



INFORME D'AUDITORIA DELS COMPTES ANUALS DE L'EXERCICI 2022, EMÈS PER LA
INTERVENCIÓ GENERAL DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA, DE L'ENTITAT PÚBLICA
EMPRESARIAL LOCAL INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE
BARCELONA.



Índex

I. Opinió.....	3
II. Fonament de l'opinió	3
III. Qüestions clau de l'auditoria	4
IV. Altres qüestions participació d'auditors privats.....	5
V. Responsabilitat dels administradors en relació amb els comptes anuals	5
VI. Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals	6
VII. Informe sobre d'altres requeriments legals i reglamentaris	7
ANNEX I.- COMPTES ANUALS DE L'EXERCICI 2022	9



I. Opinió

La Intervenció General de l'Ajuntament de Barcelona, en ús de les competències que li són atribuïdes pels articles 213 i 220 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Local i 3 i 29.3.A) del Reial Decret 424/2017, de 28 d'abril, que regula el règim jurídic del control intern en les entitats del Sector Públic Local, ha auditat els comptes anuals de L'ENTITAT PÚBLICA EMPRESARIAL LOCAL: INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE BARCELONA, que comprenen el balanç a 31 de desembre de 2022, el compte de pèrdues i guanys, l'estat de canvis en el patrimoni net, l'estat de fluxos d'efectiu i la memòria corresponents a l'exercici finalitzat en aquesta data.

En la nostra opinió, els comptes anuals adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de l'entitat a 31 de desembre de 2022, així com dels seus resultats corresponents a l'exercici acabat en aquesta data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació (el qual s'identifica en la Nota 2.1 de la memòria) i, en particular, amb els principis i criteris comptables continguts en el mateix.

II. Fonament de l'opinió

Hem dut a terme la nostra auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent en el Sector Públic a Espanya. Les nostres responsabilitats d'acord amb aquestes normes es descriuen més endavant, en la secció Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals del nostre informe.

Som independents de l'Entitat de conformitat amb els requeriments d'ètica, inclosos els d'independència que són aplicables a la nostra auditoria dels comptes anuals per al Sector Públic a Espanya segons l'exigit per la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes de dit Sector Públic.

Considerem que l'evidència d'auditoria que hem obtingut proporciona una base suficient i adequada per a la nostra opinió.

III. Qüestions clau de l'auditoria

Les qüestions clau de l'auditoria són aquelles que, segons el nostre judici professional, han sigut de la major significança en la nostra auditoria de comptes anuals del període actual. Aquestes qüestions han estat tractades en el context de la nostra auditoria dels comptes anuals en el seu conjunt, i en la formació de la nostra opinió sobre aquestes, i no expressem una opinió per separat sobre aquestes qüestions.

Qüestions claus	Procediments aplicats
<i>Adscripció de bens immobles per part de l' Ajuntament de Barcelona (Notes 6 i 11 de la memòria)</i>	
En data 24 de novembre de 2022 la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Barcelona va acordar adscriure a l'Entitat diversos bens immobles destinats a l'habitatge. El valor net comptable al tancament de l'exercici dels bens adscrits sumen l'import de 189.606.019,74 euros. Atenent que es tracta d'una operació molt significativa amb l'Ajuntament de Barcelona i a la imputació temporal d'aquesta respecte a les amortitzacions i sanejament de la subvenció, considerem que ha de ser tractada com una qüestió clau de l'auditoria.	Els nostres procediments d'auditoria han inclòs, entre d'altres, la verificació de la documentació suport aportada per l'Entitat, el registre comptable realitzat i la verificació de la correcta amortització i sanejament de la subvenció de capital registrats.
<i>Promocions acabades pendents de vendre (Nota 9.1. de la memòria)</i>	
L'entitat registra en l'epígraf "Promocions acabades pendents de venda" les promocions d'habitatges pendent de vendre al tancament de l'exercici, així com aparcaments i locals comercials, la significança d'aquest epígraf i la importància de les estimacions i judicis de valor, justifica el tractament com una qüestió clau d'auditoria.	Els nostres procediments d'auditoria hem obtingut la informació que disposa l'Entitat sobre el valor de realització dels aparcaments i locals. En el cas de les promocions d'habitatges, hem avaluat les previsions de venda que disposa l'Entitat i per a les vendes materialitzades al 2022, hem avaluat el marge obtingut. Hem comparat aquests valors de realització amb els valors registrats comptablement.
<i>Ingressos d'arrendaments d'immobles (Nota 14.1 de la memòria)</i>	
Els ingressos d'arrendament d'habitatges, locals i aparcaments constitueixen la partida més rellevant de la xifra de negocis de l'exercici. Els sistemes de control de la facturació i la correcta imputació al compte de pèrdues i guanys, motiven que aquesta partida hagi estat considerada com un altra qüestió clau d'auditoria.	Els nostres procediments d'auditoria han inclòs, entre d'altres, l'avaluació dels sistemes de control intern, l'anàlisi i validació de la integritat dels ingressos, realitzant proves de detall, incloent procediments de confirmació de transaccions i saldos de l'Ajuntament de Barcelona, pels contractes de lloguer en els quals aquest té la condició



	d'arrendatari.
Saldos i transaccions amb Ajuntament de Barcelona (Notes 13 i 15 de la memòria)	
L'entitat realitza diferents transaccions amb l'Ajuntament de Barcelona. Aquelles transaccions que consisteixen en aportacions de fons finalistes de l'Ajuntament de Barcelona i que, al tancament de l'exercici, no han estat aplicades a la seva finalitat es registren en el epígraf "periodificacions a curt termini". La significança de les transaccions i de les aportacions finalistes periodificades motiven la seva consideració com a qüestió clau de l'auditoria.	Els nostres procediments d'auditoria han inclòs, entre d'altres, la confirmació de saldos i transaccions amb l'Ajuntament de Barcelona, l'anàlisi de les transaccions i saldos registrats, analitzant les partides conciliatòries que s'han posat de manifest en la realització dels procediments descrits. Tanmateix, s'han realitzat proves de detall sobre les aportacions finalistes rebudes en l'exercici auditat i les aportacions aplicades a la seva finalitat i registre comptable realitzat.

IV. Altres qüestions participació d'auditors privats

En l'execució dels treballs d'auditoria, la Intervenció General ha comptat amb la col·laboració de BORAUDIT S.L., en virtut de l'acord de la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Barcelona de 26 de novembre de 2020 per a la realització de l'auditoria dels comptes anuals d'Entitats Públiques Empresarials locals municipals i societats mercantils no sotmeses a auditoria obligatòria. Els treballs s'han efectuat sota la direcció i supervisió de la Intervenció General.

La Intervenció General de l'Ajuntament de Barcelona ha elaborat el present informe sobre la base del treball realitzat per la societat d'auditoria BORAUDIT S.L.

V. Responsabilitat dels administradors en relació amb els comptes anuals

Els administradors són responsables de formular els comptes anuals adjunts, de forma que expressin la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de la Societat, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'entitat a Espanya, i del control intern que considerin necessari per permetre la preparació de comptes anuals lliures d'incorrecció material, a causa de frau o error.

En la preparació dels comptes anuals, Els administradors són responsables de la valoració de la capacitat de la societat per continuar com a empresa en funcionament, revelant, segons correspongui, les qüestions relacionades amb l'empresa en funcionament i utilitzant el principi comptable d'empresa en funcionament, excepte si els administradors tenen la intenció de liquidar-la o de cessar les seves operacions, o bé no existeix cap altra alternativa realista.

VI. Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals

Els nostres objectius són obtenir una seguretat raonable que els comptes anuals en el seu conjunt estan lliures d'incorrecció material, a causa de frau o error, i emetre un informe d'auditoria que conté la nostra opinió.

Seguretat raonable és un alt grau de seguretat però no garanteix que una auditoria realitzada de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes per al Sector Públic vigent a Espanya sempre detecti una incorrecció material quan existeixi. Les incorreccions poden tenir lloc per frau o error i es consideren materials si, individualment o de forma agregada, es pot preveure raonablement que influeixen en les decisions econòmiques que els usuaris prenen basant-se en els comptes anuals.

Com a part d'una auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent per al Sector Públic a Espanya, apliquem el nostre judici professional i mantenim una actitud d'escepticisme professional durant tota l'auditoria. També:

- Identifiquem i valorem els riscos d'incorrecció material en els comptes anuals, a causa de frau o error, dissenyem i apliquem procediments d'auditoria per respondre a aquests riscos i obtenim evidència d'auditoria suficient i adequada per proporcionar una base per a la nostra opinió. El risc de no detectar una incorrecció material a causa de frau és més elevat que en el cas d'una incorrecció material a causa d'error, ja que el frau pot implicar col·lusió, falsificació, omissions deliberades, manifestacions intencionadament errònies, o l'elusió del control intern.



- Obtenim coneixement del control intern rellevant per a l'auditoria amb la finalitat de dissenyar procediments d'auditoria que siguin adequats en funció de les circumstàncies, i no amb la finalitat d'expressar una opinió sobre l'eficàcia del control intern de l'Entitat.
- Avaluem si les polítiques comptables que s'apliquen són adequades i la raonabilitat de les estimacions comptables i la corresponent informació revelada pels administradors.
- Concloem sobre si és adequada la utilització, per part dels administradors, del principi comptable d'empresa en funcionament i, basant-nos en l'evidència d'auditoria obtinguda, concloem sobre si existeix o no una incertesa material relacionada amb fets o amb condicions que poden generar dubtes significatius sobre la capacitat de la Societat per continuar com a entitat en funcionament. Si concloem que existeix una incertesa material, es requereix que cridem l'atenció en el nostre informe d'auditoria sobre la corresponent informació revelada en els comptes anuals o, si aquestes revelacions no són adequades, que expressem una opinió modificada. Les nostres conclusions es basen en l'evidència de auditoria obtinguda fins a la data del nostre informe d'auditoria. No obstant això, fets o condicions futurs poden ser la causa que la Societat deixi de ser una entitat en funcionament.
- Avaluem la presentació global, l'estructura i el contingut dels comptes anuals, inclosa la informació revelada, i si els comptes anuals representen les transaccions i els fets subjacents de manera que aconseguen expressar la imatge fidel.

Ens comuniquem amb els administradors de l'entitat en relació amb, entre d'altres qüestions, l'abast i el moment de realització de l'auditoria planificats i les troballes significatives de l'auditoria, així com qualsevol deficiència significativa del control intern que identifiquem en el transcurs de l'auditoria.

Entre les qüestions que han estat objecte de comunicació als administradors, determinem les que han estat de la major significança en l'auditoria dels comptes anuals del període actual i que són, en conseqüència, les qüestions claus de l'auditoria.

VII. Informe sobre d'altres requeriments legals i reglamentaris

Amb l'abast previst en la nostra auditoria de comptes, hem revisat determinats aspectes vinculats al compliment de la legalitat en les operacions efectuades en l'exercici 2022



corresponents als articles 32 i 33 de la Llei de Contractes del Sector Públic (LCSP) en la seva regulació dels mitjans propis.

Aquestes comprovacions s'han efectuat aplicant procediments d'auditoria consistents en la verificació del control intern aplicat, així com els procediments analítics i substantius previstos en la planificació del treball d'auditoria.

Hem assolit evidència suficient i adequada per a considerar que, amb els procediments aplicats, s'ha complert amb els aspectes més rellevants de la legalitat, en quant a la incidència d'aquesta en la informació financera. Durant l'exercici auditat l'entitat no acredita el compliment de l'article 81.2 de la Llei 40/2015, de 1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic, i per tant del compliment de l'article 32 de la LCSP d'acord amb la circular conjunta, de data 22 de març de 2019, de l'Advocacia General de l'Estat i la Intervenció General de l'Administració de l'Estat.

