

Hulda Kristjánsdóttir

From: Bjarki R. Kristjánsson <bjarki@bergrisinn.is>
Sent: miðvikudagur, 14. ágúst 2024 08:52
To: isleifur@asahreppur.is; valtyr@asahreppur.is; Oddviti Bláskógabyggðar; Ásta Stefánsdóttir; Árni Eiríksson; Hulda Kristjánsdóttir; Oddviti Grímsnes- og Grafningshrepps; Iða Marsibil Jónsdóttir; jonbjarna@fludir.is; aldis@fludir.is; Dagný Sigurbjörnsdóttir; Pétur Georg Markan; oddviti@vik.is; sveitarstjori@vik.is; eggertvalur@ry.is; sveitarstjori@ry.is; tomas@hvolsvollur.is; anton@hvolsvollur.is; oddviti@klaustur.is; sveitarstjori@klaustur.is; haraldur@skeidgnup.is; Sýlvía Karen Heimisdóttir; gretar@olfus.is; ellidi@olfus.is; sveinn.b@arborg.is; Bragi Bjarnason; Sandra Sigurðardóttir; Íris Ellertsdóttir
Subject: Ársfundur Arnardrangs hses
Attachments: Samþykktir - Arnardrangur hses..pdf; Arnardrangur hses. ársreikningur 2023-undirritað.pdf; Samantekt um samstarf við Brák íbúðafélag hses.pdf

Heil og sæl

Neðangreint og meðfylgjandi skjöl var sent sem fundarboð en ég sendi þetta einnig hér sem tölvupóst til þæginda.

F.h. stjórnar Arnardrangs hses. er hér með boðað til ársfundar félagsins sem haldinn verður á Teams, fimmtudaginn 29. ágúst kl. 13. Bið ég fulltrúa hvers sveitarfélags að tilnefna þann aðila sem fer með atkvæðisrétt á fundinum f.h. viðkomandi sveitarfélags og skal senda þær upplýsingar á netfangið bjarki@bergrisinn.is fyrir fundinn.

Dagskrá fundarins er sem hér segir:

1. Skýrsla stjórnar
2. Kynning á ársreikningi
3. Umræður um skýrslu stjórnar og ársreikning – skýrsla stjórnar og ársreikningur lagt fram til samþykktar
4. Kynning á Brák íbúðafélagi hses.
5. Tillaga um yfirtöku Brákar á verkefnum Arnardrangs
6. Tillaga um slit Arnardrangs hses
7. Tillaga um breytingar á samþykktum félagsins
8. Breyting á stjórn og kosning varamanns
9. Önnur mál

Meðfylgjandi er ársreikningur 2024, samþykktir Arnardrangs hses. ásamt minnisblaði um samstarf við Brák íbúðafélag hses.

Komið hefur fram krafa frá fyrirtækjaskrá um að breyta nafni félagsins. Er því lagt til undir 7. lið að nafni félagsins verði breytt í Arnardrangur íbúðafélag hses. Jafnframt er lagt til undir 8. lið að Bragi Bjarnason taki við sem stjórnarmaður af Fjólu Steindóru Kristinsdóttur, að kosinn verði nýr varamaður í stað Bjarna og að ársfundur endurnýji umboð annarra stjórnarmanna og varamanna. Aðrar tillögur til breytinga á samþykktum eða stjórn og aðrar tillögur til ársfundar skulu berast stjórn félagsins og/eða skrifstofustjóra (bjarki@bergrisinn.is) í síðasta lagi 10 dögum fyrir ársfundinn.

Með góðri kveðju

Bjarki R. Kristjánsson

Skrifstofustjóri
Bergrisinn bs.
Arnardrangur hses.

Samþykktir fyrir Arnardrang hses.

1. gr. Heiti

Félagið er húsnæðissjálfsseignarstofnun og er nafn þess Arnardrangur hses.

2. gr. Heimilisfang og varnarþing

Heimilisfang og varnarþing Arnardrangs hses er að Austurvegi 2, 800 Selfoss.

3. gr. Tilgangur

Tilgangur Arnardrangs er að byggja eða kaupa, eiga og hafa umsjón með rekstri og viðhaldi almennra félagsíbúða þ.m.t. fyrir fatlað fólk og veita þjónustu í almannabágu samkvæmt lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016.

4. gr. Stofnendur

Stofnendur Arnardrangs hses. og stofnfé þeirra er sem hér segir:

| | Íbúafjöldi Janúar 2021 | Hlutfallsleg skipting | Skipting stofnframlags |
|--|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Sveitarfélagið Árborg, kt. 650598-2029 | 10.452 | 42,4% | 423.947 |
| Mýrdalshreppur, kt. 461283-0399 | 758 | 3,1% | 30.746 |
| Skaftárhreppur, kt. 480690-2069 | 624 | 2,5% | 25.310 |
| Ásahreppur, kt. 430169-0339 | 271 | 1,1% | 10.992 |
| Rangárþing eystra, kt. 470602-2440 | 1.924 | 7,8% | 78.040 |
| Rangárþing ytra, 520602-3050 | 1.740 | 7,1% | 70.577 |
| Hrunamannahreppur, kt. 640169-2309 | 822 | 3,3% | 33.341 |
| Hveragerðisbær, kt. 650169-4849 | 2.778 | 11,3% | 112.679 |
| Sveitarfélagið Ölfus, kt. 420369-7009 | 2.369 | 9,6% | 96.090 |
| Grímsnes- og Grafningshreppur, kt. 590698-2109 | 492 | 2,0% | 19.956 |
| Skeiða- og Gnúpverjahreppur, kt. 540602-4410 | 590 | 2,4% | 23.931 |
| Bláskógabyggð, kt. 510602-4120 | 1.144 | 4,6% | 46.402 |
| Flóahreppur, kt. 600606-1310 | 690 | 2,8% | 27.987 |
| Samtals | 24.654 | 100,0% | 1.000.000 |

