.268.111
Framkvæmdalán	1.473.819.450	937.575.058
Viðskiptamenn - almennir	27.972.659	21.885.922
Niðurfærsla viðskiptakrafna	(9.870.000)	(9.870.000)
Fyrirframgreidd leiga	0	10.432.926
Annað	1.126.132	1.044.844
	<u>2.769.266.091</u>	<u>1.497.497.462</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	9.199.121.891	19.043.606.991	(1.379.437.021)	26.873.291.861
Stofnframlög ríkis		2.823.361.181			2.823.361.181
Stofnfr. sveitarf.		830.985.091			830.985.091
Rekstrarafgangur ársins .			1.342.509.043	(563.055.005)	779.454.038
Eigið fé 31.12.2024	<u>10.000.000</u>	<u>12.853.468.163</u>	<u>20.386.116.034</u>	<u>(1.942.492.026)</u>	<u>31.307.092.171</u>

11. Langtímalán

Yfirlit um langtímalán:

	2024	2023
HMS	21.853.593.351	21.081.162.086
Íslandsbanki hf	1.753.952.589	0
	<u>23.607.545.940</u>	<u>21.081.162.086</u>

Skuldbindingar greinast þannig eftir verðtryggingu:

Verðtryggð lán bundin vísitölu neysluverðs, fastir vextir 2,10% - 3,35%	21.853.593.351	21.081.162.086
Verðtryggð lán bundin vísitölu neysluverðs, breytilegir vextir 5,85%	1.753.952.589	0
	<u>23.607.545.940</u>	<u>21.081.162.086</u>

Afborganir af langtíma lánum félagsins greinast þannig á næstu ár:

	Samtals	Samtals
Árið 2025	499.706.462	438.433.946
Árið 2026	499.706.462	438.433.946
Árið 2027	499.706.462	438.433.946
Árið 2028	499.706.462	438.433.946
Árið 2029	499.706.462	438.433.946
Afborgun síðar	21.109.013.630	18.888.992.356
Langtímaskuldir alls	<u>23.607.545.940</u>	<u>21.081.162.086</u>

12. Framkvæmdalán

Yfirlit um framkvæmdalán:	2024	2023
Íslands- og Landsbankinn hf. og eigin fjármögnun, óvt lán	6.906.049.131	4.834.471.584
	<u>6.906.049.131</u>	<u>4.834.471.584</u>

13. Ógreitt vegna lóða

Skuldir vegna lóðakaupa greinast þannig:	2024	2023
Reykjavíkurborg - eignasjóður vegna gatnagerðargjalda	0	66.398.123
	<u>0</u>	<u>66.398.123</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 verkframtíðina.

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

15. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir	2024	2023
Ógreitt vegna verkframtíðna	143.496.783	208.519.497
Ógreitt vegna rekstrarkostnaðar	32.029.007	29.806.282
Ógreitt vegna kaupsamninga	40.651.000	474.400.000
	<u>216.176.790</u>	<u>712.725.779</u>

Aðrar skammtímaskuldir

Leigutrygging	270.177.098	219.807.536
Fyrirframinnheimt leiga	0	70.695.521
Ógreidd launatengd gjöld	30.164.542	27.814.617
Aðrar skuldir	63.022.326	55.176.885
	<u>363.363.966</u>	<u>373.494.559</u>

16. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamning um skrifstofuhúsnæði frá og með janúar 2019. Samningurinn er óuppsegjanlegur fyrstu 7 árin en að þeim liðnum gildir almennur 6 mánaða uppsagnarfrestur. Leigugreiðslur er verðtrygðar.

Gjöld vegna leigusamninga eru gjaldfærð meðal annars rekstrarkostnaðar og eru sem hér segir:

	2024	2023
Húsaleiga	12.186.406	13.542.771
	<u>12.186.406</u>	<u>13.542.771</u>

17. Önnur mál

Bjarg er eigandi að 10 íbúðum í Grindavík. Íbúðirnar hafa staðið auðar frá 10. nóvember 2023 þegar íbúum var gert að yfirgefa heimili sín á grundvelli laga um almannavarnir vegna yfirvofandi eldgoss og jarðhræringa. Ekki hefur farið fram formleg ástandsskoðun en eignirnar virðast lítið skemmdar. Allar eignirnar eru brunatryggðar lögum samkvæmt.

Á árinu sinni Bjarg verkefnisstjórnun fyrir VR Blæ leigufélag slhf vegna byggingar á 33 íbúðum. Íbúðirnar eru staðsettar að Skyggisbraut 21-23, Silfratjörn 1-3 og Gæfutjörn 18 í Reykjavík. Íbúðirnar voru fullbyggðar og afhentar leigutökum í ársbyrjun 2025. Í framhaldi var gerður þjónustusamningur milli Bjargs og VR Blæs þar sem Bjarg fer með rekstur íbúðanna.

Fram til þessa hefur gjaldfært viðhald íbúða verið í lágmarki enda eignasafn Bjargs nýbyggingar sem Bjarg byggir og íbúðir hannaðar með það í huga að lágmarka viðhald. En reglubundið viðhald fasteigna hófst á árinu með málun á stigagangi að Móavegi. Reglubundið viðhald er þá viðhald íbúða sem byggir á viðhaldsáætlun eigna. Bjarg sér viðhaldskostnað aukast á komandi árum með hækkingu aldri eignasafns.

Fyrir Hæstarétti Íslands er verið að reka fordæmisgefandi mál Ístaks hf. gegn Vegagerðinni. Þar er deilt um réttmæti þess að styðjast við vísitölu byggingakostnaðar sem gefin er út af Hagstofu Íslands en á ákveðnu tímabili 2020-2021 lækkaði vísitalan vegna áhrifa tímabundinnar 100% endurgreiðslu á virðisaukaskatti af vinnu á verkstað. Lagabreytingin hafði þau áhrif að kostnaður verkkaupa lækkaði vegna verksamninga sem voru bundnir vísitölu byggingakostnaðar þrátt fyrir að kostnaður verktaka við að vinna verkið lækkaði ekki. Á þessu tímabili var Bjarg að byggja með 6 verktökum. Tveir þessara verktaka gerðu samning við Bjarg um að greitt yrði eftir leiðrétti vísitölu útgefni af Samtökum iðnaðarins þar sem felld voru út áhrifin af hækkingu endurgreiðslu af virðisaukaskatti á byggingavísitölu. Hinir fjórir verktakar fengu greitt eftir vísitölunni útgefni af Hagstofu Íslands. Áður hafði Landsréttur dæmt í málinu að styðjast ætti við byggingavísitölu útgefni af Hagstofu Íslands. Fari svo að Hæstiréttur staðfesti dóm Landsréttar þá á Bjarg kröfu um 56 milljónir króna auk vaxta á fyrri tvo byggingaráðilana. Fari hins vegar svo að Hæstiréttur snúi við dómi Landsréttar þá mun Bjarg þurfa að greiða 4 verktökum 162 milljónir króna auk vaxta.

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 fyrr en stofnframlög frá ríki hafi verið greidd vegna bygginga á umræddum lóðum.