

Ársreikningur

Bjarg íbúðafélag hses.

2023



Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla stjórnar og áritun stjórnar á ársreikninginn	2 - 3
Áritun óháðs endurskoðanda	4 - 5
Rekstrarreikningur ársins 2023	6
Efnahagsreikningur 31. desember 2023	7
Sjóðstreymi ársins 2023	8
Skýringar	9 - 16

Stjórn Bjargs íbúðafélags hses.

Árni Stefán Jónsson, stjórnarformaður
Gundega Jaunlinina
Kristján Þórður Snæbjarnarson
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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Samkvæmt rekstrarreikningi nam rekstrarafgangur félagsins með matsbreytingu 3.770 millj.kr. á árinu. Eigið fé félagsins í lok árs með matsbreytingum var jákvætt um 26.873 millj.kr. en var um 22.674 millj.kr. í byrjun árs. Stjórn félagsins leggur til að rekstrarafgangi ársins með matsbreytingu verði ráðstafað til næsta árs. Að öðru leyti vísast til ársreikningsins varðandi fjárhagsstöðu félagsins og rekstur þess á liðnu ári.

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

Skýrsla stjórnar frh.

Stjórn Bjargs íbúðafélags hses. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2023 með undirritun sinni.

Reykjavík, 22. maí 2024

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 2023. 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 2023, efnahag þess 31. desember 2023 og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, 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 sé 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 2024

Rekstrarreikningur ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Rekstrartekjur			
Húsaleiga		1.763.113.441	1.242.483.075
Aðrar tekjur		14.525.138	5.133.221
Viðhalds- og varasjóður		(407.527.210)	(269.830.994)
		<u>1.370.111.369</u>	<u>977.785.302</u>
Rekstrargjöld			
Laun og tengd gjöld	4	(197.671.932)	(157.605.617)
Annar rekstrarkostnaður		(294.961.285)	(201.726.698)
Eignfærður framkvæmdakostnaður	2	97.885.453	185.713.198
Afskriftir og niðurfærsla	2, 6, 7	(4.470.806)	(3.917.308)
		<u>(399.218.570)</u>	<u>(177.536.425)</u>
Rekstrarafgangur fyrir fjármagnsliði		970.892.799	800.248.877
Fjármagnsliðir	5		
Fjármunatekjur		161.129.375	29.188.489
Fjármagnsgjöld		(544.854.114)	(498.520.533)
Áfallnar verðbætur		(1.464.799.588)	(1.165.981.733)
Hrein fjármagnsgjöld		<u>(1.848.524.327)</u>	<u>(1.635.313.777)</u>
Afkoma fyrir matsbreytingar		(877.631.528)	(835.064.900)
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	<u>4.647.759.344</u>	<u>7.687.616.943</u>
Rekstrarafgangur ársins		<u>3.770.127.816</u>	<u>6.852.552.043</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

Eignir	Skýr.	2023	2022
Óefnislegar eignir	2, 6	4.744.390	3.919.586
Varanlegir rekstrarfjármunir:			
Eignir til eigin nota	2, 7	19.420.123	8.246.181
Fjárfestingareignir	8	51.760.193.977	43.155.221.289
Fastafjármunir		51.784.358.490	43.167.387.056
Ýmsar skammtímakröfur	2, 9	1.497.497.462	564.050.697
Handbært fé	2	1.818.540.809	2.002.828.565
Veltufjármunir		3.316.038.271	2.566.879.262
Eignir alls		55.100.396.761	45.734.266.318