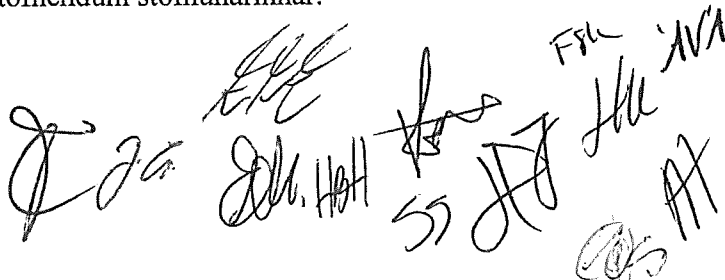
5. gr. Stofnfé og ábyrgð

Arnardrangur er húsnæðissjálfsseignarstofnun og starfar á grundvelli laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 og laga um sjálfsseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur nr. 33/1999.

Stofnfé Arnardrangs hses er kr. 1.000.000.- sem er framlag stofnenda félagsins.

Arnardrangur hses ber ábyrgð á skuldbindingum sínum með öllum eignum sínum og öðrum þeim eignum er félagið kann að eignast síðar.

Engin sérréttindi í Arnardrangi hses tilheyrast stofnendum stofnunarinnar.



6. gr.
Fjárhagsgrundvöllur félagsins

1. Með stofnframlagi stofnaðila sem leggst í stofnsjóð Arnardrangs hses.
2. Með mánaðarlegum leigu- og rekstrargjöldum leigjenda í rekstrarsjóð félagsins. Kostnaður við að byggja húsnæði, þar með talinn kostnaður af auknum rekstri meðan undirbúningi byggingarframkvæmda og uppgjöri þeirra stendur, telst ekki rekstrarkostnaður í þessu sambandi.
3. Með stofnframlögum frá ríki og sveitarfélögum á grundvelli laga um almennar íbúðir nr. 52/2016.
4. Með lánum á almennum markaði.
5. Með leigu íbúða og starfsmannaaðstöðu í eigu félagsins.
6. Með árlegum framlögum í viðhaldssjóð.
7. Í varasjóð félagsins rennur fjárframlag af óskiptum tekjum félagsins samkvæmt ákvörðun aðalfunda.

Félaginu er óheimilt að veðsetja íbúðarhúsnæði í sinni eigu til tryggingar öðrum skuldbindingum en lánum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á því og skuldabréfi til endurgreiðslu stofnframlags. Þó er heimilt að veðsetja húsnæðið til tryggingar á lánum sem tekin eru til endurfjármögnunar á upphaflegum lánum, enda haldist veðhlutfallið óbreytt eða lækki.

7. gr.
Fulltrúaráð

Fulltrúaráð félagsins skal skipað sex mönnum. Fjórir skulu tilnefndir af stofnendum félagsins og tveir skulu tilnefndir af leigjendum. Skulu tilnefningar vera til fjögurra ára í senn.

Fulltrúaráðsmaður getur hvorki verið stjórnarmaður né framkvæmdastjóri í félaginu.

Ef fulltrúaráðsmaður segir af sér eða forfallast varanlega skal tilnefningaraðili tilnefna fulltrúa í hans stað eins fljótt og unnt er.

Fulltrúaráðið er ráðgefandi fyrir stjórn. Fulltrúaráð skal fylgjast með rekstri stofnunarinnar og hafa eftirlit með störfum stjórnar og framkvæmdastjóra.

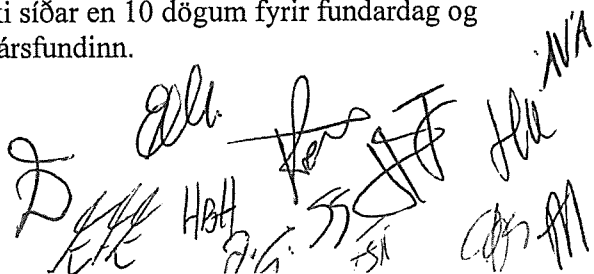
Fulltrúaráð skal kjósa stjórn stofnunarinnar, sbr. 9. gr.

8. gr.
Fulltrúaráðsfundir

Stjórn Arnardrangs hses boðar fulltrúaráðsfundi og ákveður stað og tíma. Stjórninni er skylt að boða til fulltrúaráðsfundar ef 2/3 hluti fulltrúaráðsmanna fer fram á það. Einfaldur meirihluti atkvæða gildir á fulltrúaráðsfundi, ef samþykktir kveða ekki á um annað.

Stjórn Arnardrangs hses skal boða fulltrúaráð til ársfundar þegar endurskoðaður ársreikningur næstliðins árs liggur fyrir. Endurskoðaður ársreikningur skal liggja frammi til kynningar minnst viku fyrir ársfund. Ársfundur skal haldinn fyrir lok ágúst ár hvert og skal boða til hans skriflega með tveggja vikna fyrirvara hið skemmsta. Tillögur til breytinga á samþykktum og/eða aðrar tillögur til ársfundar skulu berast formanni stjórnar ekki síðar en 10 dögum fyrir fundardag og skal formaðurinn senda þær fulltrúaráðsmönnum fyrir ársfundinn.

Dagskrá ársfundar skal vera sem hér segir:

A collection of handwritten signatures and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signatures are somewhat stylized and difficult to read, but appear to be the names of the board members or officials mentioned in the text.

1. Skýrsla stjórnar.
2. Kynning á endurskoðuðum ársreikningi.
3. Ársreikningur lagður fram til samþykktar.
4. Breytingar á samþykktum (ef við á).
5. Kosning stjórnar (á tveggja ára fresti).
6. Ákvörðun um þóknun til stjórnarmanna.
7. Kosning endurskoðenda eða endurskoðunarfyrtækis.
8. Skýrsla framkvæmdastjóra um starfsemi síðasta árs lögð fram.
9. Önnur mál.