Barcelona a data de la signatura electrònica

L'Interventor General

Antonio Muñoz Juncosa



ANNEX I.- COMPTES ANUALS DE L'EXERCICI 2022

Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona
Departament Econòmic i Financer

C. Doctor Aiguader, 36
08003 Barcelona
93 291 85 00
imhab@imhab.cat
www.habitatge.barcelona

INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE BARCELONA

Comptes anuals de l'exercici 2022

Abril 2023



Balanç de situació.....	1
Compte de pèrdues i guanys.....	3
Estat de canvis en el patrimoni net	4
Estat d'ingressos i despeses reconeguts	4
Estat total de canvis en el patrimoni net.....	5
Estat de fluxos d'efectiu	6
Memòria anual	8
1. Naturalesa i activitat principal	8
2. Bases de presentació dels comptes anuals	12
3. Normes de registre i valoració	15
3.1 Immobilitzacions intangibles	15
3.2 Immobilitzacions materials	15
3.3 Arrendaments.....	18
3.4 Actius financers	18
3.5 Existències	20
3.6 Passius financers	21
3.7 Impost sobre beneficis.....	22
3.8 Subvencions, donacions i llegats rebuts	22
3.9 Periodificacions a curt termini	23
3.10 Ingressos i despeses.....	24
3.11 Provisions i passius contingents	26
3.12 Medi ambient.....	27
3.13 Transaccions amb empreses del grup.....	27
4. Gestió del risc financer	27
5. Immobilitzat intangible.....	29
6. Immobilitzat material	30
7. Arrendaments	34
8. Actius financers.....	35
9. Existències	40
10. Passius financers	41
11. Subvencions, donacions i llegats rebuts	48
12. Situació fiscal	50
13. Periodificacions a curt termini de passiu	53
14. Ingressos i despeses	54
15. Operacions amb empreses del grup	56
16. Provisions a curt i a llarg termini.....	61
17. Informació sobre medi ambient	61
18. Altra informació	61
19. Fets posteriors	61

INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ
BALANÇOS DE SITUACIÓ

Corresponents als exercicis anuals acabats el 31 de desembre de 2022 i 2021

(Expressats en Euros)

ACTIU	<i>Notes¹</i>	2022	2021
ACTIU NO CORRENT		762.044.662,26	506.693.670,84
Immobilitzat intangible	5	2.061.092,50	2.053.337,99
Aplicacions Informàtiques		2.061.092,50	2.053.337,99
Immobilitzat material	6	757.083.866,28	500.539.925,15
Habitatges cedits en ús		3.351.869,51	3.351.869,51
Seu Social		3.289.490,45	5.837.661,71
Immobles en arrendament		340.355.126,78	343.554.167,47
Immobles en adscripció de l'Ajuntament		189.606.019,74	0,00
Solars promocions destí arrendament		17.525.785,06	13.859.512,02
Solars promocions venda en dret de superfície		47.249.481,78	45.863.304,39
Altres actius		783.459,15	836.625,32
Immobilitzat en curs de construcció		154.922.633,81	87.236.784,73
Inversions financeres a llarg termini	8.1/8.2	2.899.703,48	4.100.407,70
Crèdits a tercers		2.821.060,66	3.977.012,53
Altres actius financers		78.642,82	123.395,17
ACTIU CORRENT		184.251.035,19	168.405.842,11
Existències		104.413.188,54	74.608.045,28
Promocions acabades pendents de venda	9.1	15.099.238,10	14.580.197,06
Promocions en curs	9.2	76.315.568,09	39.090.134,82
Solars per a promocions destí venda	9.3	11.306.283,35	19.245.614,40
Habitatges en construcció per permuta		1.692.099,00	1.692.099,00
Deutors comercials i altres comptes a cobrar		37.439.179,95	39.656.781,45
Clients per vendes i prestacions de serveis	8.1/8.3	9.263.321,55	9.887.635,78
Clients empreses del grup i associades	8.1/8.3/15	28.176.037,29	29.668.185,95
Personal	8.1	-178,89	4.859,68
Actius per impost corrent	12	0,00	96.100,04
Inversions financeres a curt termini	8.1	1.059.028,20	1.117.991,18
Crèdits a tercers	8.2	1.059.028,20	1.117.991,18
Altres actius financers		0,00	0,00
Periodificacions a curt termini		2.380.236,75	1.720.370,18
Efectiu i altres actius líquids equivalents		39.559.401,75	51.302.654,02
Tresoreria		39.559.401,75	51.302.654,02
TOTAL ACTIU		946.895.697,45	675.099.512,95

¹ Les Notes 1 a 19 incloses a la Memòria formen part del balanç de l'exercici 2022.

INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ
BALANÇOS DE SITUACIÓ

Corresponents als exercicis anuals acabats el 31 de desembre de 2022 i 2021

(Expressats en Euros)

PATRIMONI NET I PASSIU	<i>Notes</i>	2022	2021
PATRIMONI NET		567.538.775,17	350.715.505,68
Fons propis		58.879.759,69	52.645.320,01
Patrimoni		49.184.433,94	49.069.710,60
Aportacions de l'Ajuntament de Barcelona		3.460.886,07	3.460.886,07
Resultat de l'exercici		6.234.439,68	114.723,34
Subvencions, donacions i llegats rebuts	11.1	508.659.015,48	298.070.185,67
PASSIU NO CORRENT		261.869.202,62	217.032.080,20
Provisions a llarg termini	16	0,00	0,00
Altres provisions		0,00	0,00
Deutes a llarg termini	10.1/10.2	261.258.733,99	216.447.606,17
Deutes amb entitats de crèdit		260.840.742,61	215.881.673,94
Altres passius financers		417.991,38	565.932,23
Passius per impost diferit	12.5	610.468,63	584.474,03
PASSIU CORRENT		117.487.719,66	107.351.927,07
Provisions a curt termini	16	113.000,00	113.000,00
Deutes a curt termini	10.1/10.2	12.574.148,43	10.691.583,71
Deutes amb entitats de crèdit i altres		11.654.271,12	10.097.475,93
Altres passius financers		919.877,31	594.107,78
Creditors comercials i altres comptes a pagar		27.983.659,67	25.501.980,73
Proveïdors	10.1/10.3	9.753.983,76	9.331.621,35
Proveïdors, empreses del grup i associades	15/10.3	119.278,07	4.126,43
Creditors varis	10.1/10.5	13.985.809,48	13.100.859,30
Personal, remuneracions pendents de pagament	10.1	848.801,77	814.854,55
Altres deutes amb les Administracions Públiques	12	3.275.786,59	2.250.519,10
Periodificacions a curt termini	13	76.816.911,56	71.045.362,63
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU		946.895.697,45	675.099.512,95

INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ
COMPTES DE PÈRDUES I GUANYS

Corresponents als exercicis anuals acabats el 31 de desembre de 2022 i 2021

(Expressats en Euros)

	Notes	2022	2021
OPERACIONS CONTINUADES			
Import net de la xifra de negocis		31.689.722,37	27.361.251,57
Vendes		693.004,25	2.357.202,86
Arrendaments	14.1	30.996.718,12	25.004.048,71
Aprovisionaments		(-) 698.667,99	(-) 1.983.382,56
Cost de les vendes	9.1	(-) 698.667,99	(-) 1.983.382,56
Variació deteriorament d'existències	9.1	0,00	0,00
Altres ingressos d'explotació		23.528.460,69	16.348.985,92
Ingressos accessoris i altres de gestió corrent	14.2	3.295.592,36	3.136.035,91
Subvenció d'explotació		20.232.868,33	13.212.950,01
Despeses de personal	14.3	(-) 13.912.823,58	(-) 12.772.109,64
Sous, salaris i assimilats		(-) 10.798.266,02	(-) 9.903.929,34
Càrregues socials		(-) 3.114.557,56	(-) 2.868.180,30
Altres despeses d'explotació		(-) 26.722.645,37	(-) 18.511.409,72
Serveis exteriors	14.4	(-) 24.405.644,61	(-) 15.746.241,01
Tributs		(-) 1.910.392,84	(-) 2.783.794,99
Pèrdues, deteriorament i variació de provisions per operacions comercials	8.3.2	(-) 406.607,92	18.626,28
Altres despeses de gestió corrent		0,00	0,00
Amortització de l'immobilitzat	5/6	(-) 9.481.177,60	(-) 8.384.040,16
Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres		364.317,30	0,00
Altres resultats		0,00	0,00
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ		4.767.185,82	2.059.295,41
Ingressos financers		3.768.185,80	228.680,55
De valors negociables i altres instruments financers		3.768.185,80	228.680,55
De tercers		181.656,88	228.680,55
De tercers (subsidi interessos)		3.586.528,92	0,00
Despeses financeres		(-) 2.209.606,81	(-) 2.173.252,62
Per deutes amb tercers		(-) 3.267.406,49	(-) 2.692.065,40
Incorporació a l'actiu de les despeses financeres	6.2/9.2	1.057.799,68	518.812,78
RESULTAT FINANCER		1.558.578,99	(-) 1.944.572,07
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS		6.325.764,81	114.723,34
Impostos sobre beneficis	12	(-) 91.325,13	0,00
RESULTAT NET DE L'EXERCICI		6.234.439,68	114.723,34
PROCEDENT D'OPERACIONS CONTINUADES		6.234.439,68	114.723,34
Resultat de l'exercici procedent d'operacions interrompudes net d'impostos		0,00	0,00
RESULTAT DE L'EXERCICI		6.234.439,68	114.723,34

INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ

ESTATS DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET

Corresponents als exercicis anuals acabats el 31 de desembre de 2022 i 2021

ESTATS D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS

Corresponents als exercicis anuals acabats el 31 de desembre de 2022 i 2021

(Expressats en Euros)

	Notes	2022	2021
Resultat del compte de pèrdues i guanys		6.234.439,68	114.723,34
INGRESSOS I DESPESES IMPUTADES DIRECTAMENT AL PATRIMONI NET			
Subvencions, donacions i llegats rebuts (*)	11.1	214.666.711,14	41.157.245,48
Efecte impositiu		(-) 25.994,60	(-) 84.786,36
Total ingressos i despeses imputades directament en el patrimoni net		<u>214.640.716,54</u>	<u>41.072.459,12</u>
TRANSFERÈNCIES AL COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS			
Subvencions, donacions i llegats rebuts (*)	11.1	(-) 4.051.886,73	(-) 3.390.705,64
Total transferències al compte de pèrdues i guanys		<u>(-) 4.051.886,73</u>	<u>(-) 3.390.705,64</u>
TOTAL D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUDES		<u>216.823.269,49</u>	<u>37.796.476,82</u>

INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ

ESTATS DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET

Corresponents als exercicis anuals acabats el 31 de desembre de 2022 i 2021

ESTATS TOTALS DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET

Corresponents als exercicis anuals acabats el 31 de desembre de 2022 i 2021

(Expressats en Euros)

	Patrimoni	Aportacions de l'Ajuntament de Barcelona	Resultat de l'exercici	Subvencions, donacions i llegats rebuts	TOTAL
SALDO FINAL DE L'ANY 2020	48.805.109,58	3.460.886,07	264.601,02	260.388.432,19	312.919.028,86
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustos per errors 2020	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2021	48.805.109,58	3.460.886,07	264.601,02	260.388.432,19	312.919.028,86
Total ingressos i despeses reconegudes 2021	0,00	0,00	114.723,34	37.681.753,48	37.796.476,82
Altres variacions del patrimoni net	264.601,02	0,00	(-) 264.601,02	0,00	0,00
SALDO FINAL DE L'EXERCICI 2021	49.069.710,60	3.460.886,07	114.723,34	298.070.185,67	350.715.505,68
Ajustos per errors 2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2022	49.069.710,60	3.460.886,07	114.723,34	298.070.185,67	350.715.505,68
Total ingressos i despeses reconegudes 2022	0,00	0,00	6.234.439,68	210.588.829,81	216.823.269,49
Altres variacions de patrimoni net	114.723,34	0,00	(-) 114.723,34	0,00	0,00
SALDO FINAL DE L'EXERCICI 2022	49.184.433,94	3.460.886,07	6.234.439,68	508.659.015,48	567.538.775,17

INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ
ESTATS DE FLUXOS D'EFFECTIU

Corresponents als exercicis anuals acabats el 31 de desembre de 2022 i 2021

(Expressats en Euros)

	Notes	2022	2021
FLUXOS D'EFFECTIU DE LES ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ			
Resultat de l'exercici abans d'impostos		6.325.764,81	114.723,34
Ajustaments del resultat		3.870.711,88	7.456.719,37
Amortització de l'immobilitzat (+)	5/6	9.481.177,60	8.384.040,16
Variació de provisions a curt termini (+)		0,00	0,00
Imputació de subvencions (-)	11.1	(-) 4.051.886,73	(-) 3.390.705,64
Ingressos financers (-)		(-) 3.768.185,80	(-) 228.680,55
Despeses financeres (+)		2.209.606,81	2.692.065,40
Canvis en el capital corrent		(-) 28.950.691,30	(-) 15.561.996,24
Existències (+/-)		(-) 29.805.143,26	(-) 13.333.303,57
Deutors i altres comptes a cobrar		(-) 7.898.483,40	31.370.747,37
Altres actius corrents		(-) 600.903,59	683.212,56
Creditors i altres comptes a pagar (+/-)		2.481.678,94	7.868.545,94
Altres passius corrents (+/-)		7.020.100,86	(-) 42.372.636,78
Altres actius i passius no corrents (+/-)		(-) 147.940,85	221.438,24
Altres fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació		1.467.253,86	(-) 2.465.302,22
Pagaments d'interessos (-)		(-) 2.209.606,81	(-) 2.692.065,40
Cobraments d'interessos (+)		3.768.185,80	228.680,55
Cobraments (pagaments) per impost sobre beneficis (+/-)		(-) 91.325,13	(-) 1.917,37
Fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació		(-) 17.286.960,75	(-) 10.455.855,75
FLUXOS D'EFFECTIU DE LES ACTIVITATS D'INVERSIÓ			
Pagaments per inversions (-)		(-) 54.171.290,60	(-) 54.984.706,66
Immobilitzat intangible	5	(-) 7.754,51	(-) 129.180,74
Immobilitzat material		(-) 54.163.536,09	(-) 54.855.525,92
Altres actius financers			
Cobraments per desinversions (+)		1.200.704,22	992.969,88
Immobilitzat material		0,00	
Altres actius financers		1.200.704,22	992.969,88
Fluxos d'efectiu de les activitats d'inversió		(-) 52.970.586,38	(-) 53.991.736,78

INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ
ESTATS DE FLUXOS D'EFFECTIU

Corresponents als exercicis anuals acabats el 31 de desembre de 2022 i 2021

(Expressats en Euros)

	Notes	2022	2021
FLUXOS D'EFFECTIU DE LES ACTIVITATS DE FINANÇAMENT			
Cobraments i pagaments per instruments de patrimoni		12.350.680,34	30.104.132,64
Aportacions de l'Ajuntament de Barcelona		5.139.200,34	
Subvencions, donacions i llegats rebuts		7.211.480,00	30.104.132,64
Cobraments i pagaments per instruments de passius financers		46.163.614,52	52.077.503,16
Emissió Deutes amb entitats de crèdit i altres deutes		56.398.604,24	61.753.819,79
Devolució i amortització de deutes amb entitats de crèdit		(-) 10.234.989,72	(-) 9.676.316,63
Altres deutes		0,00	0,00
Pagaments per dividends i remuneracions d'altres instruments de patrimoni		0,00	0,00
Fluxos d'efectiu de les activitats de finançament		58.514.294,86	82.181.635,80
INCREMENT/DISMINUCIÓ NETA DE L'EFFECTIU O EQUIVALENTS		(-) 11.743.252,27	17.734.043,27
Efectiu o equivalents a l'inici de l'exercici		51.302.654,02	33.568.610,75
Efectiu o equivalents al final de l'exercici		39.559.401,75	51.302.654,02

MEMÒRIA ANUAL DE L'EXERCICI 2022

1. NATURALES I ACTIVITAT PRINCIPAL

1.1 - Data de constitució i dades registrals

L'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona amb NIF: P-5801915-I es configura com una entitat pública empresarial local de l'Ajuntament de Barcelona, de conformitat amb la legislació reguladora de les bases del règim local i la Carta de Barcelona, que gaudeix de personalitat jurídica pròpia, plena capacitat jurídica i d'obrar i autonomia de gestió per al compliment de les seves finalitats.