Eigið fé og skuldir

Stofnfé stofnaðila		10.000.000	10.000.000
Matshækkun fjárfestingareigna		19.043.606.991	14.395.847.647
Skilyrt stofnfé		9.199.121.891	8.769.910.292
Ójafnað tap		(1.379.437.021)	(501.805.493)
Eigið fé	10	26.873.291.861	22.673.952.446
Skuldbinding vegna viðhaldssjóðs	2	826.284.798	525.733.139
Skuldbindingar		826.284.798	525.733.139
Langtímaskuldir		21.081.162.086	17.036.140.470
Næsta árs afborganir langtímaskulda		(438.433.946)	(348.677.676)
Langtímaskuldir	11	20.642.728.140	16.687.462.794
Framkvæmdalán	12	4.834.471.584	4.232.050.916
Ógreitt vegna lóða	13	66.398.123	37.147.584
Fyrirfram innheimt vegna verka	14	202.606.483	479.664.695
Viðskiptaskuldir	15	712.725.779	423.765.007
Ýmsar skammtímaskuldir	15	503.456.047	325.812.061
Næsta árs afborganir langtímaskulda	11	438.433.946	348.677.676
Skammtímaskuldir		6.758.091.962	5.847.117.939
Skuldir alls		28.227.104.900	23.060.313.872
Skuldir og eigið fé alls		55.100.396.761	45.734.266.318

Sjóðstreymi ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarafgangur ársins		3.770.127.816	6.852.552.043
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	2, 6, 7	4.470.806	3.917.308
Viðhaldssjóður		407.527.210	269.830.994
Verðbætur langtímaskulda		1.464.799.588	1.165.981.733
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(4.647.759.344)	(7.687.616.943)
		<u>999.166.076</u>	<u>604.665.135</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur; lækkun (hækkun)	(	933.446.765)	(178.912.724)
Skammtímaskuldir; hækkun (lækkun)		78.599.905	50.908.719
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum	(	<u>854.846.860)</u>	<u>(128.004.005)</u>
Handbært fé frá rekstri		<u>144.319.216</u>	<u>476.661.130</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfest í fjárfestingareignum	(	3.482.813.344)	(5.013.588.463)
Fjárfest í eignum til eigin nota	(	14.243.963)	(6.559.600)
Fjárfest í óefnislegum eignum	(	2.225.589)	0
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>3.499.282.896)</u>	<u>(5.020.148.063)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		2.786.467.552	6.147.465.783
Greiddar afborganir langtímalána	(	206.245.524)	(508.403.761)
Framkvæmdalán; hækkun (lækkun)		602.420.668	(1.251.904.093)
Framkvæmdaaðilar; hækkun (lækkun)	(	193.370.698)	(69.171.293)
Fyrirfram innheimt vegna verka; hækkun	(	277.058.212)	(724.919.777)
Ógreitt vegna lóða; hækkun (lækkun)		29.250.539	37.147.584
Skammtímakröfur vegna framkvæmda		0	(18.787.795)
Innborgað stofnframlag		429.211.599	1.356.131.709
Fjármögnunarhreyfingar		<u>3.170.675.924</u>	<u>4.967.558.357</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	(	<u>184.287.756)</u>	<u>424.071.424</u>
Handbært fé í ársbyrjun		2.002.828.565	1.578.757.141
Handbært fé í lok árs		<u>1.818.540.809</u>	<u>2.002.828.565</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 2023 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 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. 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. Starfsþáttayfirlit

Rekstur félagsins skiptist þannig eftir starfsþáttum:

	Leiga	Próun og byggingar	Viðhald	Samtals
Rekstrartekjur				
Húsaleiga	1.763.113.441			1.763.113.441
Aðrar tekjur	3.623.505	10.901.633		14.525.138
Viðhalds- og varasjóður	(497.899.794)		90.372.584	(407.527.210)
	1.268.837.152	10.901.633	90.372.584	1.370.111.369
Rekstrargjöld				
Laun og tengd gjöld	(81.440.836)	(71.161.896)	(45.069.200)	(197.671.932)
Annar rekstrarkostnaður	(233.534.589)	(17.142.656)	(44.284.040)	(294.961.285)
Eignfærður framkvæmdakost.		97.885.453		97.885.453
Afskriftir og niðurfærsla	(1.841.972)	(1.609.490)	(1.019.344)	(4.470.806)
	(316.817.397)	7.971.411	(90.372.584)	(399.218.570)
Fjármagnsliðir				
Fjármunatekjur	161.129.375			161.129.375
Fjármagnsgjöld	(544.854.114)			(544.854.114)
Áfallnar verðbætur	(1.464.799.588)			(1.464.799.588)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.848.524.327)	0	0	(1.848.524.327)
Afkoma fyrir matsbreytingu	(896.504.572)	18.873.044	(0)	(877.631.528)
Matsbreyting fjárfestingaeigna	4.647.759.344	0	0	4.647.759.344
Rekstrarafgangur ársins	3.751.254.772	18.873.044	(0)	3.770.127.816

4. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2023	2022
Laun	150.238.867	116.414.711
Lífeyrissjóðsgjöld	20.254.893	15.531.495
Önnur launatengd gjöld	22.311.033	20.797.261
Annar starfsmannakostnaður	4.867.139	4.862.150
Laun og launatengd gjöld samtals	197.671.932	157.605.617
Meðalfjöldi starfsmanna umreiknaður í heilsársstörf	11	9
Launagreiðslur til stjórnenda félagsins:		
Framkvæmdastjóri	26.957.116	25.710.083

5. Fjármagnsliðir

Fjármunatekjur greinast þannig:

	2023	2022
Vaxtatekjur	200.640.623	37.396.105
Greiddur fjármagnstekjuskattur	(39.511.248)	(8.207.616)
	<u>161.129.375</u>	<u>29.188.489</u>

Fjármunagjöld greinast þannig:

Áfallnar verðbætur	1.464.799.588	1.165.981.733
Vaxtagjöld	544.616.126	289.739.883
Leiðrétt vaxtagjöld frá fyrra ári	0	208.473.434
Dráttarvextir	69.274	29.988
Bankakostnaður og þjónustugjöld	168.714	277.228
	<u>2.009.653.702</u>	<u>1.664.502.266</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:

	2023
Heildarverð 1.1. 2023	27.481.289
Niðurfært áður	<u>(23.561.703)</u>
	3.919.586
Keypt á árinu	2.225.589
Niðurfært á árinu	<u>(1.400.785)</u>
Heildareign 31.12. 2023	<u>4.744.390</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. 2023	10.071.769	6.772.033	16.843.802
Afskrifað áður	<u>(2.710.756)</u>	<u>(5.886.865)</u>	<u>(8.597.621)</u>
	7.361.013	885.168	8.246.181
Fjárfest á árinu	14.243.963	0	14.243.963
Afskrifað á árinu	<u>(2.862.057)</u>	<u>(207.964)</u>	<u>(3.070.021)</u>
Heildareign 31.12. 2023	<u>18.742.919</u>	<u>677.204</u>	<u>19.420.123</u>
Afskriftarhlutföll	15%	25-30%	

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir í eigu félagsins eru flestar tilbúnar og komnar í útleigu á árinu 2023. Þar sem endanlegur kostnaður liggur fyrir og verklok eru fyrir áramót eru verk færð upp á gangvirkni 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:

	2023	2022
Kostnaðarverð		
Kostnaðarverð 1.1. 2023	28.759.373.642	23.745.785.179
Eignfærður framkvæmdakostnaður á árinu	2.980.156.204	4.918.727.884
Eignfærður fjármögnunarkostnaður á árinu	375.120.740	303.334.013
Keyptar tilbúnar eignir	601.936.400	0
Leiðréttur fjármögnunarkostnaður vegna 2021	0	(208.473.434)
	<u>32.716.586.986</u>	<u>28.759.373.642</u>
Matsbreyting		
Matsbreytingar 1.1. 2023	14.395.847.647	6.708.230.704
Matsbreyting á árinu	4.647.759.344	7.687.616.943
	<u>19.043.606.991</u>	<u>14.395.847.647</u>
Bókfært verð í lok ársins	<u>51.760.193.977</u>	<u>43.155.221.289</u>

Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:

	2023	2022
Fullkláraðar eignir	49.360.737.282	36.112.906.149
Eignir á framkvæmdastigi	2.399.456.695	7.042.315.140
	<u>51.760.193.977</u>	<u>43.155.221.289</u>

Fjárfestingaeignir greinast þannig:

	2023	2022
Íbúðir teknar í notkun á árinu	212	154
Íbúðir í útleigu í árslok	918	706
Íbúðir í byggingu í árslok	88	287
Keyptar íbúðir á árinu	9	0

Heildarváttryggingarverðmæti fullbúinna eigna og húseigna í smíðum var 33.151 millj.kr. í árslok 2023 (2022: 26.890 millj. kr.).