Halda skal fundargerðarbók um það sem gerist á fulltrúaráðsfundum og skulu færðar í hana allar bókanir, ályktanir, ákvarðanir og niðurstöður funda fulltrúaráðsins.

9. gr. Stjórn

Stjórn Arnardrangs hses skal skipuð þremur mönnum og jafnmörgum til vara. Varamenn taka sæti í stjórn í þeirri röð sem þeir eru kjörnir. Stjórnin er kosin af fulltrúaráði félagsins til tveggja ára. Hvort kyn skal eiga a.m.k. einn fulltrúa í aðalstjórn og varastjórn.

Stjórnarmenn Arnardrangs hses geta ekki átt sæti í fulltrúaráði né gengt stöðu framkvæmdastjóra.

Stjórnin sjálf skiptir með sér verkum, en kosnir skulu a.m.k. formaður og varaformaður. Stjórnin stýrir öllum málefnum Arnardrangs hses og kemur fram út á við fyrir hönd félagsins. Stjórnin skal sjá til þess að skipulag og starfsemi hennar sé jafnan í réttu og góðu horfi.

Meirihluti stjórnar ritar firma Arnardrangs hses.

Ef aðalmaður í stjórn segir af sér eða forfallast varanlega tekur varamaður sæti hans til loka kjörtímabils stjórnarinnar nema fulltrúaráð ákveði á næsta ársfundi að kjósa nýjan aðalmann.

10. gr. Stjórnarfundir og starfsreglur stjórnar

Formaður stjórnar boðar til stjórnarfunda. Hver stjórnarmaður getur krafist stjórnarfunda. Sama rétt á framkvæmdastjóri.

Stjórnarfundir eru lögmætir ef til þeirra er boðað með réttum hætti og meirihluti stjórnar sækir fund. Mikilvæga ákvörðun má þó ekki taka án þess að allir stjórnarmenn hafi tök á að fjalla um málið, sé þess nokkur kostur. Afl atkvæða ræður afgreiðslu mála. Halda skal fundargerðarbók um það sem gerist á stjórnarfundum og skulu færðar í hana allar bókanir, ályktanir, ákvarðanir og niðurstöðu funda stjórnarinnar, framkvæmdastjórnar og ársfundar.

Fulltrúaráð skal í samvinnu við stjórn setja starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um framkvæmd starfa stjórnar.

11. gr.

Framkvæmdastjóri

Stjórn félagsins er heimilt að ráða framkvæmdastjóra og ákveður þá starfskjör hans.

Framkvæmdastjóri ber ábyrgð gagnvart stjórn og framfylgir stefnu og ákvörðunum stjórnar. Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir hönd þess í öllum málum sem varða venjulegan rekstur. Hann sér um reikningshald og ráðningu starfsliðs. Framkvæmdastjóri á rétt til setu á stjórnarfundum. Framkvæmdastjóra ber að veita

[Handwritten signatures and initials]

stjórnarmönnum og endurskoðendum allar upplýsingar um rekstur Arnardrangs hses, sem þeir kunnu að óska og veita ber samkvæmt lögum.

12. gr. Viðhaldssjóður

Arnardrangur hses skal hafa viðhaldssjóð til að standa undir eðlilegu viðhaldi og nauðsynlegum endurbótum á almennum íbúðum í eigu félagsins og fasteignum sem þær tilheyra.

Greiðslur í viðhaldssjóð skulu duga til að hann standi undir fyrirsjáanlegum kostnaði við viðhald fasteigna Arnardrangs hses.

13. gr. Reikningsskil og endurskoðun

Reikningsár Arnardrangs hses er frá 1. janúar til 31. desember. Um reikningshald fer samkvæmt lögum um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur nr. 33/1999. Stjórnin skal hafa lokið gerð ársreiknings og lagt hann fyrir endurskoðendur eigi síðar en 1. apríl ár hvert.

Fulltrúaráð kýs endurskoðanda eða endurskoðunarfyrirtæki til að endurskoða ársreikninga Arnardrangs hses fyrir hvert reikningsár. Endurskoðanda má ekki kjósa úr hópi fulltrúaráðsmanna eða stjórnarmanna félagsins.

Endurskoðaðan reikning ber að senda til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar þegar hann hefur hlotið samþykki og skal honum fylgja skýrsla um hvernig fé sjóðsins hefur verið ráðstafað á árinu.

14. gr. Ráðstöfun rekstrarafgangs

Ef afgangur verður af rekstri Arnardrangs hses skal hann renna til frekari uppbyggingar á vegum félagsins eða í viðhaldssjóð Arnardrangs hses.

Hugsanlegt tap af starfsemi Arnardrangs hses verður greitt úr sjóðum félagsins eða fært á næsta reikningsár.

15. gr. Úthlutun almennra íbúða

Almennum íbúðum skal einungis úthlutað til leigjenda sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. laga um almennar íbúðar nr. 52/2016.

Stjórn Arnardrangs hses annast úthlutun íbúðanna samkvæmt samkomulagi við Berggrisa bs.

Við úthlutun almennra íbúða skal að jafnaði farið eftir því hversu lengi umsækjandi hefur verið á biðlista eftir húsnæði hjá Arnardrangi hses. Stjórn Arnardrangs hses er þó heimilt, samkvæmt samkomulagi við Berggrisa bs., að setja reglur um forgangsrétt til leigu almennra íbúða, svo sem vegna fjölskyldustærðar, fjárhagsstöðu eða félagslegra aðstæðna umsækjenda.

Leigjendur sem hafa fengið íbúð úthlutað en vegna breyttra aðstæðna hafa þörf fyrir annars konar íbúð skulu eiga forgang við úthlutun slíkrar íbúðar hjá stofnuninni.

Við úthlutun almennra íbúða skal stuðla að fjölbreyttri samsetningu íbúa og félagslegri blöndun.