Es regeix pels seus Estatuts, aprovats pel Consell Plenari de l'Ajuntament de Barcelona, en sessió de 23 de desembre de 2005.

El seu domicili social és C/Doctor Aiguader, 26-36, 08003 de Barcelona.

1.2 - Canvi de Raó Social

El Plenari del Consell Municipal, en la sessió de 26 de gener de 2018, va adoptar l'acord d'aprovar definitivament la modificació dels estatuts socials del Patronat Municipal de l'Habitatge, amb l'objecte de canviar la seva denominació per la d'Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació de Barcelona (en endavant IMHAB), aprovada inicialment per la Comissió de Drets Socials, Cultura i Esports en la sessió de 23 d'octubre de 2017.

En data 13 de febrer de 2018 es publica en el BOP el canvi de denominació, data que marca l'eficàcia del nou nom de l'Entitat.

1.3 - Objecte social

El Consell d'Administració, en data 4 de març de 2019, va procedir a modificar els Estatuts de l'IMHAB. Concretament, respecte l'IMHAB s'ha aprovat inicialment la modificació dels articles 3 i 4, per adaptar el seu objecte social a la seva condició d'entitat funcional descentralitzada de l'Ajuntament de Barcelona per a la gestió del servei públic municipal d'habitatge, i per tal de conferir-li, alhora, la condició de mitjà propi de l'Ajuntament de Barcelona. El redactat d'aquests articles ha quedat de la següent manera.

"Article 3.- Funcions de l'Institut

1. Correspon a l'Institut, com a entitat funcional descentralitzada de l'Ajuntament de Barcelona per a la gestió del servei públic municipal d'habitatge, la realització de les següents funcions:

a) Promoció i, si s'escau, construcció d'edificació amb protecció oficial o sense, adquisició per qualsevol títol de sòl i edificacions per a l'ús

residencial i la seva rehabilitació, amb l'objectiu d'atendre les necessitats habitacionals dels grups de població social i econòmicament menys afavorits i satisfer els drets de reallotjament en execució de plans urbanístics, contribuint a l'ampliació del parc públic d'habitatges destinats a polítiques socials de la ciutat de Barcelona.

b) Actuacions de rehabilitació i substitució de l'edificació vinculades a la remodelació de barris.

c) Adjudicació d'habitatges protegits i destinats a polítiques socials, d'acord amb la normativa que aprovi l'Ajuntament i de conformitat amb les determinacions legals d'aplicació.

d) Fomentar la participació de les cooperatives d'habitatges i de les entitats de caràcter social i assistencial i altres institucions que consideri convenients en les polítiques d'habitatge.

e) L'alienació, venda, cessió, permuta, gravamen, o arrendament de sòl i edificacions, locals, garatges i altres entitats que incorpori al seu patrimoni amb motiu del compliment de les finalitats establertes als apartats a) i b).

f) La gestió, explotació, administració i manteniment d'obres, edificacions i serveis relatives al seu àmbit funcional.

g) La gestió del patrimoni d'habitatges titularitat de l'Ajuntament de Barcelona que aquest disposi a favor de l'Institut, així com la gestió del patrimoni d'altres entitats públiques a la ciutat de Barcelona que es pugui convenir.

h) Impulsar la tramitació d'adquisicions d'habitatge per part de l'Ajuntament de Barcelona, per a l'ampliació del parc públic d'habitatges destinats a polítiques socials a la ciutat de Barcelona i conferir en nom propi i de l'Ajuntament de Barcelona l'autorització per als canvis de règim dels habitatges de promoció pública prevista legalment.

i) Participar en programes de foment de la rehabilitació i concessió d'ajuts vinculats a la rehabilitació d'edificis i habitatges del mercat privat i concessió d'ajuts vinculats al manteniment de l'habitatge.

j) Definir i implementar programes i mesures de prevenció contra l'exclusió residencial a Barcelona

k) Participar en els procediments de disciplina i intervenció en matèria d'habitatge que puguin definir-se en les disposicions municipals d'aplicació,

l) Informar a la ciutadania del conjunt dels programes, actuacions, ajuts i serveis municipals o d'altres administracions en matèria d'habitatge.

m) Investigació, informació, assessorament i col·laboració en estudis i activitats tècniques, relacionades amb l'habitatge i l'urbanisme.

2. Per al millor compliment dels seus fins i en connexió amb el que es diu en l'article anterior, podrà realitzar quantes activitats comercials i

industrials estiguin relacionades amb el seu objecte, conforme al què acordin el seus òrgans de govern.

3. En particular, podrà crear societats mercantils i entitats d'altres tipus com fundacions, associacions o altres persones jurídiques sense ànim de lucre, nacionals o estrangeres, quan això sigui convenient per a la consecució de les finalitats assignades i, sempre en tots els casos, prèvia autorització del Plenari del Consell Municipal.

4. Per al millor compliment de les funcions que té encomanades, l'Institut podrà establir tot tipus d'acords o convenis amb entitats o institucions públiques i privades, nacionals i internacionals. Especialment, podrà signar acords amb institucions oficials o privades per a la canalització, gestió i administració de fons, ajudes i instruments financers relacionats amb la seva activitat.

5. Tanmateix, d'acord amb la normativa urbanística d'aplicació, l'Institut es constitueix com a entitat urbanística especial de l'Ajuntament de Barcelona, i li correspondrà la condició d'administració actuant quan ho determini un acord exprés de l'Ajuntament.

6. L'Institut és mitjà propi de l'Ajuntament de Barcelona i de les entitats que conformen el seu grup municipal i, per tant, li podran conferir de forma puntual encàrrecs de gestió, de realització obligatòria, regulats a la legislació en matèria contractual per a dur a terme activitats no habituals de col·laboració tècnica o material. Els negocis jurídics que els mitjans propis celebrin en l'execució de l'encàrrec resten sotmesos a la legislació de contractes.

7. L'Institut no pot participar a les licitacions públiques convocades per l'Ajuntament de Barcelona i les entitats que conformen el seu grup municipal, sense perjudici de què, quan no concorri cap licitador, se li pugui encarregar l'execució de les prestacions objecte de les mateixes.

Article 4.- Potestats administratives

1. En relació amb el que es diu en l'article 1.4 dels presents Estatuts i dins de l'àmbit de les seves funcions, l'Institut gaudirà de les potestats administratives següents:

a) L'atorgament de permisos, llicències i concessions.

b) La potestat sancionadora en els casos normativament previstos.

c) La potestat disciplinària respecte del personal funcionari, llevat de la sanció de separació del servei.

d) La concessió de subvencions, d'acord amb el que es preveu en la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions i a la resta de normativa aplicable.

e) La potestat d'autoorganització, dins del marc d'aquests Estatuts i de les directrius municipals.

f) La potestat de recaptació dels ingressos de dret públic que tingui atribuïts.

g) Les necessàries per a la protecció i defensa dels béns que integren el seu patrimoni, així com les d'investigació, atermenament i recuperació d'ofici d'aquests béns.

h) Les de presumpció de legitimitat i d'executivitat, d'execució forçosa i de revisió d'ofici de llurs actes administratius.

i) La d'inembargabilitat de llurs béns i drets i les de prelació, de preferència i altres prerrogatives, en els termes establerts a les lleis.

j) La d'exempció d'impostos estatals, autonòmics i locals, en els termes establerts a les lleis.

K) La d'interpretació i modificació dels contractes administratius que celebri.

l) Qualsevol altra potestat administrativa que la normativa vigent atribueixi a les entitats públiques empresarials.

2. Aquestes potestats seran exercides pels òrgans de l'Institut a què s'atribueixen en els presents Estatuts."

No s'han rebut encàrrecs de gestió en els 3 darrers anys.

1.4 - Òrgans de Govern i direcció

Els òrgans de govern i direcció de l'Institut són:

- a) El Consell d'Administració.
- b) El/la president/a.
- c) El/la vicepresident/a.
- d) El/la gerent.

1.5 - Classificació de l'entitat

La IGAE (Intervención General de la Administración del Estado), ha considerat classificar l'IMHAB com a societat financera (productor no de mercat) dins del sector de les Administracions Públiques (S.13), amb efectes per als comptes del 2022, atès que ha interpretat que els ingressos de mercat de l'IMHAB durant els darrers 3 anys no han superat el 50% dels costos de producció.

2. BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS

2.1 - Imatge fidel

El comptes anuals dels exercicis 2022 i 2021 s'han preparat a partir dels registres comptables de l'Entitat i es presenten d'acord amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'entitat, que inclou totes aquelles disposicions legals vigents de caràcter comptable establertes en el Codi de Comerç, la Llei de Societats de Capital i el Pla General de comptabilitat aprovat pel Reial Decret 1514/2007, i per les successives modificacions introduïdes en el seu cas, a l'objecte de mostrar, en tots els seus efectes significatius, la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera de la Societat a 31 de desembre de 2022 i 2021 i dels resultats de les seves operacions així com de la veracitat dels fluxos incorporats en l'estat de fluxos d'efectiu, corresponents als exercicis finalitzats en aquestes dates.

Durant l'exercici 2021, es va aprovar el Reial Decret 1/2021, de 12 de gener, pel qual es modificaven les normes de registre i valoració 9^a, 10^a i 14^a, relatives a Instruments financers, Existències i Ingressos per vendes i prestacions de serveis, respectivament, del Pla General de comptabilitat aprovat pel Reial Decret 1514/2007, de 16 de novembre i les seves posteriors modificacions,

D'acord aquestes modificacions, l'Entitat ha procedit a l'anàlisi dels efectes que en els seus comptes se'n puguin derivar, i que es detallen a continuació:

a) Instruments financers

- **Actius financers:** inclouen, principalment, crèdits a tercers per la venda d'habitatges propis pendents de venciment, comptes a cobrar per operacions comercials i no comercials, així com, dipòsits i fiances constituïdes. L'aplicació de les normes de registre i valoració introduïdes pel Reial Decret 1/2021 únicament han comportat canvis en la denominació de la classificació d'aquests saldos, que fins el tancament de l'exercici 2020 es mantenien en la categoria de préstecs i partides a cobrar i que amb efectes 1 de gener de 2021, passen a classificar-se com a actius a cost amortitzat, mantenint-se estable el seu criteri de valoració, a cost amortitzat.
- **Passius financers:** inclouen dèbits per operacions comercials, partides a pagar per operacions no comercials i fiances rebudes que, fins a tancament de l'exercici 2020, es classificaven com a dèbits i partides a pagar, valorant-se a cost amortitzat; amb efectes a 1 de gener de 2021 es classifiquen com a passius a cost amortitzat, mantenint-se el seu criteri de valoració.

b) Existències

Si bé l'Entitat, manté comptes d'existències, aquests no presenten modificacions un cop aplicat el Reial Decret 1/2021 en les normes de registre i valoració de les existències.

c) Ingressos per vendes i prestacions de serveis

El criteri de reconeixement dels ingressos pels serveis que presta l'Entitat no s'ha vist modificat per l'aplicació de canvis introduïts pel Reial Decret 1/2021 en les normes de registre i valoració dels ingressos per vendes i prestacions de serveis.

Aquests comptes anuals es sotmetran a l'aprovació del Consell Plenari de l'Ajuntament de Barcelona, i s'estima que seran aprovats sense cap modificació.

2.2 - Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa

La preparació dels comptes anuals requereixen la realització per la Direcció del IMHAB de determinades estimacions comptables i la consideració de determinats elements de judici. Aquests s'avaluen contínuament i es fonamenten en l'experiència històrica i altres factors, incloent les expectatives de successos futurs que s'han considerat raonables.

Si bé les estimacions considerades s'han realitzat sobre la millor informació disponible a la data de tancament dels presents comptes anuals, qualsevol modificació en el futur d'aquestes estimacions s'aplicaria de forma prospectiva des d'aquell moment, reconeixent l'efecte del canvi en l'estimació realitzada en el compte de pèrdues i guanys de l'exercici en qüestió.