Á fjárfestingareignum félagsins hvíla veð til tryggingar skuldum sem voru að eftirstöðum 25.904 millj. kr. í árslok 2023 (2022: 21.268 millj. kr.).

9. Ýmsar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur	2023	2022
Endurgreiddur VSK vegna vinnu	3.160.601	55.353.894
Bankainnstæður vegna viðhaldssjóðs og leigutrygginga	533.268.111	468.644.588
Framkvæmdalán	937.575.058	0
Viðskiptamenn - almennir	21.885.922	7.864.325
Niðurfærsla viðskiptakrafna	(9.870.000)	0
Fyrirframgreidd leiga	10.432.926	10.196.537
Annað	1.044.844	21.991.353
	<u>1.497.497.462</u>	<u>564.050.697</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	8.769.910.292	14.395.847.647	(501.805.493)	22.673.952.446
Stofnframlög ríkis		342.002.611			342.002.611
Stofnfr. sveitarf.		87.208.988			87.208.988
Rekstrarafgangur ársins			4.647.759.344	(877.631.528)	3.770.127.816
Eigið fé 31.12.2023	<u>10.000.000</u>	<u>9.199.121.891</u>	<u>19.043.606.991</u>	<u>(1.379.437.021)</u>	<u>26.873.291.861</u>

11. Langtímalán

Yfirlit um langtímalán:

	2023	2022
HMS	21.081.162.086	17.036.140.470
	<u>21.081.162.086</u>	<u>17.036.140.470</u>

Skuldbindingar greinast þannig eftir verðtryggingu:

Verðtryggð lán bundin vísitölu neysluverðs, fastir vextir 2,10% - 3,35%	21.081.162.086	17.036.140.470
	<u>21.081.162.086</u>	<u>17.036.140.470</u>

Afborganir af langtíma lánum félagsins greinast þannig á næstu ár:

	Samtals	Samtals
Árið 2024	438.433.946	348.677.676
Árið 2025	438.433.946	348.677.676
Árið 2026	438.433.946	348.677.676
Árið 2027	438.433.946	348.677.676
Árið 2028	438.433.946	348.677.676
Afborgun síðar	18.888.992.356	15.292.752.090
Langtímaskuldir alls	<u>21.081.162.086</u>	<u>17.036.140.470</u>

12. Framkvæmdalán

Yfirlit um framkvæmdalán:	2023	2022
Landsbankinn hf., óverðtryggt lán	4.834.471.584	4.232.050.916
	<u>4.834.471.584</u>	<u>4.232.050.916</u>

13. Ógreitt vegna lóða

Skuldir vegna lóðakaupa greinast þannig:	2023	2022
Reykjavíkurborg - eignasjóður vegna gatnagerðargjalda	66.398.123	0
Akraneskaupstaður	0	27.681.604
Grindavíkurbær	0	9.465.980
	<u>66.398.123</u>	<u>37.147.584</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	2023	2022
Ógreitt vegna verkframkvæmda	208.519.497	401.890.195
Ógreitt vegna rekstrarkostnaðar	29.806.282	21.874.812
Ógr. vegna kaupsamninga	474.400.000	0
	<u>712.725.779</u>	<u>423.765.007</u>

Aðrar skammtímaskuldir

Leigutrygging	219.807.536	174.952.791
Fyrirframinnheimt leiga	70.695.521	51.966.552
Ógreidd launatengd gjöld	27.814.617	24.556.206
Varasjóður vegna vannýtingar, tapaðra krafna og tjón	129.961.488	22.985.937
Aðrar skuldir	55.176.885	51.350.575
	<u>503.456.047</u>	<u>325.812.061</u>

16. Önnur mál

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

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

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

Á árinu undirritaði Bjarg samning við VR Blæ leigufélag um að hafa umsjón með hönnun og byggingaframkvæmdum Blævar vegna Skyggnisbrautar 21-23, Silfratjarnar 1-3 og Gæfutjarnar 18. Bjarg ber ekki ábyrgð á framkvæmd verkefna eða ráðgjöf hvorki gagnvart VR Blæ né þriðja aðila.

