

Ársreikningur

Brák íbúðafélag hses

2023

Efnisyfirlit

Bls.

Skýrsla stjórnar og áritun stjórnar á ársreikninginn	2
Áritun óháðs endurskoðanda	3 - 4
Rekstrarreikningur ársins 2023	5
Efnahagsreikningur 31. desember 2023	6
Sjóðstreymi ársins 2023	7
Skýringar	8 - 12

Stjórn félagsins Brák íbúðafélag hses:

Snorri Styrkársson
Ása Valdís Árnadóttir
Björn Sigurður Lárusson
Guðveig Lind Eyglóardóttir
Kristján S Kristjánsson

Kjörinn endurskoðandi:

Grant Thornton endurskoðun ehf.
Sturla Jónsson
löggiltur endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Félagið er húsnæðissjálfséignarstofnun og starfar á grundvelli laga um almennar íbúðir og laga um sjálfséignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur. Aðalstarfsemi félagsins er bygging almennra íbúða og rekstur þeirra.

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

Samkvæmt rekstrarreikningi nam rekstrartap félagsins 8 millj.kr. á árinu. Eigið fé félagsins í lok árs var jákvætt um 824 millj.kr. en var um 482 millj.kr. í byrjun árs. Vísað er í ársreikninginn um meðferð rekstrartaps eða ráðstöfun hagnaðar, en afgangur af rekstri félagsins skal renna til frekari uppbyggingar á vegum þess eða lagður í viðhaldssjóð. Að öðru leyti vísast til ársreikningsins varðandi fjárhagsstöðu félagsins og rekstur þess á liðnu ári.

Engir starfmenn eru starfandi hjá félaginu en gerður hefur verið þjónustuumningur við Leigufélagið Briet ehf sem annast rekstur félagsins og umsjón með eignasafni.

Félagið stóð fyrir kaupum og fjárfestingum á 43 íbúðum á árinu. Í útleigu eru 30 íbúðir og 49 eignir eru í byggingu þann 31. desember 2023. Heildarkostnaður almennra íbúða á framkvæmdastigi er áætlaður um 1.706 m.kr. Félagið fékk úthlutað á árinu 350 m.kr í stofnframlög frá ríki og sveitarfélögum sem fært er sem skilyrt stofnfé meðal eigin fjár í ársreikningi.

Stjórn félagsins Brák íbúðafélag hses staðfestir hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2023 með undirritun sinni.

Borgarnesi, 3. desember 2024

Stjórn:

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa félagsins Brák íbúðafélag hses

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning félagsins Brák 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.

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 víðeigandi 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 á öðrum vettvangi. Álit okkar nær ekki til annarra upplýsinga sem félagið gefur út en tilgreint er hér að ofan. Aðrar upplýsingar eru m.a. skýrsla stjórnar sem fylgir árreikningi. Staðfestum við því ekki þær upplýsingar sem þar er að finna. Hvað ábyrgð okkar varðar felst hún í yfirlestri 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.

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 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 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 vikja 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.

fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.
Reykjavík, 3. desember 2024

Sturla Jónsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Rekstrartekjur			
Leigutekjur		27.153.117	1.622.074
		<u>27.153.117</u>	<u>1.622.074</u>
Rekstrargjöld			
Rekstrarkostnaður fjárfestingarfasteigna .....	(	13.305.508)	(337.466)
Annar rekstrarkostnaður .....	(	9.120.261)	(3.597.383)
	(	<u>22.425.769)</u>	<u>(3.934.849)</u>
Hagnaður (tap) fyrir fjármagnsliði		4.727.348	(2.312.775)
Fjármagnsliðir	4		
Fjármunatekjur		1.119.388	660.885
Fjármagnsgjöld .....	(	31.989.026)	(2.011.129)
Hrein fjármagnsgjöld .....	(	<u>30.869.638)</u>	<u>(1.350.244)</u>
Tap fyrir gangvirðisbreytingar og skatta .....	(	26.142.290)	(3.663.019)
Gangvirðisbreyting fjárfestingarfasteigna		18.651.409	
Tap ársins .....	(	<u>7.490.881)</u>	<u>(3.663.019)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

Eignir	Skýr.	2023	2022
Fjárfestingarfasteignir	5.	2.018.057.617	743.594.742
Fastafjármunir		<u>2.018.057.617</u>	<u>743.594.742</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	6	16.864.705	5.425.028
Bankainnstæður		130.128.020	61.095.956
Veltufjármunir		<u>146.992.725</u>	<u>66.520.984</u>
Eignir alls		<u>2.165.050.342</u>	<u>810.115.726</u>
 Eigið fé og skuldir			
Stofnfé stofnaðila		1.550.000	1.550.000
Skilyrt stofnfé		833.413.017	483.882.523
Ójafnað tap		(11.153.900)	(3.663.019)
Eigið fé	7	<u>823.809.117</u>	<u>481.769.504</u>
Langtímaskuldir	8	718.090.148	0
Framkvæmdalán		311.090.055	76.908.021
Ógreitt vegna lóða og fasteignakaupa	9	115.266.659	18.648.640
Viðskiptaskuldir	10	2.547.660	2.572.799
Ýmsar skammtímaskuldir	10	179.115.994	230.216.762
Næsta árs afborganir langtímaskulda	8	15.130.709	0
Skammtímaskuldir		<u>623.151.077</u>	<u>328.346.222</u>
Skuldir alls		<u>1.341.241.225</u>	<u>328.346.222</u>
Skuldir og eigið fé alls		<u>2.165.050.342</u>	<u>810.115.726</u>