Les principals estimacions i judicis considerats en els comptes anuals són les següents:

- Vides útils dels elements de l'immobilitzat intangible i material (Notes 3.1 i 3.2).
- Valors raonables dels instruments financers (Notes 3.4. i 3.6):
 - Crèdits concedits a tercers, corresponen a les quotes en concepte d'amortització de preu ajornat dels rebuts corresponents a vendes d'habitatges propis, pendents de venciment i emissió. Les condicions dels préstecs hipotecaris atorgats als adjudicataris en el moment de la compravenda dels immobles són les mateixes que les condicions que aplica l'Institut Català del Sòl a l'IMHAB pel finançament d'aquestes promocions. Atès que l'interès mitjà calculat per al 2022 d'aquests préstecs és del 2,65% (2,85% a l'exercici 2021), molt proper al tipus d'interès de mercat per a préstecs d'aquestes característiques, es pot concloure que el valor raonable d'aquest actiu i passiu financer és molt pròxim al seu valor comptable.
 - Els deutes amb entitats de crèdit recullen:
 - Préstecs formalitzats amb l'Incasòl, segons s'ha exposat en l'apartat precedent.
 - Endeutament amb entitats financeres privades i públiques, amb tipus d'interès variable, aollits al tipus que es determina

anualment per Acord del Consell de Ministres en base a indicadors de mercat (índex de referència de préstecs hipotecaris del conjunt d'entitats financeres elaborat pel Banc d'Espanya o l'Euríbor), coincidint per tant el valor comptable amb el seu valor raonable.

- Estimació dels imports a cobrar en concepte d'ingressos per arrendaments operatius. A partir d'una estimació del lloguer anual d'immobles per l'any 2022, s'ha aplicat un creixement IPC del 1,5% amb una taxa de descompte del 2,184% per tal d'obtenir el valor actual dels fluxos entre 1 i 5 anys i a més de 5 anys (amb un límit de 25 anys que correspon a la durada dels contractes d'arrendament).
- El venciment de les partides que componen l'epígraf de deutes a llarg i curt termini s'ha estimat de la següent manera:
 - Préstecs amb entitats de crèdit, a partir dels imports disposats a 31 de desembre de 2022 dels préstecs constituïts i dels anys que resten per al seu venciment.
 - Préstecs amb l'Incasòl, s'ha considerat la suma dels venciments anuals per a cadascuna de les promocions segons els respectius quadres d'amortització.
 - Fiances i dipòsits rebuts cal distingir entre fiances de llogaters i fiances de contractistes. S'ha estimat una durada de cinc anys pels contractes d'arrendament i una mitjana de dos anys pel cas de fiances de contractistes, per tal de poder classificar els venciments en funció de l'any respectiu del seu dipòsit a la Tresoreria d'aquest IMHAB.
- Deteriorament de les existències: s'ha calculat considerant aspectes d'ubicació i d'estratègia comercial (Nota 3.5.c).

2.3 - Comparabilitat de la informació

Els administradors de l'Entitat presenten les xifres de l'exercici 2022 i les de l'exercici anterior, a efectes comparatius, en cadascuna de les partides del balanç, del compte de pèrdues i guanys, de l'estat de canvis en el patrimoni net, de l'estat de fluxos d'efectiu i de la memòria. Les xifres deriven de l'aplicació del Pla General de Comptabilitat aprovat pel Reial Decret 1514/2007. La informació dels estats financers dels exercicis indicats és homogènia i comparable.

2.4 - Excepte indicació contrària, els comptes anuals es presenten en euros amb decimals. L'euro és la moneda funcional i de presentació de l'Ens.

3. NORMES DE REGISTRE I VALORACIÓ

Les principals normes de registre i valoració utilitzades per l'IMHAB en l'elaboració dels seus Comptes Anuals per a l'exercici 2022, han estat les següents:

3.1 Immobilitzacions intangibles

Les aplicacions informàtiques figuren valorades pel seu preu d'adquisició minorades per la corresponent amortització i, en el seu cas, les pèrdues per deteriorament de valor. S'amortitzen pel mètode lineal en un període de 5 anys.

3.2 Immobilitzacions materials

Figura valorat d'acord amb els criteris que s'indiquen a continuació:

a) Valors de Cost

i) Habitatges cedits en ús

Aquest compte reflecteix el valor de cost de la nova propietat dels habitatges dels quals es va vendre el dret real d'usdefruit a un termini de 50 o 75 anys.

ii) Seu social

En aquest epígraf figuren registrats tant la Seu Social del carrer Dr. Aiguader, 24-26-36, com l'Arxiu General del Passeig Guayaquil, 55-57, d'acord amb el cost de construcció, el qual incorpora, entre d'altres, el valor del solar.

iii) Immobles en arrendament

Els habitatges i locals propietat de l'IMHAB que s'exploten en règim d'arrendament es troben valorats amb els següents criteris:

- Fins 31 de desembre de 1991, d'acord amb el valor de capitalització a la taxa del 4% anual de les rendes vigents en aquell moment, o a cost d'adquisició si aquest era inferior.
- A partir de l'1 de gener de 1992, a cost d'adquisició o construcció.

Considerant que una de les activitats definides dins de l'objecte social de l'IMHAB és la promoció d'habitatges de protecció estatal o autonòmica, per atendre les necessitats derivades de l'execució de plans urbanístics, de la renovació urbana i dels grups de població econòmicament menys afavorits, i atenent a què l'esmentada activitat està considerada com un servei públic per la Llei de Bases de Règim Local, l'IMHAB classifica els immobles en arrendament a l'epígraf d'immobilitzat material.

iv) Solars promocions destí arrendament

S'inclouen els solars sobre els quals es troben pendents d'iniciar l'execució de les obres de promocions amb destí arrendament.

Els solars, adquirits a tercers, són valorats pels respectius preus d'adquisició.

Els terrenys cedits per l'Ajuntament de Barcelona sense contraprestació econòmica, són registrats amb abonament a l'epígraf de subvencions, donacions i llegats rebuts (Nota 11.1) pel seu valor d'escripturació.

Es traspassen a l'epígraf d'immobilitzat en curs de construcció un cop s'inicia l'execució de les obres.

v) Solars promocions venda en dret de superfície

S'inclouen els solars amb titularitat de l'IMHAB on es troben edificats els habitatges venuts en règim de dret de superfície.

Aquests solars, quan són adquirits a tercers, són valorats pels respectius preus d'adquisició.

vi) Altres actius

Figuren valorats al respectiu cost d'adquisició.

vii) Immobilitzat en curs de construcció

En aquest epígraf es registren els costos de construcció de les promocions d'habitatges en curs d'execució que seran explotades per l'IMHAB en règim d'arrendament. Els costos de construcció incorporen, entre d'altres, els terrenys, els projectes externs, les certificacions de contractistes i els interessos dels préstecs fins a la finalització de les obres i adjudicació dels habitatges.

Si amb posterioritat a la finalització de les obres i adjudicacions dels habitatges l'IMHAB rep certificacions de revisió de preus, aquestes es carreguen en el compte de pèrdues i guanys per aquell import que excedeix el pressupost de l'obra.

- b) Les reparacions que no signifiquin una ampliació de la capacitat productiva o un allargament de la vida útil i les despeses de manteniment són carregades directament al compte de pèrdues i guanys. Els costos d'ampliació, modernització o millora que donen lloc a un augment de la durada del bé o a un increment de la seva capacitat productiva són capitalitzats com a més valor del bé.

- c) L'amortització de l'immobilitzat, amb excepció dels terrenys, es calcula en funció de la vida útil estimada dels béns a partir del mes següent de la compra, aplicant el mètode lineal sobre el cost d'adquisició.

Pels terrenys rebuts de manera gratuïta de l'Ajuntament de Barcelona en règim de dret de superfície per un període de 75 anys, i pels rebuts a partir de l'exercici 2019, en adscripció d'ús i constitució d'un dret d'aprofitament a 50 anys, l'IMHAB dota la corresponent amortització econòmica aplicant els percentatges que permeten que a la finalització del dret de superfície estigui totalment amortitzat el cost del terreny.

Els anys de vida útil considerats, amb excepció dels terrenys, són els següents:

	2022	2021
• Edificis	50	50
• Mobiliari i equips d'oficina	10	10
• Vehicles	7	7
• Equips procés de dades	5	5

- d) Per a la realització de la seva activitat l'IMHAB utilitza actius no generadors de fluxos d'efectiu. Tal i com es descriu a l'Ordre EHA/733/2010 de 25 de març, per la qual s'aproven aspectes comptables d'empreses públiques que operen en determinades circumstàncies, els actius no generadors de fluxos d'efectiu són aquells que s'utilitzen no amb l'objecte d'obtenir un benefici o rendiment econòmic, sinó per l'obtenció de fluxos econòmics socials que beneficiïn a la col·lectivitat per mitjà del potencial servei o utilitat pública, a canvi d'un preu fixat directa o indirectament per l'Administració Pública com a conseqüència del caràcter estratègic o d'utilitat pública de l'activitat que desenvolupa.

Al tancament de l'exercici, l'IMHAB, avalua el deteriorament de valor dels diferents actius no generadors de fluxos d'efectiu, estimant el valor recuperable d'aquests actius, que es el major entre el seu valor raonable i el seu valor en ús, entenent com a valor en ús el cost de reposició depreciat. Si el valor recuperable es inferior al valor net comptable es dotarà la corresponent provisió per deteriorament de valor amb càrrec al compte de pèrdues i guanys. En l'avaluació del deteriorament del valor dels actius, s'han considerat la totalitat de les promocions d'habitatges de protecció oficial com una única unitat generadora d'efectiu, atès que dita activitat està considerada com un servei públic per la Llei de Bases de Règim Local.

Les promocions d'habitatges per arrendament no es realitzen en base a criteris de rendibilitat, sinó per prestar un servei social.

Considerant que els preus dels arrendaments venen fixats pels diferents plans d'habitatge, els costos associats a aquestes promocions s'atenuen al màxim mitjançant:

- Recepció de terreny i drets de superfície de manera gratuïta de l'Ajuntament de Barcelona (Nota 3.8).
- Subvencions de capital atorgades per la Generalitat de Catalunya, el Ministeri de Fomento i l'Ajuntament de Barcelona (Nota 3.8).
- Subsidiació del servei financer dels crèdits (Nota 14.1).
- Transferències corrents de l'Ajuntament de Barcelona (Nota 3.10.c).

3.3. Arrendaments

a) Quan l'IMHAB és l'arrendatari – Arrendament operatiu

L'IMHAB satisfà a l'Ajuntament de Barcelona cànon en concepte d'utilització de drets de superfície.

Els arrendaments en els que l'arrendador conserva una part important dels riscos i beneficis derivats de la titularitat es classifiquen com arrendaments operatius. Els pagaments en concepte d'arrendament operatiu (nets de qualsevol incentiu rebut de l'arrendador) es carreguen al compte de pèrdues i guanys de l'exercici en què es meriten sobre una base lineal durant el període d'arrendament.

b) Quan l'IMHAB és l'arrendador – Arrendament operatiu

Quan els actius són arrendats sota arrendament operatiu (promocions en arrendament), l'actiu s'inclou al balanç d'acord amb la seva naturalesa. Els ingressos derivats de l'arrendament es reconeixen de forma lineal durant el termini de l'arrendament.

3.4. Actius financers

L'IMHAB fixa la categoria dels seus actius financers en el moment del seu reconeixement inicial en base a les decisions adoptades per la Direcció. Aquesta classificació depèn de la finalitat per la qual aquestes inversions han estat adquirides.

Es classifiquen com a corrents els actius financers amb venciment igual o inferior a un any, i com no corrents si el seu venciment és superior a un any.

Els actius financers es donen de baixa en el balanç de l'IMHAB quan s'han extingit o s'han cedit la totalitat dels drets contractuals sobre fluxos d'efectiu de l'actiu financer, essent necessari que s'hagin traspasat substancialment tots els riscos i beneficis inherents a la propietat de l'actiu, que en el cas concret de comptes a cobrar s'entén que aquest fet es produeix en general si s'han tramès els riscos d'insolvència i mora.

La totalitat dels actius financers de l'IMHAB es classifiquen a la categoria de Actius financers a cost amortitzat.

Els actius financers a cost amortitzat es registren inicialment pel valor raonable de la contraprestació lliurada, que, llevat que hi hagi alguna evidència en contra, correspon al preu de transacció incloses les despeses de transacció que li siguin directament imputables. En posteriors valoracions es valoren a cost amortitzat, comptabilitzant els interessos meritats en el compte de pèrdues i guanys aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu.

No obstant, aquells crèdits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tinguin un tipus d'interès contractual, així com les bestretes i crèdits al personal, els imports dels quals es preveu rebre en el curt termini, es valoren a valor nominal, tant en la valoració inicial com en valoracions posteriors, quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

Quan hi ha dubtes raonables sobre la recuperabilitat en quanties i venciments dels saldos dels comptes que estan classificats en la categoria de préstecs i comptes a cobrar, l'IMHAB realitza la corresponent correcció del valor per deteriorament amb càrrec al compte de pèrdues i guanys de l'exercici en que el deteriorament s'ha posat de manifest. Les reversions de les pèrdues per deteriorament prèviament registrades, en cas de produir-se, es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys de l'exercici en que el deteriorament s'ha eliminat o reduït. L'import de la provisió és la diferència entre el valor comptable de l'actiu i el valor actual dels fluxos d'efectiu futurs estimats, descomptats al tipus d'interès efectiu.