[Handwritten signatures and initials]
K.L.L.
H.B.H.
J.G.
55
A.A.
A.H.
A.T.

Afsali leigjandi leigurétti sem honum hefur verið áður úthlutað í samræmi við samþykktir þessar skal stjórn Arnardrangs hses úthluta íbúðinni til nýs leigjanda á grundvelli sjónarmiða í 3. og 4. mgr. þessarar greinar.

Ef ekki tekst að leigja íbúð til leigjanda sem er undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. laga um almennar íbúðir er stjórn Arnardrangs hses heimilt að leigja almennar íbúðir til leigjenda sem eru yfir tekju- og eignamörkum. Heimilt er að krefjast markaðsleigu. Slíkir leigusamningar skulu þó ekki vera til lengri tíma en eins árs.

16. gr. Upplýsingaskylda til íbúa

Arnardrangur hses skal upplýsa íbúa í almennum íbúðum í eigu félagsins reglulega um mál er varða Arnardrang hses s.s. á almennum fundum, auglýsingum í sameign eða með tilkynningum í tölvupósti.

17. gr. Breyting samþykta

Til breytinga á samþykktum Arnardrangs hses þarf samþykki minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða á fulltrúaráðsfundi og að fengnu samþykki stofnenda. Samþykki allra stofnenda þarf til að auka við skuldbindingar félagsins.

Meiri háttar breytingar á samþykktum taka ekki gildi fyrr en staðfesting ráðherra liggur fyrir.

18. gr. Slit stofnunarinnar og sameining

Með tillögur um sameiningu stofnunarinnar við annan lögaðila skal farið með sem breytingar á samþykktum þessum.

Með tillögum um slit og skipti á félaginu skal fara sem um breytingar á samþykktum þessum.

Ef ákveðið er að slíta húsnæðissjálfsseignarstofnun skal leita samþykkis ráðherra og stofnenda sem og gera aðrar þær ráðstafanir sem nauðsynlegar eru vegna slitanna.

Við slit Arnardrangs hses skal framselja eignir, sem eftir standa þegar skuldir hafa verið greiddar til Húsnæðismálasjóðs, sbr. 2. mgr. 9. gr. laga um almennar íbúðir.

Þegar Arnardrangi hses hefur verið slitið skal fráfarandi stjórn tilkynna það til ráðherra.

19. gr. Lagatilvísanir

Þar sem ákvæði samþykta þessara ná ekki til um hvernig með skuli farið, skal hlíta ákvæðum laga um sjálfsseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur og laga um almennar íbúðir, svo og öðrum lagaákvæðum er við geta átt.

Ákvæði til bráðabirgða

Þrátt fyrir ákvæði 7. gr. skal fulltrúaráð ekki skipað fyrr en stofnunin hefur hafið útleigu íbúða, en fyrst þá er unnt að tilnefna fulltrúa leigjenda.

Fram til þess tíma er fulltrúaráð hefur verið skipað skal stjórn stofnunarinnar fara með þau verkefni sem fulltrúaráði eru falin í samþykktum þessum.

Þrátt fyrir 7. og 9. gr. skal stjórn stofnunarinnar í fyrsta sinn skipuð af stofnendum og skal hún starfa þar til fyrsti ársfundur fulltrúaráðs hefur kosið stjórn.

[Handwritten signatures and initials]
EKK
HOTT
7A
55
HALLAVA
OS
AT

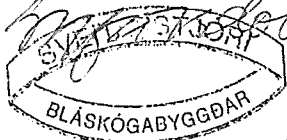
Samþykkt á stofnfundi Arnardrangs hses. þann 13. apríl 2022.

Breyting gerð á aukafundi stofnenda hinn 07. október 2022.

Undirskrift stofnenda:

F.h. Bláskógabyggðar

~~Anna Magnúsdóttir~~



F.h. Hannamannaþrepps

Alma Hafsteinsdóttir

F.h. Flóahrepps

Hlúttur

F.h. ~~Gröndal~~-og Grunnaþrepps

Jaraldur Jónsson

F.h. Hveragerðisþrepps
Sandra Sigurðard.

F.h. Grimsnes- og Grafningshrepps

Ása Valdis Amadóttir

F.h. Rangárbings eystra

Antoni R. Halldórsson

F.h. Ásahrepps

Hlga Björg Hlga.

F.h. Rangárbings vestra

Ólafur V. Guðmundsson.

Linn

F.h. 57 Húsavíkur

F.h. Myrdalshrepps

Ólafur P. Ólafsson

F.h. Skaffthrepps

Jóhanna E. Ólafsson

Arnardrangur hses.

Ársreikningur 2023

Arnardrangur hses.
kt. 501122-0330
Austurvegi 2, 800 Selfoss

Efnisyfirlit

bls.

| | |
|---|--------|
| Skýrsla stjórnar | 2 |
| Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings | 3 |
| Rekstrarreikningur | 4 |
| Efnahagsreikningur | 5 - 6 |
| Sjóðstreymi | 7 |
| Skýringar | 8 - 10 |

Arnardrangur hses.
kt. 501122-0330
Austurvegi 2, 800 Selfoss

Skýrsla stjórnar

Meginstarfsemi félagsins

Arnardrangur hses. er húsnæðissjálfs eignarsstofnun. Megintilgangur er að byggja eða kaupa, eiga og hafa umsjón með rekstri og viðhaldi almennra félagsíbúða fyrir fatlaða.

Starfsemin á árinu

Á árinu hélt áfram vinna við byggingu Nauthaga 2 á Selfossi. Hófust framkvæmdir í lok árs 2022 og mun þeim ljúka á árinu 2024. Enginn starfsmaður var á launaskrá á árinu.

Það er álit stjórnar félagsins að allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun félagsins, komi fram í ársreikningnum.

Ráðstöfun hagnaðar (jöfnun taps)

Stjórnin vísar til ársreikningsins varðandi meðferð rekstrarniðurstöðu og annarra breytinga á eigin fé.