Sjóðstreymi ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Rekstrarhreyfingar			
Tap af reglulegri starfsemi		(7.490.881)	(3.663.019)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Verðbætur og gengismunur langtímaskulda		23.633.763	0
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna		(18.651.409)	0
		<u>(2.508.527)</u>	<u>(3.663.019)</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur; lækkun (hækkun)		(3.354.597)	(518.944)
Skammtímaskuldir; hækkun (lækkun)		(25.139)	(2.333.285)
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>(3.379.736)</u>	<u>(2.852.229)</u>
		<u>(5.888.263)</u>	<u>(6.515.248)</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfest í fjárfestingarfasteignum	5	(1.255.811.466)	(743.594.742)
		<u>(1.255.811.466)</u>	<u>(743.594.742)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Ný langtímalán	8	712.095.675	0
Greiddar afborganir langtímalána	8	(2.508.581)	0
Skammtímafjármögnun, Leigufélagið Bríet ehf og Fjarðarbyggð ..		(51.100.768)	230.216.762
Skammtíma bankalán, (yfirdráttur)		234.182.034	76.908.021
Ógreitt vegna lóða- og fasteignakaupa		96.618.019	18.648.640
Innborgað stofnframlag		341.445.414	485.432.523
		<u>1.330.731.793</u>	<u>811.205.946</u>
Hækkun á handbæru fé		69.032.064	61.095.956
Handbært fé í ársbyrjun		61.095.956	0
Handbært fé í lok árs		<u>130.128.020</u>	<u>61.095.956</u>

Skýringar

1. Starfsemi

Aðalstarfsemi Brákar íbúðafélags hses. er bygging almennra íbúða og rekstur þeirra. Félagið með aðalstarfsstöð í Borgarnesi.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur félagsins Brák íbúðafélag hses fyrir árið 2023 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. Ársreikningurinn 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.

Lotun gjalda

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

Fjárfestingarfasteignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu félagsins sem hafa þann tilgang að afla leigutekna. Í upphafi eru fjárfestingareignir færðar á kostnaðarverði að meðtöldum viðskiptakostnaði. Fjárfestingareignir eru síðar færðar á gangvirði á reikningsskiladegi og gangvirðisbreytingin er færð í gegnum rekstrarreikning. Við mat á gangvirði félagsins er meðal annars stuðst við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands en þó tekið tillit til ástands og viðhaldsþarfar einstakra eigna við mat á gangvirði þeirra. Fjárfestingareignir í byggingu eru þó færðar á kostnaðarverði miðað við áfallinn byggingarkostnað. Gangvirði er þó ekki metið hærra en núvirði frjáls sjóðstreymis fjárfestingareigna á reikningsskiladegi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

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 í efnahagsreikning og færður til gjalda með reglbundnum hætti á lánstímanum.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

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.

4. Fjármagnsliðir

Fjármunatekjur greinast þannig:

	2023	2022
Vaxtatekjur af bankareikningum	1.070.298	659.950
Innheimtutekjur	49.090	935
	<u>1.119.388</u>	<u>660.885</u>

Fjármunagjöld greinast þannig:

Vextir af bankalánum	175.996	1.949.936
Vextir og verðbætur af skuldabréfum	31.807.160	0
Önnur vaxtagjöld	5.870	61.193
	<u>31.989.026</u>	<u>2.011.129</u>

5. Fjárfestingarfasteignir

	2023	2022
Kostnaðarverð		
Kostnaðarverð í upphafi tímabils	743.594.742	0
Fjárfestingar í fjárfestingarfasteignum	1.255.811.466	743.594.742
	<u>1.999.406.208</u>	<u>743.594.742</u>
Matsbreyting		
Matsbreyting á árinu	18.651.409	
	<u>18.651.409</u>	<u>0</u>
Bókfært verð í lok tímabilsins	<u>2.018.057.617</u>	<u>743.594.742</u>
Fjárfestingar í fjárfestingareignum greinast þannig:		
Fullkláraðar eignir	1.118.563.426	215.226.653
Eignir á framkvæmdastigi	899.494.191	528.368.089
	<u>2.018.057.617</u>	<u>743.594.742</u>

Fasteignamat fasteigna og lóða félagsins sem komnar eru í notkun nam 2.220,6 millj.kr. Brunabótamat nam 2.574,4 millj.kr.

6. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

	2023	2022
Viðskiptakröfur		
Leigukröfur	287.451	318.944
	<u>287.451</u>	<u>318.944</u>
Aðrar skammtímakröfur og aðrar eignir		
Bæjartún hses	4.906.084	4.906.084
Ógreidd stofnframlög	8.285.080	200.000
Aðrar kröfur	3.386.090	0
	<u>16.577.254</u>	<u>5.106.084</u>

7. Eigið fé

Stofnfé félagsins nam 2 millj.kr. í lok ársins.

Yfirlit um eiginfjárreikninga:	Stofnfé stofnaðila	Skilyrt stofnfé	Ójafnað tap	Samtals
Flutt frá fyrra ári	1.550.000	483.882.523	(3.663.019)	481.769.504
Stofnframlög ríkis		340.236.181		340.236.181
Stofnframlög sveitarf.		9.294.313		9.294.313
Tap ársins			(7.490.881)	(7.490.881)
Eigið fé samtals 31.12. 2023	<u>1.550.000</u>	<u>833.413.017</u>	<u>(11.153.900)</u>	<u>823.809.117</u>

8. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:	2023	2022
HMS veðskuldabréf, 2,7%-3,45% vextir verðtryggt	733.220.857	0
	<u>733.220.857</u>	<u>0</u>
Afborganir af langtímaskuldum félagsins greinast þannig á næstu ár:	Samtals	Samtals
Árið 2024	15.130.709	0
Árið 2025	15.130.710	0
Árið 2026	15.130.710	0
Árið 2027	15.130.710	0
Árið 2028	15.130.710	0
Afborgun síðar	657.567.308	0
Langtímaskuldir alls	<u>733.220.857</u>	<u>0</u>

9. Ögreitt vegna lóða- og fasteignakaupa

Skuldir vegna lóðakaupa greinast þannig:	2023	2022
Múlaþing - gatnagerðar- og byggingaleyfisgjöld	9.195.945	13.648.640
Bestla Þróunarfélag ehf, vegna Þjóðbraut 3, Akranesi	106.070.714	5.000.000
	<u>115.266.659</u>	<u>18.648.640</u>

10. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir	2023	2022
Lánadrottinnar	2.547.660	2.572.799
	<u>2.547.660</u>	<u>2.572.799</u>
Aðrar skammtímaskuldir		
Leigufélagið Bríet ehf	177.819.119	217.068.294
Fjarðarbyggð	0	13.148.468
	<u>179.115.994</u>	<u>230.216.762</u>

11. Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Eignir félagsins eru veðsettar sem hér segir:	Bókfært verð	Eftirstöðvar veðlána
Fjárfestingarfasteignir	2.018.057.617	733.220.857
	<u>2.018.057.617</u>	<u>733.220.857</u>

11. Önnur mál

Félagið innheimtir tryggingarfé af leigjendum sem því ber að varðveita á sérgæindum reikningi hjá viðskiptabanka félagsins. Tryggingarféð endurgreiðist leigjendum reyni ekki á tryggingu þess. Í ársreikningnum er tryggingafé í banka nettað á móti skuld við leigjendur. Tryggingarféð nam 1,5 millj.kr. í árslok.

Skýringar ársins 2023 frh.

	2023	2022
12. Leigutekjur		
Leigutekjur	27.153.117	1.622.074
Leigutekjur	<u>27.153.117</u>	<u>1.622.074</u>
13. Rekstrarkostnaður fjárfestingarfasteigna		
Rafmagn og hiti ótektuberandi eigna	900.560	21.834
Viðhald húsnæðis	6.284.547	174.900
Fasteignagjöld	3.830.144	5.208
Vátryggingar	1.366.677	135.524
Ferðakostnaður	19.483	0
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	160.522	0
Rekstrarkostnaður fjárfestingarfasteigna	<u>13.305.508</u>	<u>337.466</u>
14. Annar rekstrarkostnaður		
Ritföng og prentun	0	30.523
Rekstur tölvubúnaðar og hugbúnaðarleyfa	722.672	178.630
Endurskoðun og reikningsleg aðstoð	4.515.578	289.441
Aðkeypt sérfræðipjónusta	3.154.326	1.739.500
Bankakostnaður og þjónustugjöld	167.360	1.135.189
Annar kostnaður	560.325	224.100
Annar rekstrarkostnaður	<u>9.120.261</u>	<u>3.597.383</u>

Undirritunarsíða

Stjórnarformaður
Snorri Styrkársson

Stjórnarmaður
Guðveig Lind Eyglóardóttir

Stjórnarmaður
Kristján S Kristjánsson

Stjórnarmaður
Ása Valdís Árnadóttir

Stjórnarmaður
Björn Sigurður Lárusson

Endurskoðandi
Jón Sturla Jónsson