L'IMHAB provisiona el 100% dels imports dels rebuts incobrables en base a comunicats interns dels Departaments corresponents quan el deute esdevé ferm i incobrable per motius diversos. Així mateix acaba de provisionar els imports dels rebuts deutors l'antiguitat dels quals superi els 5 anys.

S'inclouen els següents actius financers:

- Crèdits a tercers, rebuts pendents de venciment: es classifiquen a l'epígraf d'inversions financeres a llarg i curt termini, els rebuts amb venciment superior a un any o amb venciment igual o inferior a un any respectivament.

Incorporen la totalitat de les quotes d'amortització de preu ajornat dels rebuts corresponents a vendes d'habitatges propis, pendents de venciment i d'emissió.

Estan valorats a valor raonable que equival al preu de la transacció, registrant els interessos meritats durant l'exercici amb abonament al compte de pèrdues i guanys.

- Comptes a cobrar per operacions comercials corresponents als saldos de clients i d'empreses del grup i associades per prestacions de serveis.

- Comptes a cobrar per operacions no comercials. S'inclouen saldos amb personal, etc.

3.5. Existències

a) Promocions acabades pendents de venda i promocions en curs.

Figuren valorades a cost directe d'execució de les obres, integrat pels següents conceptes:

- Terrenys
- Projectes externs
- Certificacions de contractistes
- Despeses registrals
- Despeses financeres fins la finalització de les obres

El cost de les obres no inclou:

- Costos interns de supervisió de projectes i direcció tècnica.
- Despeses de vigilància.

Els habitatges adquirits a tercers són valorats pels respectius preus d'adquisició.

b) Solars per a promocions destí venda

Els solars, adquirits a tercers, són valorats pels respectius preus d'adquisició.

Els terrenys cedits per l'Ajuntament de Barcelona sense contraprestació econòmica, són registrats amb abonament a l'epígraf d'ingressos avançats (periodificacions a curt termini de passiu) pel seu valor d'escripturació fins que les promocions generen ingressos, moment en que s'apliquen al compte de pèrdues i guanys, seguint el model comptable definit per l'IMHAB de correlacionar els ingressos amb les seves despeses.

c) Provisions per deteriorament

L'Institut constitueix provisions pel deteriorament de les unitats corresponents a aparcaments i locals comercials, per l'import resultant de la diferència entre el valor de cost de les construccions i el seu valor de realització, si aquest és inferior, calculat considerant aspectes d'ubicació i d'estratègia comercial.

3.6 Passius financers

L'IMHAB fixa la categoria dels seus passius financers en el moment del seu reconeixement inicial en base a les decisions adoptades per la Direcció. Aquesta classificació depèn de la finalitat pels quals aquests passius han estat formalitzats.

Es classifiquen com a corrents els passius financers amb venciment igual o inferior a un any, i com no corrents si el seu venciment és superior a un any.

La baixa d'un passiu financer es reconeixerà quan l'obligació que genera s'hagi extingit.

L'IMHAB classifica la totalitat dels seus passius financers en la categoria de "Passius financers a cost amortitzat". Es registren inicialment pel seu valor raonable, que, llevat que hi hagi alguna evidència en contra, correspon al preu de transacció. En posteriors valoracions es valoraran a cost amortitzat, comptabilitzant els interessos meritats en el compte de pèrdues i guanys aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu.

No obstant, aquells dèbits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tinguin un tipus d'interès contractual, així com altres comptes a pagar no comercials, els imports dels quals es preveu liquidar en el curt termini, es valoren a valor nominal, tant en la valoració inicial com en valoracions posteriors, quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

S'inclouen els següents passius financers:

- Préstecs amb entitats de crèdit i amb l'Institut Català del Sòl mantinguts fins al venciment, registrats a l'epígraf de Deutes amb entitats de crèdit.

Les Administracions Públiques subsidien el servei financer dels crèdits disposats que financen les unitats immobiliàries en règim d'arrendament, a l'empara dels Plans Habitatge 2002-2005, 2005-2008 i 2009-2012. L'import de la subsidiació es presenta com a complement dels ingressos percebuts per arrendaments.

Les despeses financeres quan no són objecte de capitalització com a major cost de l'immobilitzat associat, es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys atenent al seu meritació.

- Dipòsits i fiances rebuts: figuren registrats a l'epígraf de deutes a llarg i curt termini, altres passius financers. Estan valorats pel seu valor nominal, atès que l'efecte de no actualització de fluxos d'efectiu no és significatiu.

- Dèbits per operacions comercials corresponents als proveïdors per prestacions de serveis i proveïdors empreses del grup i associades.
- Dèbits per operacions no comercials: s'inclouen saldos amb personal, etc.

3.7 Impost sobre beneficis

La despesa per impost sobre beneficis de l'exercici es calcula mitjançant la suma de l'import corrent que resulta de l'aplicació del tipus de gravamen sobre la base imposable de l'exercici i després d'aplicar les deduccions que fiscalment siguin admissibles, més la variació dels actius i passius per impostos diferits.

Els actius i passius per impostos diferits inclouen les diferències temporàries que s'identifiquen com aquells imports que es preveuen recuperar o satisfer per les diferències entre els imports en llibres dels actius i passius i el seu valor fiscal, així com les bases imposables negatives pendents de compensació i els crèdits per deduccions fiscals no aplicades fiscalment. Els esmentats imports es registren aplicant a la diferència temporal o crèdit que correspongui el tipus de gravamen al que s'espera recuperar-los o liquidar-los.

Per la seva part, els actius per impostos diferits, identificats com diferències temporàries només es reconeixen en el cas de que es consideri probable que l'IMHAB generi beneficis fiscals suficients per poder fer-los efectius.

En ocasió de cada tancament comptable, es revisen els imports diferits registrats (tant actius com passius) amb l'objecte de comprovar que es mantinguin vigents, efectuant-se les oportunes correccions als mateixos d'acord amb els resultats dels anàlisis efectuats.

Un cop calculada la quota, atenent el que disposa l'article 34 de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'Impost sobre Societats, l'IMHAB aplica la bonificació del 99% que aquesta normativa contempla sobre les activitats compreses a l'apartat 2 de l'article 25 de la Llei 7/1985 Reguladora de les Bases del règim local.

3.8 Subvencions, donacions i llegats rebuts

Està format per:

- Subvencions de capital per a la construcció d'habitatges: corresponen a subvencions de capital atorgades per la Generalitat de Catalunya, el Ministerio de Fomento, i l'Ajuntament de Barcelona, que estan afectades al finançament genèric de construcció d'habitatges en règim d'arrendament.

S'apliquen al compte de pèrdues i guanys de forma correlacionada amb l'amortització econòmica dels actius que financen, a l'epígraf d'arrendaments.

- Drets de superfície de terrenys i solars per un període de 75 anys cedit sense contraprestació econòmica per l'Ajuntament de Barcelona per promocionar habitatges en règim d'arrendament.

Atenent al concepte de vida econòmica d'un actiu, els terrenys rebuts gratuïtament en règim de dret de superfície per un període de 75 anys han d'estar totalment amortitzats a la finalització del període del dret de superfície.

De la mateixa forma per mantenir la correlació amb l'amortització econòmica del terreny, s'imputarà a ingressos del compte de pèrdues i guanys la "subvenció, donació i llegat rebut" pel mateix import, a l'epígraf d'arrendaments.

- Terrenys la propietat dels quals ha rebut l'IMHAB de manera gratuïta de l'Ajuntament de Barcelona per promocionar habitatges en règim d'arrendament.

No s'apliquen al compte de pèrdues i guanys, atès que la vida econòmica d'aquests terrenys és il·limitada i, per tant, no s'amortitzen.

3.9 Periodificacions a curt termini

- Periodificacions a curt termini de passiu

Reflecteix bàsicament:

- a) Subvencions de capital rebudes per al finançament de promocions d'habitatges destinades a la venda, les quals són comptabilitzades transitòriament en aquest epígraf fins que es produeix la venda dels habitatges construïts, moment en què són imputades al compte de pèrdues i guanys.
- b) Terrenys la propietat dels quals ha rebut l'IMHAB de manera gratuïta de l'Ajuntament de Barcelona per a promocions d'habitatges destinats a la venda.

Es traspassen al compte de pèrdues i guanys en el moment en què es produeix la venda dels habitatges construïts. Quan la venda es realitza en règim de dret de superfície (Nota 3.10.a) es re-classifica a l'epígraf de Subvencions, donacions i llegats rebuts i el cost del terreny a l'epígraf Solars promocions en dret de superfície (Nota 3.2.a.v).

- c) Ingressos relacionats amb actuacions a realitzar com a conseqüència de determinades patologies estructurals, pendents d'aplicar a 31 de desembre de 2022. Per la realització d'aquestes actuacions l'IMHAB té

formalitzats diversos convenis amb l'Ajuntament de Barcelona, la Generalitat de Catalunya i les Associacions de Veïns. Quan transitòriament els costos incorreguts són superiors als fons rebuts es registra la corresponent periodificació a curt termini d'actiu, atès que els convenis formalitzats entre les parts preveuen la cobertura de la totalitat dels costos incorreguts.

- d) Subvencions de capital rebudes de l'Ajuntament de Barcelona pendents de lliurar al Consorci de l'Habitatge o altres tercers. L'IMHAB únicament actua com a intermediari.
 - e) Subvencions de capital rebudes de l'Ajuntament de Barcelona relatives al programa 100x1000, quan l'IMHAB actua en nom i per compte de l'Ajuntament.
- Periodificacions a curt termini d'actiu recull principalment despeses que suporta en primera instància l'IMHAB, ja sigui per l'exercici de les seves funcions com a administrador de diverses finques propietat de l'Institut Català del Sòl pendents de liquidar a 31 de desembre de 2022, com per les actuacions descrites en la nota 3.9.c.

3.10 Ingressos i despeses

Amb criteri general els ingressos i despeses es registren atenent el principi de meritació i el de correlació d'ingressos i despeses, independentment del moment en què són cobrats o pagats.

L'entitat reconeix els ingressos procedents de la seva activitat ordinària quan es produeix la transferència del control dels béns o serveis compromesos amb els tercers. En aquest moment, es valorarà l'ingrés per l'import que reflexa la contraprestació a què espera tenir dret a canvi dels béns o drets prestats.

Per aplicar aquest criteri pel reconeixement comptable dels ingressos, l'Entitat segueix un procés que consta de les següents etapes:

- Identificació del contracte.
- Identificació de l'obligació a complir en el contracte..
- Determinar el preu de la transacció.
- Assignar el preu de la transacció a les diferents obligacions a complir.
- Reconeixement de l'ingrés de les activitats ordinàries a mesura que es compleixen les obligacions compromeses, mitjançant la transferència del bé o prestació del servei.

Els ingressos es registren pel valor raonable de la contraprestació rebuda o a rebre, i representen els imports a cobrar pels béns lliurats i els serveis prestats en el marc ordinari de la seva activitat, deduint els descomptes, l'impost sobre el valor afegit i altres impostos relacionats amb les vendes.

Els principals ingressos de l'IMHAB són els següents:

- a) Els ingressos procedents de la venda d'habitatges es reconeixen quan compleixen els següents requisits:
- Es transfereix al comprador els riscos i beneficis inherents a la propietat dels béns.
 - S'ha realitzat el lliurament de les unitats immobiliàries al comprador.
 - L'import dels ingressos es pot valorar amb fiabilitat.
 - L'IMHAB rep els beneficis o rendiments econòmics derivats de la transacció.
 - Els costos incorreguts en la transacció poden ser valorats amb fiabilitat.

Durant els exercicis 2022 i 2021 l'IMHAB ha realitzat vendes en règim de dret de superfície per un període de 75 anys, ampliables a 15 anys sense cap cost addicional pel comprador.

Si bé en aquestes operacions de venda en règim de dret de superfície s'ha inclòs una clàusula que obliga a l'IMHAB a adquirir l'habitatge, prèvia notificació de l'entitat financera, en el cas d'impagament de més de cinc venciments del préstec hipotecari constituït pel comprador, una vegada analitzats els índexs de morositat de l'IMHAB i les característiques de l'operació que resulten molt avantatjoses pel comprador, la Direcció de l'IMHAB ha considerat que el risc de què s'executi la clàusula esmentada és remot.

D'aquesta manera les vendes d'habitatges en règim de dret de superfície compleixen la totalitat dels requisits previstos en el Pla General de Comptabilitat per ser considerats una venda amb efectes en el compte de pèrdues i guanys.

- b) Arrendaments: Els ingressos derivats d'arrendaments operatius es reconeixen de forma lineal durant el termini de l'arrendament.
- c) Subvencions d'explotació incorporades al resultat de l'exercici: En aquest epígraf es registren, si escau, les subvencions atorgades per l'Ajuntament de Barcelona, tot considerant que les activitats desenvolupades per l'Institut corresponen fonamentalment a la prestació de serveis públics en l'àmbit competencial de l'Ajuntament de Barcelona, mitjançant gestió directa per delegació de l'Ajuntament de Barcelona, d'acord amb el que preveu la legislació vigent (Llei reguladora de les bases de règim local i Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals). Per a la prestació dels serveis públics, en l'àmbit de les competències de l'Ajuntament de Barcelona, l'IMHAB en rep el finançament, tenint en compte els supòsits

d'equilibri pressupostari previstos a la Llei reguladora de les hisendes locals.