Eignaraðild sveitarfélaga

| | |
|-------------------------------------|-------|
| Sveitarfélagið Árborg | 42,4% |
| Hveragerðisbær | 11,3% |
| Sveitarfélagið Ölfus | 9,6% |
| Rangárþing eystra | 7,8% |
| Rangárþing ytra | 7,1% |
| Bláskógabyggð | 4,6% |
| Hrunamannahreppur | 3,3% |
| Mýrdalshreppur | 3,1% |
| Flóahreppur | 2,8% |
| Skaftárhreppur | 2,5% |
| Skeiða- og Gnúpverjahreppur | 2,4% |
| Grímsnes- og Grafningshreppur | 2,0% |
| Ásahreppur | 1,1% |

Stjórn Arnardrangs hses. staðfestir hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2023 með áritun sinni.

Selfossi, 25. júní 2024

Stjórn:

Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings

Til stjórnar og hluthafa Arnardrangs hses.

Við höfum aðstoðað við gerð ársreiknings Arnardrangs hses. fyrir árið 2023 og við vinnu okkar byggt á þeim upplýsingum sem stjórnendur félagsins hafa lagt fram. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Við höfum skipulagt og hagað vinnu okkar í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRS 4410, sem fjallar um aðstoð við gerð og framsetningu ársreiknings.

Við höfum notað þekkingu okkar á sviði reikningsskila og ársreikningagerðar til að aðstoða fyrirtækið við gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Við höfum fylgt fyrirmælum siðareglna, þar á meðal grundvallarreglum um heilindi, hlutlægni, faglega hæfni og varkárni.

Ársreikningurinn, þar á meðal nákvæmni og heild undirliggjandi gagna, er á ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra.

Þar sem aðstoð við gerð ársreiknings er ekki staðfestingarverkefni er þess ekki krafist að við staðfestum nákvæmni eða heild þeirra upplýsinga sem stjórnendur hafa lagt fram. Þar af leiðandi veitum við hvorki álit byggt á endurskoðun né ályktun byggða á könnun um hvort ársreikningurinn sé gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Selfossi, 25. júní 2024

PricewaterhouseCoopers ehf

Ólafur Gestsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2023

| | Skýringar | 2023 | 2022 |
|--|-----------|--------------------|------------|
| Rekstrargjöld | | | |
| Rekstur húsnæðis | | 614.359 | 0 |
| Annar rekstrarkostnaður | | 272.473 | 0 |
| | | <u>886.832</u> | <u>0</u> |
| Rekstrarniðurstaða fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld | | (886.832) | 0 |
| Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) | | | |
| | 4 | 17.192 | 634 |
| Vaxtatekjur | | (2.666.052) | (139) |
| Vaxtagjöld | | <u>(2.648.860)</u> | <u>495</u> |
| Rekstrarniðurstaða fyrir tekjuskatt | | (3.535.692) | 495 |
| Tekjuskattur | 5 | 0 | 0 |
| Rekstrarniðurstaða ársins | | <u>(3.535.692)</u> | <u>495</u> |

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

| Eignir | Skýringar | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|-----------|---------------------------|-------------------------|
| Fastafjármunir | | | |
| Varanlegir rekstrarfjármunir: | | | |
| Fasteignir í byggingu | 6 | 230.393.508 | 0 |
| Veltufjármunir | | | |
| Ógreitt stofnframlag | | 0 | 99.701 |
| Aðrar skammtímakröfur | | 3.782 | 0 |
| Handbært fé | 7 | 17.755.404 | 4.792.918 |
| | | <u>17.759.186</u> | <u>4.892.619</u> |
| Eignir samtals | | <u><u>248.152.694</u></u> | <u><u>4.892.619</u></u> |

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

| Eigið fé og skuldir | Skýringar | 2023 | 2022 |
|---|-----------|--------------------|------------------|
| Eigið fé | 8 | | |
| Stofnfé | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Ójafnað eigið fé | | (3.535.197) | 495 |
| | | <u>(2.535.197)</u> | <u>1.000.495</u> |
| Skuldir | | | |
| Skammtímaskuldir: | | | |
| Skammtímalán | 9 | 225.593.266 | 0 |
| Viðskiptaskuldir | | 25.094.625 | 0 |
| Fyrirfram innheimt framlög til framkvæmda | 6 | 0 | 3.892.124 |
| | | <u>250.687.891</u> | <u>3.892.124</u> |
| Eigið fé og skuldir samtals | | <u>248.152.694</u> | <u>4.892.619</u> |

Sjóðstreymi ársins 2023

| | Skýringar | 2023 | 2022 |
|--|-----------|--------------------------|-------------------------|
| Rekstrarhreyfingar | | | |
| Hreint veltufé til rekstrar: | | | |
| Rekstrarniðurstaða ársins | | (3.535.692) | 495 |
| Breytingar rekstartengdra eigna: | | | |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur | | 95.919 | 0 |
| Breytingar rekstartengdra skulda: | | | |
| Skammtímaskuldir | | 25.094.625 | 0 |
| | | <u>25.190.544</u> | <u>0</u> |
| Handbært fé frá rekstri | | 21.654.852 | 495 |
| Fjárfestingahreyfingar | | | |
| Kaupverð varanlegra rekstrarfjármuna | 6 | (248.338.092) | (14.422.148) |
| Framlög til fjárfestinga | 6 | 14.052.460 | 0 |
| | | <u>(234.285.632)</u> | <u>(14.422.148)</u> |
| Fjármögnunarhreyfingar | | | |
| Innborgað stofnfé | | 0 | 19.214.571 |
| Skammtímalán, breyting | | 225.593.266 | 0 |
| | | <u>225.593.266</u> | <u>19.214.571</u> |
| Hækkun á handbæru fé | | 12.962.486 | 4.792.918 |
| Handbært fé í ársbyrjun | | 4.792.918 | 0 |
| Handbært fé í árslok | | <u><u>17.755.404</u></u> | <u><u>4.792.918</u></u> |

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Arnardrangur hses. er húsnæðissjálfsseignarstofnun og starfar á grundvelli laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 og laga um sjálfsseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur nr. 33/1999.