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.

Félagið er með 10 ára leigusamning undirritaðan 4. janúar 2019 vegna skrifstofuhúsnaðis að Kletthálsi 1, samningurinn er óuppséðanlegur fyrstu 7 árin en að þeim liðnum gildir almennur uppsagnarfrestur atvinnuhúsnaðis sem er 6 mánuðir.

Skýringar ársins 2023 frh.

	2023	2022
17. Húsaleiga		
Húsaleigutekjur	1.763.113.441	1.242.483.075
Húsaleiga	1.763.113.441	1.242.483.075
18. Aðrar tekjur		
Skráningargjöld	5.483.504	3.771.000
Staðfestingargjöld	(1.859.999)	600.000
Annað	10.901.633	762.221
	14.525.138	5.133.221
19. Viðhaldssjóður og varasjóður		
Viðhaldssjóður	300.551.659	246.845.057
Breyting varasjóðs vegna vannýtingar, tapaðra leigukrafna og tjóna ..	106.975.551	22.985.937
Viðhaldssjóður og varasjóður	407.527.210	269.830.994
20. Laun og tengd gjöld		
Laun	150.238.867	116.414.711
Hækkun áfallins orlofs	3.366.171	5.531.758
Tryggingagjald	11.159.958	8.683.794
Lífeyrissjóðsgjöld	20.254.893	15.531.495
Bífreðastyrkir	4.681.877	4.364.224
Önnur launatengd gjöld	2.465.311	1.906.647
Fæðiskostnaður	3.631.600	2.611.643
Dagpeningar	254.168	0
Slysatryggingar	383.548	310.838
Annar starfsmannakostnaður	1.235.539	2.250.507
Laun og tengd gjöld	197.671.932	157.605.617
Stöðugildi að meðaltali	11	9
21. Annar rekstrarkostnaður		
Aðkeypt þjónusta	4.536.158	3.739.816
Aðstöðu- og leigugjöld	13.542.771	11.438.087
Reikningsleg aðstoð	8.430.020	6.556.649
Auglýsingar	1.015.499	2.363.656
Rekstur tölvubúnaðar	17.091.332	15.773.125
Sími og burðargjöld	2.752.715	2.643.808
Rekstur vef- og samskiptasíðna	0	2.993

	2023	2022
Gjaldfærð áhöld og húsbúnaður	6.117.049	3.289.221
Ræsting, öryggisgæsla o.fl.	996.166	1.503.891
Ferðakostnaður	426.669	419.599
Lögfræðileg aðstoð	137.488	501.144
Rekstur húsnæðis	23.156.736	(1.702.090)
Rafmagn og hiti	380.325	285.810
Ritföng og prentun	86.886	258.989
Tæknibækur og tímarit	65.632	59.666
Viðhald húsnæðis	201.812	6.437.618
Fasteignagjöld	134.175.822	88.586.811
Vatns- og fráveitugjöld	40.459.312	36.454.680
Rekstur bifreiða	4.330.782	2.369.251
Vátryggingar	26.499.909	18.277.007
Niðurfærðsla viðskiptakrafan	9.870.000	0
Annar kostnaður	688.202	2.466.967
Annar rekstrarkostnaður	294.961.285	201.726.698

Undirritunarsíða

löggiltur endurskoðandi
Theodór Siemsen Sigurbergsson

Stjórnarmaður
Kristján Þórður Snæbjarnarson

Stjórnarmaður
Gundega Jaunlinina

Stjórnarmaður
Ragnar Þór Ingólfsson

Stjórnarformaður
Árni Stefán Jónsson

Stjórnarmaður
Þorbjörn Guðmundsson

Framkvæmdastjóri
Björn Traustason