Amb la integració dels serveis d'habitatge adscrits a Bagursa es reben subvencions d'explotació del Consorci de l'Habitatge de Barcelona per a atendre part de les despeses que fan referència a la gestió de les Oficines Integrals d'Habitatge de Barcelona i que inclouen:

- Registre de Sol·licitants i Adjudicació d'Habitatges amb Protecció Oficial de Barcelona
- Rehabilitació
- Suport de problemàtiques vinculades a l'habitatge privat
- Ajuts al lloguer i borses d'habitatge

Quant a les aportacions rebudes de l'Ajuntament de Barcelona que tenen per objecte la compensació de pèrdues i el reequilibri de la situació econòmica patrimonial de l'IMHAB, es registren amb abonament a l'epígraf de Fons Propis, com a aportacions de l'Ajuntament de Barcelona. No s'han rebut aportacions durant els exercicis 2022 i 2021 d'aquest tipus.

- d) Ingressos financers: l'IMHAB rep interessos per vendes realitzades amb cobrament a termini, provinents majoritàriament de les promocions que es van realitzar en exercicis anteriors. Addicionalment, es reben interessos corresponents a excedents de tresoreria que puguin restar transitòriament en entitats financeres.
- e) Altres ingressos: L'epígraf d'altres ingressos inclou, bàsicament, quotes de despeses repercutides als adjudicataris d'habitatges (reparacions, IBI, etc.).

3.11 Provisions i passius contingents

Les provisions es reconeixen quan l'IMHAB té una obligació present, ja sigui legal o implícita, com a resultat de successos passats, i és probable que sigui necessària una sortida de recursos per a liquidar l'obligació, i l'import es pot estimar de forma fiable.

Les provisions es valoren pel valor actual dels reemborsaments que s'espera que siguin necessaris per a liquidar l'obligació, aplicant un tipus abans d'impostos que reflecteixi les avaluacions del mercat actual del valor temporal dels diners i els riscos específics de l'obligació. Els ajustaments en la provisió amb motiu de la seva actualització es reconeixen com una despesa financera conforme es van meritant.

Les provisions amb venciment inferior o igual a un any, amb un efecte financer no significatiu, no es descompten.

Quan s'espera que part del reemborsament necessari per a liquidar la provisió sigui reemborsat per un tercer, el reemborsament es reconeix com un actiu independent, sempre que sigui pràcticament segura la seva recepció.

Per la seva banda, es consideren passius contingents aquelles possibles obligacions sorgides com a conseqüència de successos passats, la materialització dels quals està condicionada que ocorri o no un o més esdeveniments futurs independents de la voluntat de l'IMHAB. Aquests passius contingents no són objecte de registre comptable, presentant-se detall dels mateixos en la memòria.

3.12 Medi ambient

Les despeses derivades de les actuacions empresarials que tenen per objecte la protecció i millora del medi ambient es comptabilitzen, si escau, com a despeses de l'exercici en què s'hi incorren. No obstant això, si suposen inversions com a conseqüència d'actuacions per minimitzar l'impacte o la protecció i millora del medi ambient, es comptabilitzen com a major valor de l'immobilitzat (Nota 17).

3.13 Transaccions amb empreses del grup

Amb caràcter general, les operacions amb empreses del grup es comptabilitzen en el seu moment inicial pel seu valor raonable. Si el preu fixat fos diferent del seu valor raonable, la diferència es registraria atenent a la realitat econòmica de l'operació. La valoració posterior es realitza d'acord amb allò previst a la normativa corresponent.

4. GESTIÓ DEL RISC FINANCER

Les activitats de l'Institut es troben exposades a diversos riscos financers: risc de crèdit, risc de tipus d'interès i risc de liquiditat.

La gestió del risc financer va a càrrec de la Direcció de l'IMHAB, que identifica, avalua i cobreix els riscos financers.

a) Risc de crèdit

El risc de crèdit es troba a l'efectiu i a equivalents d'efectiu, així com de deutors comercials o d'altres deutes, incloent comptes pendents de cobrament i transaccions compromeses.

Els deutors de l'Institut es poden classificar, bàsicament, en clients comercials, per venda i lloguer d'immobles i en Administracions Públiques, per subvencions. El risc es concentra exclusivament en els clients comercials (per lloguer d'immobles). És reduït tenint en compte que l'Institut exigeix el dipòsit de garanties addicionals a aquells col·lectius que poden representar problemes d'impagaments. Quant als clients comercials per venda d'immobles, el cobrament del preu és pràcticament al comptat, en subrogar-

se en la totalitat de la hipoteca constituïda amb l'entitat financera en el moment de la transacció.

Respecte a les operacions d'efectiu o equivalents d'efectiu únicament es formalitzen amb entitats financeres de solvència contrastada.

b) Risc de tipus d'interès

L'Institut té formalitzats préstecs hipotecaris per al finançament de les seves activitats a un tipus d'interès variable establert pels diferents Plans d'Habitatge, la qual cosa significa un limitat risc financer, ja que en general aquests tipus d'interès se situen per sota dels de mercat, atenent als tipus subsidiats i als subsidis a la quota establerts en cadascun dels Plans d'Habitatge. Així mateix, L'Institut té finançament des del 2018 de la banca pública Europea i de l'Institut Català de Finances a uns tipus d'interès molt reduïts i sense cap risc de variació en tractar-se de tipus fixos d'interès. El 2022 s'ha constituït un préstec amb el CEB a tipus variable amb unes condicions molt favorables: Euribor3 +0,39%.

c) Risc de liquiditat

L'IMHAB realitza una gestió prudent del risc de liquiditat que implica la disponibilitat de finançament suficient per atendre les seves obligacions.

La Direcció realitza un seguiment de les previsions de reserva de liquiditat de l'IMHAB en base als fluxos d'efectiu esperats.

5. IMMOBILITZAT INTANGIBLE

- 5.1 - El detall i moviments registrats pels comptes que integren l'epígraf de l'immobilitzat intangible durant els exercicis 2021 i 2022 es sintetitzen en els quadres resum que s'acompanya a continuació:

Exercici 2021	Aplicacions Informàtiques
COST ACTIVAT	
Saldo el 1.1.2021	5.123.090,62
Altes	<u>762.433,57</u>
Saldo el 31.12.2021	<u>5.885.524,19</u>
AMORTITZACIÓ ACUMULADA	
Saldo el 1.1.2021	3.198.933,27
Dotació a l'amortització de l'exercici	<u>633.252,93</u>
Saldo el 31.12.2021	<u>3.832.186,20</u>
VALOR NET COMPTABLE el 1.1.2021	<u>1.924.157,35</u>
VALOR NET COMPTABLE el 31.12.2021	<u>2.053.337,99</u>

Exercici 2022	Aplicacions Informàtiques
COST ACTIVAT	
Saldo el 1.1.2022	5.885.524,19
Altes	<u>768.907,13</u>
Saldo el 31.12.2022	<u>6.654.431,32</u>
AMORTITZACIÓ ACUMULADA	
Saldo el 1.1.2022	3.832.186,20
Dotació a l'amortització de l'exercici	<u>761.152,62</u>
Saldo el 31.12.2022	<u>4.593.338,82</u>
VALOR NET COMPTABLE el 1.1.2022	<u>2.053.337,99</u>
VALOR NET COMPTABLE el 31.12.2022	<u>2.061.092,50</u>

- 5.2 - L'import dels elements de l'immobilitzat intangible totalment amortitzats en ús el 31 de desembre del 2022 és de 2.607.310,14 euros (2.204.457,17 euros el 31 de desembre de 2021).

6. IMMOBILITZAT MATERIAL

- 6.1 - El detall i moviments registrats pels comptes que integren l'epígraf de l'immobilitzat material durant els exercicis 2022 i 2021 es sintetitzen en els quadres resum que s'acompanyen a continuació:

Exercici 2021	Habitatges cedits en ús	Seu Social	Immobles en Arrendament	Solars per Arrendament	Solars en dret de superfície	Immobilitzat en curs	Altres Actius	Total
COST ACTIVAT								
Saldo el 1.1.2021	3.351.869,51	7.261.764,32	372.301.587,60	47.940.746,89	31.257.421,76	64.420.095,24	4.915.160,87	531.448.646,19
Altes	0,00	0,00	22.931.343,73	12.021.400,16	295.720,85	55.531.792,39	69.970,88	90.850.228,01
Baixes	0,00	0,00	(-) 7.637.562,04	(-) 9.693.725,62	0,00	0,00	0,00	(-) 17.331.287,66
Traspassos	0,00	0,00	31.162.695,38	- 27.079.222,16	14.310.161,78	(-) 32.715.102,90	0,00	(-) 14.321.467,90
Saldo el 31.12.2021	3.351.869,51	7.261.764,32	418.758.064,67	23.189.199,27	45.863.304,39	87.236.784,73	4.985.131,75	590.646.118,64
AMORTITZACIÓ ACUMULADA								
Saldo el 1.1.2021	0,00	1.291.814,05	69.170.296,72	8.180.859,78	0,00	0,00	3.927.247,61	82.570.218,16
Dotació a l'amortització de l'exercici	0,00	132.288,56	6.248.412,39	1.148.827,46	0,00	0,00	221.258,82	7.750.787,23
Traspassos	0,00	0,00	- 214.811,91	0,00	0,00	0,00	0,00	- 214.811,91
Saldo el 31.12.2021	0,00	1.424.102,61	75.203.897,20	9.329.687,24	0,00	0,00	4.148.506,43	90.106.193,48
VALOR NET COMPTABLE el 1.1.21	3.351.869,51	5.969.950,27	303.131.290,88	39.759.887,10	31.257.421,76	64.420.095,24	987.913,26	448.878.428,02
VALOR NET COMPTABLE el 31.12.21	3.351.869,51	5.837.661,71	343.554.167,47	13.859.512,02	45.863.304,39	87.236.784,73	836.625,32	500.539.925,15

Exercici 2022	Habitatges cedits en ús	Seu Social	Immobles en Arrendament	Solars per Arrendament	Immobles en Adscripció	Solars en dret de superfície	Immobilitzat en Curs	Altres Actius	Total
COST ACTIVAT									
Saldo el 01.01.2022	3.351.869,51	7.261.764,32	418.758.064,67	23.189.199,27	0,00	45.863.304,39	87.236.784,73	4.985.131,75	590.646.118,64
Altes	0,00	0,00	1.129.192,22	13.246.731,72	216.016.779,53	21.732,76	60.733.158,75	173.844,28	291.321.439,26
Baixes	0,00	0,00	(-)162.487,37	0,00	0,00			0,00	(-)162.487,37
Traspassos	0,00	(-)2.611.301,45	2.750.666,55	(-)8.317.134,96	0,00	1.364.444,63	6.952.690,33		139.365,10
Saldo el 31.12.2022	3.351.869,51	4.650.462,87	422.475.436,07	28.118.796,03	216.016.779,53	47.249.481,78	154.922.633,81	5.158.976,03	881.944.435,63
AMORTITZACIÓ ACUMULADA									
Saldo el 01.01.2022	0,00	1.424.102,61	75.203.897,20	9.329.687,24	0,00	0,00	0,00	4.148.506,43	90.106.193,48
Dotació a l'amortització de l'exercici	0,00	87.555,32	6.777.818,18	1.263.323,72	364.317,30	0,00	0,00	227.010,47	8.720.024,99
Altes		0,00	0,00	0,00	26.046.442,49			0,00	26.046.442,49
Traspassos	0,00	(-)150.685,51	138.593,90	0,00		0,00	0,00		(-)12.091,61
Saldo el 31.12.2022	0,00	1.360.972,42	82.120.309,28	10.593.010,96	26.410.759,79	0,00	0,00	4.375.516,90	124.860.569,35
VALOR NET COMPTABLE el 01.01.2022	3.351.869,51	5.837.661,71	343.554.167,47	13.859.512,03	0,00	45.863.304,39	87.236.784,73	836.625,32	500.539.925,16
VALOR NET COMPTABLE el 31.12.2022	3.351.869,51	3.289.490,45	340.355.126,79	17.525.785,07	189.606.019,74	47.249.481,78	154.922.633,81	783.459,13	757.083.866,28

Les altes de solars per arrendament i solars en dret de superfície corresponen a terrenys cedits sense contraprestació econòmica, tal i com fa referència el punt 11.4.

Els traspassos d'immobles en arrendament correspon a les compres realitzades per tantegi finançades per l'ICF.

El traspàs de Seu Social a immobles en arrendament correspon al lloguer dels locals del C/Doctor Aiguader, 15 al Consorci de l'Habitatge.

Les baixes corresponen a terrenys traspassats a obra en curs i cedits a Cooperatives.

La Comissió de Govern, per delegació d'Alcaldia per decret de 15 de juny de 2019, en sessió de 22/12/22 va acordar adscriure a l'IMHAB els béns immobles municipals destinats a habitatge, inclosos a l'Inventari Municipal, amb efectes a la liquidació de l'exercici 2022.