Arnardrangur hses. er með heimilisfesti á Íslandi. Skráð aðsetur félagsins er að Austurvegi 2, 800 Selfoss.

2. Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settur fram í íslenskum krónum. Gerð er grein fyrir helstu reikningsskilaaðferðum sem í meginatriðum eru þær sömu og árið á undan að öðru leyti en því sem fram kemur hér á eftir. Ársreikningurinn er gerður miðað við áframhaldandi starfsemi.

Við gerð reikningsskilanna þurfa stjórnendur að meta ýmis atriði og gefa sér forsendur um mat á eignum, skuldum, tekjum og gjöldum. Þó svo mat þetta sé samkvæmt bestu vitund stjórnenda, geta raunveruleg verðmæti þeirra liða sem þannig eru metnir reynst önnur en niðurstaða samkvæmt matinu.

Upplýsingar um reikningsskilaaðferðir helstu liða er að finna í viðeigandi skýringum.

3. Samanburðarfjárhæðir

Framlög ríkis til framkvæmda á árinu 2022 voru færð á eigið fé í ársreikningi 2022. Þau eru nú færð til lækkunar á framkvæmdakostnaði fasteigna í byggingu. Þar sem það hefur átt við hefur samanburðarfjárhæðum verið breytt til þess að gæta samræmis við breytingu á framsetningu þessa tímabils.

4. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Áfallnar vaxtatekjur vegna bankainnistæðna eru tekjufærðar nema vafi leiki á um innheimut þeirra. Vaxtagjöld eru færð miðað við skilmála lána.

5. Tekjuskattur

Þar sem óvissa ríkir um nýtingu á yfirfæranlegu skattalegu tapi er frestuð skattinneign ekki færð til eignar í efnahagsreikningi.

Ekki kemur til álagningar tekjuskatts á árinu 2024, yfirfæranlegt tap greinist þannig:

| | |
|---|-------------|
| Rekstrarniðurstaða ársins | (3.535.692) |
| Ófrádráttarbær gjöld | 20.200 |
| Tap ársins 2023, nýtanlegt til ársloka 2033 | (3.515.492) |

Skýringar

6. Varanlegir rekstrarfjármunir

| | Fasteignir í byggingu |
|---|--------------------------|
| Árslok 2022: | |
| Framkvæmdakostnaður ársins | 14.422.148 |
| Framlög til framkvæmda á árinu | <u>(18.314.272)</u> |
| Bókfært verð í árslok | (3.892.124) |
| Bókfært verð í árslok 2022 greinist þannig: | |
| Kostnaðarverð | 14.422.148 |
| Heildarframlög til framkvæmda | <u>(18.314.272)</u> |
| Bókfært verð í árslok | (3.892.124) |
| Árslok 2023: | |
| Bókfært verð í ársbyrjun | (3.892.124) |
| Framkvæmdakostnaður ársins | 248.338.092 |
| Framlög til framkvæmda á árinu | <u>(14.052.460)</u> |
| Bókfært verð í árslok | 230.393.508 |
| Bókfært verð í árslok 2023 greinist þannig: | |
| Kostnaðarverð | 262.760.240 |
| Heildarframlög til framkvæmda | <u>(32.366.732)</u> |
| Bókfært verð í árslok | 230.393.508 |

Fasteignir í byggingu

Fasteignir í byggingu eru færðar til eignar á kostnaðarverði. Kostnaðarverð samanstendur af kaupverði þeirra og þeim kostnaði sem hlýst af öflun þeirra og endurbótum. Eignirnar eru ekki í notkun og eru því ekki afskrifaðar. Þegar þær verða teknar í notkun færast þær undir varanlega rekstrarfjármuni og verða afskrifaðar.

Þegar framlög til framkvæmda nema hærri fjárhæð en framkvæmdakostnaður eru fyrirfram innheimt framlög færð meðal skammtímaskulda.

Félagið gerði samning í nóvember 2022 við Mineral ehf um byggingu á "Nautahaga 2 - Íbúðakjarna". Framkvæmdir á árinu námu 248 m.kr. Móttekin framlög á árinu námu 14 m.kr.

7. Handbært fé

Handbært fé samkvæmt efnahagsreikningi og sjóðstreymi samanstendur af óbundnum bankainnstæðum.

Skýringar

8. Eigið fé

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

| | Stofnfé sveitarfélaga | Framlög ríkis | Ójafnað eigið fé | Eigið fé samtals |
|--|--------------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| Hreyfingar 2022: | | | | |
| Innborgað stofnfé | 1.000.000 | 18.314.272 | 0 | 19.314.272 |
| Rekstrarniðurstaða ársins | | | 495 | 495 |
| Staða í árslok | 1.000.000 | 18.314.272 | 495 | 19.314.767 |
| Hreyfingar 2023: | | | | |
| Staða í ársbyrjun | 1.000.000 | 18.314.272 | 495 | 19.314.767 |
| Framlag ríkissjóðs flutt á framkvæmdir | 0 | (18.314.272) | 0 | (18.314.272) |
| Leiðrétt staða í ársbyrjun | 1.000.000 | 0 | 495 | 1.000.495 |
| Rekstrarniðurstaða ársins | | | (3.535.692) | (3.535.692) |
| Staða í árslok | 1.000.000 | 0 | (3.535.197) | (2.535.197) |

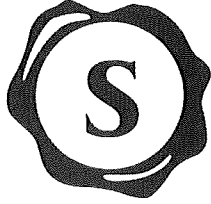
9. Skammtímalán

Skammtímalán greinast þannig:

| | |
|--|--------------------|
| Íslandsbanki, til greiðslu 09.04.2024, vextir 14,15% | 82.000.000 |
| Íslandsbanki, áfallnir vextir | 290.075 |
| Bergrísinn | 143.303.191 |
| | <u>225.593.266</u> |

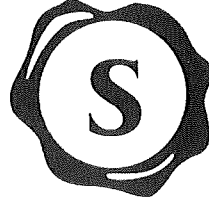
Undirritunarsíða

Anton Kári Halldórsson



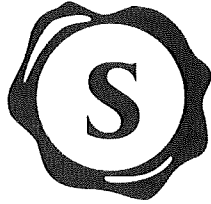
Undirritað af:
Anton Kári Halldórsson
0305833539
Dags: 25.06.2024
Tími: 09:22:13
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: d38832f2-3a90-4430-ae50-b2bf8df2d8e0

Ása Valdís Árnadóttir



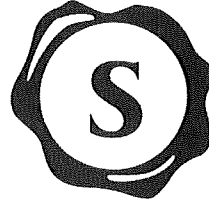
Undirritað af:
Ása Valdís Árnadóttir
3004825119
Dags: 25.06.2024
Tími: 12:00:45
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: d38832f2-3a90-4430-ae50-b2bf8df2d8e0

Bragi Bjarnason



Undirritað af:
Bragi Bjarnason
2504815359
Dags: 25.06.2024
Tími: 10:41:47
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: d38832f2-3a90-4430-ae50-b2bf8df2d8e0

Ólafur Gestsson



Undirritað af:
Ólafur Gestsson
0604694669
Dags: 25.06.2024
Tími: 09:28:22
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: d38832f2-3a90-4430-ae50-b2bf8df2d8e0

Samantekt um samstarf við Brák íbúðafélag hses

Almennt

Á stjórnarfundum Bergrisans bs var lögð fram sú hugmynd að skoða samstarf Bergrisans við Brák íbúðafélag hses vegna uppbyggingar á húsnæði fyrir málaflokk fatlaðra á starfssvæði Bergrisans. Í kjölfarið fundaði skrifstofustjóri Bergrisans með framkvæmdastjóra Brákar og er hér samantekt á helstu atriðum sem um var rætt.

Arnardrangur hses

Í dag eru húsnæðisverkefni Bergrisans sett inn í félagið Arnardrangur hses sem er húsnæðissjálfsseignarstofnun í eigu sömu þrettán sveitarfélaga á Suðurlandi og eiga Bergrisann. Arnardrangur var stofnaður 2022 og hefur nýlega lokið við fyrsta verkefnið, byggingu á búsetukjarna með sex íbúðum að Nauthaga 2 á Selfossi, og er undirbúningur að hefjast að næsta verkefni sem er búsetukjarni á Hvolsvelli. Félagið er rekið án hagnaðarsjónarmiða og er ætlað að tryggja fötluðum aðgengi að búsetuúrræði í samstarfi við Bergrisann.

Brák íbúðafélag hses

Brák íbúðafélag hses. er húsnæðissjálfsseignarstofnun sem stofnuð var árið 2022 af sveitarfélögum utan höfuðborgarsvæðisins í þeim tilgangi að ná fram stærðarhagkvæmni sem næst ekki með litlum húsnæðissjálfsseignarstofnunum með fáar íbúðir í rekstri. Brák er rekið án hagnaðarmarkmiða og er ætlað að tryggja tekjulágum fjölskyldum aðgengi að íbúðum í langtímaleigu með því að kaupa eða byggja, eiga og hafa umsjón með rekstri og viðhaldi íbúðanna. Sveitarfélög á starfssvæði Bergrisans sem eru aðilar að Brák eru Flóahreppur, Grímsnes- og Grafningshreppur, Hrunamannahreppur, Mýrdalshreppur, Rangárþing eystra, Skaftárhreppur og Skeiða- og Gnúpverjahreppur. Sveitarfélög á starfssvæði Bergrisans sem eru ekki aðilar að Brák í dag eru Ásahreppur, Bláskógabyggð, Sveitarfélagið Árborg, Sveitarfélagið Ölfus, Hveragerðisbær og Rangárþing ytra.

Tillaga að samstarfi

Lagt er til að í stað þess að Arnardrangur sjái um húsnæðisuppbyggingu í málaflokki fatlaðra á Suðurlandi muni Brák íbúðafélag taka það að sér. Í því felast m.a. þrjár megingintillögur:

- Að Brák kaupi Nauthaga 2 og muni framvegis reka þann búsetukjarna
- Að Brák sjái um uppbyggingu og rekstur á þegar samþykktu búsetuúrræði á Hvolsvelli
- Að Brák sjái um uppbyggingu og rekstur á öðrum nýjum búsetuúrræðum á starfssvæði Bergrisans

Með samstarfi myndi Brák því taka alfarið við hlutverki Arnardrangs og myndu íbúar og Bergrisinn því leigja beint hjá Brák eins og þeir hafa gert hjá Arnardrangi. Bergrisinn myndi áfram hafa faglega stjórnun á þjónustu í búsetukjörnunum, útdeila þeim plássum sem eru laus til úthlutunar og vera áfram með fullt vald yfir málaflokki fatlaðra á sínu starfssvæði.

Kostir við samstarf

- Stærðarhagkvæmni: Almennt er talað um að félag þurfi að hafa nokkur hundruð íbúðir í sinni umsjón til að ná fram samlegðaráhrifum og skapa rekstrargrundvöll fyrir öflugri starfsemi og mun Arnardrangur aldrei geta náð því.
- Eftirlit og viðhald: Með stóru íbúðafélagi má reikna með að reglulegt viðhald og eftirlit með húsnæðinu yrði faglegra og einfaldara. Stærra íbúðafélag getur verið með starfsfólk og verktaka í vinnu við að sinna viðhaldi og eftirliti sem minna íbúðafélag getur ekki leyft sér.