6.2 - Altra informació:

a) L'import dels elements de l'immobilitzat material totalment amortitzats i en ús el 31 de desembre és el següent:

	2022	2021
* Immobles en arrendament	1.211.406,86	1.213.784,27
* Altres actius	3.645.151,19	3.522.355,33
Total	4.856.558,05	4.736.139,60

b) Durant l'exercici 2022 s'han activat interessos per import de 860.528,33 euros (360.765,19 euros a l'exercici 2021).

c) L'epígraf d'habitatges cedits en ús, reflecteix el valor de cost de la nova propietat dels habitatges dels quals es va vendre el dret real d'usdefruit a un termini de 50 anys.

d) L'IMHAB és propietari a final d'any 2022 de 6.088 habitatges, 194 locals i 978 aparcaments, que explota en règim d'arrendament (6.073 habitatges, 194 locals i 979 aparcaments a l'exercici 2021).

e) És política de l'Ens contractar totes les pòlisses d'assegurances que s'estimen necessàries per donar cobertura als possibles riscos que poguessin afectar als elements d'immobilitzat material i intangible.

f) Els epígrafs d'immobles en arrendament, immobilitzat en curs de construcció i immobles en adscripció inclouen, respectivament, un cost de terrenys per import 84.770.192,96 euros en immobles en arrendament, 30.173.867,23 euros en immobles en curs de construcció i 88.513.837,23 euros en

immobles en adscripció (84.240.963,92 euros per immobles en arrendament i 23.221.176,90 euros per immobles en curs de construcció al 2021).

- g) L'IMHAB rep subvencions de capital de les Administracions Públiques pel finançament parcial de promocions per arrendament. Aquestes es detallen a la Nota 11.2.
- h) No s'ha produït deteriorament de valor durant els exercicis 2022 i 2021 dels diferents actius no generadors de fluxos d'efectiu de l'IMHAB.
- i) Determinades promocions d'habitatges de protecció oficial s'han finançat amb préstecs hipotecaris (Nota 10.2).

6.3 - Les altes en promocions en curs de construcció dels exercicis 2021 i 2022 corresponen a terrenys rebuts gratuïtament de l'Ajuntament de Barcelona i a inversions en promocions en curs de construcció. Les baixes corresponen al traspàs de promocions acabades de lloguer.

7. ARRENDAMENTS

L'import estimat dels cobraments futurs en concepte d'arrendaments operatius és el següent:

	2022	2021
Fins a 1 any	22.664.218,09	19.626.701,82
Entre 1 i 5 anys	87.832.408,39	79.488.504,37
Més de 5 anys	405.448.699,75	453.823.524,10
	<u>515.945.326,22</u>	<u>552.938.730,29</u>

L'import estimat dels pagaments futurs en concepte de cànon de drets de superfície és el següent:

	2022	2021
Fins a 1 any	41.973,48	41.304,31
Entre 1 i 5 anys	162.663,09	167.283,21
Més de 5 anys	1.604.284,81	2.726.321,54
	<u>1.808.921,38</u>	<u>2.934.909,06</u>

8. ACTIUS FINANCERS

8.1 - Categories d'actius financers

El valor en llibres de cadascuna de les categories d'actius financers el 31 de desembre de 2021 i 2022 es detallen en els quadres següents:

Exercici 2021	ACTIUS FINANCERS A LLARG TERMINI	
CATEGORIES	CRÈDITS I ALTRES	TOTAL
Actius financers a cost amortitzat	4.100.407,70	4.100.407,70

Exercici 2021	ACTIUS FINANCERS A CURT TERMINI	
CATEGORIES	CRÈDITS I ALTRES	TOTAL
Actius financers a cost amortitzat	40.678.672,59	40.678.672,59
TOTAL Actius financers a cost amortitzat	44.779.080,29	44.779.080,29

Exercici 2022	ACTIUS FINANCERS A LLARG TERMINI	
CATEGORIES	CRÈDITS I ALTRES	TOTAL
Actius financers a cost amortitzat	2.899.703,48	2.899.703,48

Exercici 2022	ACTIUS FINANCERS A CURT TERMINI	
CATEGORIES	CRÈDITS I ALTRES	TOTAL
Actius financers a cost amortitzat	38.498.208,15	38.498.208,15
TOTAL Actius financers a cost amortitzat	41.397.911,63	41.397.911,63

8.2 - Inversions Financeres a llarg i curt termini

La composició de l'epígraf d'inversions financeres a llarg i curt termini el 31 de desembre de 2021 i 2022 és la següent:

Exercici 2021	INVERSIONS FINANCERES	
CATEGORIES	ll/t	c/t
Actius financers a cost amortitzat:		
– Rebuts pendents de venciment	3.977.012,53	1.117.991,18
– Altres actius financers	0,00	0,00
– Fiances constituïdes a llarg	123.395,17	0,00
	<u>4.100.407,70</u>	<u>1.117.991,18</u>

Exercici 2022	INVERSIONS FINANCERES	
CATEGORIES	ll/t	c/t
Actius financers a cost amortitzat:		
– Rebuts pendents de venciment	2.821.060,66	1.059.028,20
– Altres actius financers	0,00	0,00
– Fiances constituïdes a llarg	78.642,82	0,00
	<u>2.899.703,48</u>	<u>1.059.028,20</u>

Rebuts pendents de venciment inclou les quotes d'amortització de preu ajornat dels rebuts corresponents a vendes d'habitatges propis, pendents de venciment i emissió. Figuren registrats comptablement a l'epígraf del balanç Crèdits a tercers.

El moviment d'aquest epígraf durant els exercicis 2022 i 2021 ha estat el següent:

	2022	2021
Saldo inicial ²	5.095.003,71	6.315.933,14
Més		
Vendes immobles	0,00	11.000,00
Menys		
Rebuts vençuts durant l'exercici	(-) 1.096.057,70	(-) 1.117.498,75
Rebuts amortitzats anticipadament i recuperació d'habitatges	(-) 118.857,15	(-) 114.430,68
Traspàs a curt termini de les quotes d'amortització amb venciment i emissió a l'exercici següent	<u>(-) 1.059.028,20</u>	<u>(-) 1.117.991,18</u>
Saldo a llarg termini el 31 de desembre	<u>2.821.060,66</u>	<u>3.977.012,53</u>

² Inclou quotes d'amortització per vendes d'habitatges amb venciment a curt i a llarg termini.

El venciment de les partides que componen l'epígraf d'inversions financeres a llarg termini és el següent:

Exercici 2021

<u>Any</u>	
2023	979.519,87
2024	692.434,60
2025	478.076,50
2026	429.027,59
Posteriors a 2026	<u>1.397.953,97</u>
	<u>3.977.012,53</u>

Exercici 2022

<u>Any</u>	
2024	670.040,95
2025	461.294,79
2026	412.219,74
2027	312.239,00
Posteriors a 2027	<u>965.266,18</u>
	<u>2.821.060,66</u>

Tal i com s'ha descrit a la Nota 2.2 el valor raonable d'aquests actius financers s'aproxima molt al seu valor comptable.

L'epígraf de crèdits a tercers es relaciona amb el finançament específic rebut de l'Institut Català del Sòl per a la construcció de les respectives promocions, el qual es reflecteix a l'epígraf "Deutes amb entitats de crèdit" (Nota 10.2.2).

- 8.3 - Clients per vendes i prestacions de serveis i clients empreses del grup i associades
- 8.3.1 - Composició i antiguitat

Atenent als exercicis de procedència, els conceptes inclosos en els epígrafs clients per vendes i prestacions de serveis i clients empreses del grup i associades el 31 de desembre de 2022 es classifiquen com segueix:

	Exercicis						Provisió per	Saldo net
	anteriors	2019	2020	2021	2022	TOTAL	deteriorament	comptable
Clients per vendes i prestacions de serveis								
Lloguers, amortitzacions	2.895.842	353.357	3.315.438	1.079.890	2.940.147	10.584.674	3.440.434	7.144.240
Proced. reint. alcance	2.938.629	0	0	0	0	2.938.629	2.826.258	112.371
AGT	484.205	0	0	0	0	484.205	484.205	0
Consorci Habitatge Barcelona	0	0	497.721	497.721	901.854	1.897.296	0	1.897.296
Endesa Distr. Elèctrica	0	14.636	0	0		14.636	0	14.636
Institut Català del Sòl	0	0	0	43.306		43.306	0	43.306
Servei Català de la Salut	0	0	0	0	51.473	51.473	0	51.473
	6.318.676	367.993	3.813.159	1.620.917	3.893.474	16.014.219	6.750.897	9.263.322

Clients empreses de grup i associades

Ajuntament Barcelona	0	0	6.943.905	363.712	20.264.074	27.571.691	0	27.571.691
I.M. Parcs i Jardins	0	0	0	0	4.346	4.346	0	4.346
I.M. Paisatge Urbà i Q.V.	0	0	0	0	600.000	0	0	600.000
TOTAL	0	0	6.943.905	363.712	20.868.420	28.176.037	0	28.176.037

La classificació el 31 de desembre de 2021 era la següent:

	Exercicis						Provisió per	Saldo net
	anterior	2018	2019	2020	2021	TOTAL	deteriorament	comptable
Clients per vendes i prestacions de serveis								
Lloguers, amortitzacions	2.640.729	265.120	405.181	4.491.397	1.642.739	9.445.166	3.033.827	6.411.339
Proced. reint. alcance	2.938.629	0	0	0	0	2.938.629	2.826.258	112.371
AGT	484.205	0	0	0	0	484.205	484.205	0
Consorci Habitatge Barcelona	0	0	0	497.721	2.060.804	2.558.525	0	2.558.525
Agència Hab. Barcelona	0	0	0	0	695.585	695.585	0	695.585
Agència Hab. Catalunya	0	0	30.585	33.391	0	63.976	0	63.976
Endesa Distr. Elèctrica	0	0	0	0	43.306	43.306	0	43.306
Institut Català del Sòl	0	0	0	0	2.534	2.534	0	2.534
	6.063.563	265.120	435.766	5.022.509	4.444.968	16.231.926	6.344.290	9.887.636

Clients empreses de grup i associades

Ajuntament Barcelona	8.184.500	0	0	6.943.905	13.932.732	29.061.137	0	29.061.137
Institut Mpal. Serveis Socials	0	0	0	0	600.000	600.000	0	600.000
Institut Mpal. Urbanisme	0	0	0	0	2.914	2.914	0	2.914
Institut Mpal. Parcs i Jardins	0	0	0	0	4.135	4.135	0	4.135
TOTAL	8.184.500	0	0	6.943.905	14.539.781	29.668.186	0	29.668.186

Resta pendent de cobrar del Consorci de l'Habitatge de Barcelona la part de l'IVA que finança l'Ajuntament dels exercicis 2020 i 2021, per un import de 995.441,89 euros, i 901.854,24 euros de l'IVA de l'exercici 2022. En total, 1.897.296,13 euros.

- 8.3.2 - Els moviments de l'exercici dels comptes correctors representatius de les pèrdues per deteriorament dels clients per vendes i prestacions de serveis es detallen a continuació:

	2022	2021
Deteriorament de valor el 01.01.22	6.344.290,06	6.141.243,24
Dotació per deteriorament de l'exercici	406.607,92	203.046,82
Aplicació per anul·lació de saldos	0,00	0,00
Deteriorament de valor el 31.12.22	<u>6.750.897,98</u>	<u>6.344.290,06</u>

El deteriorament de valor realitzat el 31 de desembre de 2022 i 2021 cobreix la totalitat d'aquells saldos deutors que s'estima que no seran realitzables.

8.4 - Altra informació relativa a actius financers

A continuació es detalla altra informació relativa a actius financers el 31 de desembre de 2022 i 2021:

- L'entitat no té actius financers a valor raonable.
- Durant els exercicis 2022 i 2021 no s'han dut a terme reclassificacions entre les diferents categories d'actius financers.
- En la data de tancament dels exercicis 2022 i 2021, no existeixen acords de compensació entre actius i passius financers.
- L'Entitat disposa en la data de tancament d'actius (73 promocions immobiliàries) finançats per préstecs amb garantia hipotecària, com es comenta a la nota 10.6 d'aquesta memòria.

9. EXISTÈNCIES

9.1 - Promocions acabades pendents de venda

Els moviments dels exercicis 2022 i 2021 han estat els següents:

	2022	2021
Saldo el 01.01.2022 ³	14.580.197,06	15.840.876,66
Habitatges finalitzats	0,00	1.645.587,48
Cost de vendes	(-) 698.667,99	(-) 1.983.382,56
Traspàs net amb càrrec a immobilitzat material i altres	128.663,00	(-) 295.720,85
Recuperació habitatges	1.089.046,03	1.018.423,81
Moviment deteriorament de valor	0,00	(-) 1.645.587,48
Saldo el 31.12.2022	<u>15.099.238,10</u>	<u>14.580.197,06</u>

El moviment comptable del deteriorament de valor d'immobles durant l'exercici ha estat el següent:

	2022	2021
Saldo el 01.01.2022	4.041.891,39	2.396.303,91
Dotació per deteriorament de valor	0,00	1.645.587,48
Reversió deteriorament de valor	0,00	0,00
Saldo el 31.12.2022	<u>4.041.891,39</u>	<u>4.041.891,39</u>

L'IMHAB registra la variació del deteriorament de valor amb càrrec a l'epígraf d'Aprovisionaments.

9.2 - Promocions en curs

El cost acumulat de les promocions d'habitatges en curs de construcció el 31 de desembre de 2022 i 2021 és el següent:

³ Els saldos a 1 de gener i a 31 de desembre, inclouen el deteriorament de valor dels immobles.