- Betra tengslanet og lægri kostnaður: Stærra íbúðafélag er almennt með sterkari sambönd og meiri ítök til að knýja á um lægri verð en minni félög. Brák sérhæfir sig í að byggja hagkvæmar íbúðir til að leigja til tekjulágra aðila og er því markmið þeirra að halda byggingarkostnaði niðri til að leiguverð verði ekki of hátt.
- Meiri þekking: Með því að byggja búsetukjarna hjá litlu íbúðafélagi á nokkurra ára fresti næst ekki upp jafnmikil og sterk sérfræðilþekking á útboðum, samningagerð, uppbyggingu, rekstri og viðhaldi fasteigna eins og hjá stærra íbúðafélagi sem byggir nokkur hundruð íbúðir á ári.
- Breiðari samstarfsgrundvöllur við Brák: Með þátttöku í þessu verkefni geta sveitarfélag skapað breiðari samstarfsgrundvöll við Brák, s.s. með frekari uppbyggingu á félagslegu húsnæði o.fl.
- Ekki skylduaðild: Þó mælt verði með því að sveitarfélög á starfssvæði Bergrisans gangi í Brák þá verður ekki um skylduaðild að ræða nema fyrir þau sveitarfélög þar sem Brák mun byggja og/eða reka búsetukjarna fyrir Bergrisann.

Ókostir við samstarf

- Brák gæti neitað uppbyggingu: Ef Brák neitar að framkvæma uppbyggingarverkefni sem Bergrisinn hefur samþykkt þá getur Bergrisinn látið framkvæma það verkefni sjálft líkt og það gerði þegar Arnardrangur var stofnaður. Skv. samtali við framkvæmdastjóra Brákar eru nánast engar líkur á að slíkt gæti gerst þar sem markmið félagsins er einmitt að byggja búsetuúrræði fyrir utan höfuðborgarsvæðið, m.a. fyrir notendahóp Bergrisans.
- Ekki eru öll sveitarfélög á starfssvæðinu hluti af Brák: Ljóst er að aðeins sjö af þrettán sveitarfélögum á starfssvæði Bergrisans eru hluti af Brák. Sex sveitarfélög eru því utan við félagið í dag. Aðild kostar 50.000 kr. og sem er álíka eða minna en flest sveitarfélög borguðu í Arnardrang
- Brák gæti hætt starfsemi: Eigendur Bergrisans yrðu aðeins hluti eigenda að Brák og því gæti komið upp sú staða að starfsemi félagsins yrði hætt þvert gegn vilja eigenda Bergrisans. Í slíkri stöðu yrði félag líkt og Arnardrangur stofnað að nýju til að taka við frekari verkefnum.
- Brák gæti selt húsnæði: Það eru kröfur á húsnæði sem Brák byggir líkt og hjá Arnardrangi, en meðal þess er að ekki má selja húsnæðið nema með leyfi t.d. HMS vegna stofnframlags frá ríkinu í verkefnin.
- Brák gæti neitað viðhaldi: Það er á ábyrgð Brákar að gæta að fjárfestingu sinni og viðhalda henni til að hún haldi verðgildi sínu. Hins vegar gæti komið upp sú staða að Brák telji viðhald ekki forsvaranlegt en telja verður litlar líkur á því.
- Mögulega flóknari stjórnslá: Með samstarfi við Brák þá missir Bergrisinn ákveðna tengingu sem hann hefur í dag við Arnardrang en það getur jafnframt verið ákveðinn kostur að hafa vissa armslengd milli þessara aðila sem er ekki í dag.

Mat á áhættu

Ekki er um mikla áhættu að ræða – engar fjárhagslegar skuldbindingar felast í að ganga í Brák fyrir utan 50.000 kr. stofnframlag. Aðildarfélög taka ekki á sig fjárhagslegar skuldbindingar, ábyrgðir eða álíka við inngöngu og fjárhagslegar skuldbindingar af öðrum verkefnum leggjast ekki á aðildarfélög Brákar.

Aðrir mögulegir samstarfsaðilar

Kannaður var listi yfir þær húsnæðissjálfsseignarstofnanir sem stofnaðar hafa verið og farið yfir mögulega aðra samstarfsaðila. Skv. listanum eru flest félögin frekar lítil og var því aðeins horft til mögulegs samstarfs við stærri félögin. Þar kom m.a. til skoðunar:

- Bjarg íbúðafélag: Íbúðir Bjargs íbúðafélags eru fyrir fjölskyldur og einstaklinga á vinnumarkaði sem eru undir ákveðnum tekju- og eignamörkum og sem hafa verið virkir á vinnumarkaði og fullgildir félagsmenn aðildarféлага ASÍ eða BSRB í a.m.k. 16 mánuð, sl. 24 mánuði miðað við úthlutun. Þetta á því illa við notendur á svæði Bergrisans.
- Brynja leigufélag ses: Þó Brynja sé sjálfseignarstofnun þá var það líka skoðað en þeir eru m.a. með starfsemi á Suðurlandi. Reglur Brynju gera hins vegar ráð fyrir að þeir komi að úthlutun í íbúðir þó um sértækt húsnæði sé að ræða. Þá eru þeir með strangar reglur um tekju- og eignamörk og er ljóst að einhverjir notendur á svæði Bergrisans gætu þar með verið útilokaðir frá búsetu í þessum íbúðum og hentar því frekar illa.

Næstu skref

Verði ákveðið að fara í samstarf við Brák þarf að vísa því til samþykktar eigenda Arnardrangs. Verði það samþykkt verður gengið í að selja Nauthaga 2 yfir til Brákar. Samhliða því myndi Bergrissinn og Brák setja í gang byggingu á nýjum búsetukjarna á Hvolsvelli.

Selfossi, 20. júní 2024

Bjarki R. Kristjánsson