Promoció	Saldo a 31.12.22	Saldo a 31.12.21
* Av. Vallcarca (AA6)	0,00	169.281,57
* Av. Vallcarca (AA3)	3.880.140,52	3.485.013,14
* 4ª f. Remodelació Bon Pastor G1	6.261.261,37	5.147.383,42
* 4ª f. Remodelació Bon Pastor G2	10.856.699,03	5.652.106,87
* 4ª f. Remodelació Bon Pastor H1	6.527.694,58	5.682.012,19
* 4ª f. Remodelació Bon Pastor H3	4.547.934,63	3.654.712,66
* 4ª f. Remodelació Bon Pastor I1	7.355.174,93	6.871.366,37
* Glòries, II fase	18.934.704,68	2.094.439,11
* Trinitat Nova bl I Palamós, 88	12.194.105,35	5.351.182,41
* Trinitat Vella 18.03	5.485.487,84	982.637,08
* Altres	272.365,16	0,00
	<u>76.315.568,09</u>	<u>39.090.134,82</u>

Durant l'exercici 2022 s'han activat interessos per import de 197.271,35 euros (158.047,59 euros a l'exercici 2021).

En data 12 de desembre de 2017 l'adjudicatària dels locals de Can Cortada va instar unilateralment la resolució del contracte. Aquesta resolució es va executar a l'exercici 2021.

9.3 - Solars per a promocions amb destí venda

La composició d'aquest compte és la següent:

Solar	Saldo a 31.12.22	Saldo a 31.12.21
* Av. Vallcarca (AA3)	0,00	2.655.342,00
* Sèquia Madriguera	2.449.022,18	2.257.566,27
Via Favència, 271-275, Roquetes,	4.028.012,28	4.028.012,28
* AA3		
* Gran Via, 832-828 (Glòries II)	0,00	10.237.413,60
* Trinitat Vella 18.01	4.822.313,59	0,00
* Altres	6.935,30	67.280,25
	<u>11.306.283,35</u>	<u>19.245.614,40</u>

10. PASSIUS FINANCERS

10.1 - Categories de passius financers

El valor en llibres de cadascuna de les categories de passius financers el 31 de desembre de 2021 i 2022 es detallen en els quadres següents:

Exercici 2021	PASSIUS FINANCERS A LLARG TERMINI		
	DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT	ALTRES	TOTAL LLARG TERMINI
Categories			
Passius financers a cost amortitzat	215.881.673,94	565.932,23	216.447.606,17
	<u>215.881.673,94</u>	<u>565.932,23</u>	<u>216.447.606,17</u>

Exercici 2021	PASSIUS FINANCERS A CURT TERMINI		
	DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT	ALTRES	TOTAL CURT TERMINI
Categories			
Passius financers a cost amortitzat	10.097.475,93	23.845.569,41	33.943.045,34
	<u>10.097.475,93</u>	<u>23.845.569,41</u>	<u>33.943.045,34</u>

Exercici 2022	PASSIUS FINANCERS A LLARG TERMINI		
	DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT	ALTRES	TOTAL LLARG TERMINI
Categories			
Passius financers a cost amortitzat	260.840.742,61	417.991,38	261.258.733,99
	<u>260.840.742,61</u>	<u>417.991,38</u>	<u>261.258.733,99</u>

Exercici 2022	PASSIUS FINANCERS A CURT TERMINI		
	DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT	ALTRES	TOTAL CURT TERMINI
Categories			
Passius financers a cost amortitzat	11.654.271,12	25.627.750,39	37.282.021,51
	<u>11.654.271,12</u>	<u>25.627.750,39</u>	<u>37.282.021,51</u>

Dèbits i partides a pagar no inclou les periodificacions a curt termini de passiu. Aquestes es detallen a la Nota 13.

10.2 - Deutes a llarg i curt termini

10.2.1 - La composició de l'epígraf de deutes a llarg i curt termini el 31 de desembre de 2021 i 2022 és la següent:

Exercici 2021	DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT		ALTRES PASSIUS FINANCERS		TOTAL	
Categories	II/t	c/t	II/t	c/t	II/t	c/t
Dèbits i partides a pagar						
- Préstecs amb entitats de crèdit (H.P.O.)	211.702.592,73	9.099.800,48	0,00	0,00	211.702.592,73	9.099.800,48
- Préstecs amb l'Institut Català del Sòl (H.P.P.)	4.179.081,21	997.675,45	0,00	0,00	4.179.081,21	997.675,45
- Fiances i dipòsits rebuts	0,00	0,00	565.932,23	594.107,78	565.932,23	594.107,78
TOTAL	215.881.673,94	10.097.475,93	565.932,23	594.107,78	216.447.606,17	10.691.583,71

Exercici 2022	DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT		ALTRES PASSIUS FINANCERS		TOTAL	
Categories	II/t	c/t	II/t	c/t	II/t	c/t
Dèbits i partides a pagar						
- Préstecs amb entitats de crèdit (H.P.O.)	257.390.298,05	10.925.634,46	0,00	0,00	257.390.298,05	10.925.634,46
- Préstecs amb l'Institut Català del Sòl (H.P.P.)	3.450.444,56	728.636,66	0,00	0,00	3.450.444,56	728.636,66
- Fiances i dipòsits rebuts	0,00	0,00	417.991,38	919.877,31	417.991,38	919.877,31
TOTAL	260.840.742,61	11.654.271,12	417.991,38	919.877,31	261.258.733,99	12.574.148,43

L'IMHAB tenia el 31 de desembre de 2021 i 2022 préstecs hipotecaris constituïts sobre promocions en curs dels quals n'havia disposat per sota de les possibilitats de disposició, atès el grau d'execució de les obres.

El 21 de juliol de 2017, es va signar un contracte de finançament amb el Banc Europeu d'Inversions (BEI), per un import de 125 milions, per al finançament de 23 promocions d'habitatges de lloguer social.

En data gener de 2018, es va signar un contracte de finançament amb el Banc del Consell d'Europa (CEB), per un import de 59 milions, per al finançament de 26 promocions d'habitatges de lloguer social.

En data 6/5/21 se signa un nou contracte amb el BEI, amb un nou crèdit de fins a 65 milions d'euros per al finançament d'11 noves promocions.

En data abril de 2021 s'amplia el crèdit del CEB en 44 milions d'euros, passant el crèdit total de 59 a 103 milions per finançar fins al 35% de les promocions d'habitatge de lloguer social.

10.2.2 - Finançament d'habitatges de promoció pública (H.P.P.):

En data 20 de juny de 1988 es va signar un protocol de col·laboració entre la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, per una part, l'Ajuntament de Barcelona, i l'IMHAB, per altra, en base al qual es regulava la promoció pública convinguda d'habitatges de protecció oficial. Sota aquest marc, cada any se signaven convenis particulars d'actuació.

Entre les mesures de col·laboració figurava el finançament per part de l'Institut Català del Sòl de la promoció pública, fins a 400 habitatges anuals, mitjançant l'atorgament de préstecs que acreditaven un interès anual del 5%, a partir del moment de la finalització de les obres de construcció, i es reintegren al llarg d'un període de 25 anys, en quotes creixents anualment en un 4%, el pagament de les quals s'efectua trimestralment o semestralment, amb venciment per períodes naturals.

Addicionalment, el finançament de la construcció d'habitatges amb la finalitat de remodelatge del grup Baró de Viver i de reallotjament dels residents del grup Eduard Aunós, d'acord amb el Reial Decret 162/87, va tenir el següent tractament particular:

Un 30% com a subvenció a fons perdut. La quantitat restant té el caràcter de:

- El 35% com a préstec amb un 5% d'interès.
- El 65% com a bestreta sense interès.

El pagament d'aquestes quantitats s'efectua en un termini de 35 anys, en quotes d'amortització i interessos, creixents en un 4% anual.

10.2.3 - Finançament d'habitatges de protecció oficial (H.P.O.)

El Consell d'Administració de l'Institut ha autoritzat la concertació de diversos préstecs hipotecaris per al finançament de promocions d'habitatges d'acord amb les condicions establertes pels Reials Decrets 2190/95, 1186/98, 1/02, 1721/2004, 801/2005, 2066/2008 sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge i sòl per als períodes 1996/99, 1998/01, 2002/05, 2005/2008, 2009/2012, 2013/2017 i 2018/2021, respectivament, dins la modalitat d'habitatges de Protecció Oficial.

Les característiques principals d'aquests préstecs són:

- Quant a tipus d'interès, els quals estan indexats a tipus variable entre el 0,5% i el 3,96% (interès efectiu anual). En bona part d'aquests préstecs hi ha subsidiació sobre els interessos o sobre la quota.
- Quant a termini d'amortització, entre 20 i 30 anys més un període màxim de 4 anys de manca.

10.2.4 - El venciment de les partides que componen l'epígraf de deutes a llarg termini és el següent:

<u>Exercici 2021</u>	Préstecs amb entitats de crèdit	Préstecs amb Incasòl	Fiances i dipòsits rebuts	Total
2023	10.541.094,93	746.202,37	367.964,52	11.655.261,82
2024	12.358.909,56	670.827,17	1.223,88	13.030.960,61
2025	14.097.089,67	670.827,17	6.952,72	14.774.869,56
2026	14.080.647,18	328.219,22	1.819,30	14.410.685,70
Posteriors a 2026	160.624.851,39	1.763.005,28	187.971,81	162.575.828,48
	<u>211.702.592,73</u>	<u>4.179.081,21</u>	<u>565.932,23</u>	<u>216.447.606,17</u>

<u>Exercici 2022</u>	Préstecs amb entitats de crèdit	Préstecs amb Incasòl	Fiances i dipòsits rebuts	Total
2024	12.302.568,82	737.833,45	140.753,63	13.181.155,90
2025	14.047.140,52	570.035,26	6.952,72	14.624.128,50
2026	15.706.439,88	339.737,42	1.819,30	16.047.996,60
2027	14.985.301,65	295.005,13	1.849,87	15.282.156,65
Posteriors a 2027	200.348.847,18	1.507.833,30	266.615,86	202.123.296,34
	<u>257.390.298,05</u>	<u>3.450.444,56</u>	<u>417.991,38</u>	<u>261.258.733,99</u>

10.2.5 - Tal i com s'ha descrit a la Nota 2.2 el valor raonable d'aquests passius financers no difereix significativament del seu valor comptable.

- 10.3 - La composició del saldo de proveïdors el 31 de desembre de 2022 i 2021, incloent els de les empreses del grup i associades, és la següent:

Proveïdor	2022	2021
Institut Català del Sòl	444.635,92	441.594,00
ACSA Obras i infraestructas, SAU	260.115,45	103.595,59
Construcciones Jose Ramon, SL	85.435,89	-
Agrupación Guinovart	953.352,31	1.424.107,52
Beta Konkret, SA	497.734,36	1.603.224,23
COPISA, constructora pirenaica, SA	612.139,80	204.329,89
NTT Data Spain, BPO SLU	104.104,19	238.653,21
Constraula Enginyeria i Obres, SAU	311.012,57	152.342,52
Arcadi Pla, SA	1.115.468,46	641.659,06
ENERPRO, SL	221.853,85	-
Tractament i Selecció de Residus, SA	115.023,85	-
PROVIVIENDA	-	392.108,95
Roig Construcciones y Servicios, SL	-	280.958,13
UTE 139 Habitatges Ctra. de Ribes 53	969.218,44	376.206,15
Constructora de Calaf, SAU	595.590,06	264.796,69
Construcciones DECO	-	293.390,65
Avoris Retail Division, SL	-	35.770,00
UTE Gestió Manteniment Habitatges	98.400,65	58.900,91
Lloguering, SL	-	200.520,00
Ibermática, SA	-	104.576,68
Genserma 2008, SL	146.108,47	113.825,76
Abofallo Construccions, SL	-	89.576,14
AGT Construcciones y Obras	77.521,64	77.521,64
Taller de Arquitectos	-	78.758,92
Agència Tributària	805.607,92	1.265.706,47
Àngel Gil, control y Gestión SLP	105.803,12	-
COPCISA, SA	186.498,27	-
UTE Edifici Binèfar, 22	180.328,54	-
Levantina Ingeniería y construc., SL	297.409,20	-
UTE 238 Viviendas Illa Glòries	571.415,98	-
Invita Events Management, SL	145.623,07	-
Altres (inferiors a 60.000 euros)	972.859,80	893.624,67
	9.873.261,81	9.335.747,78

- 10.4 - Informació sobre els ajornaments de pagament efectuat a proveïdors, disposició addicional tercera. "Deure d'informació" de la Llei 15/2010, de 5 de juliol, modificada per la Llei 18/2022, de 28 de setembre, de creació i creixement d'empreses.

	2022	2021
Període mig de pagament a proveïdors	28,87 dies	29,42 dies
Ràtio d'operacions pagades	29,27 dies	29,24 dies
Ràtio d'operacions pendents de pagament	7,16 dies	35,01 dies
Import total pagaments realitzats	109.870.282,76	76.911.648,09
Import total pagaments pendents	2.014.444,82	2.452.208,29

	2022	2021
Número de factures pagades en un període inferior al màxim permès ⁽¹⁾	3.846	3.645
Import total de factures pagades en un període inferior al màxim permès	95.351.547	63.277.512
% de factures pagades en un període inferior al màxim permès sobre el total de factures	76,25%	75,75%
% de l'import de factures pagades en un període inferior al màxim permès sobre el total de factures	86,81%	82,27%

(1) El període màxim permès és de 30 dies.

10.5 - La composició del saldo de creditors varis és la següent:

	2022	2021
a) Creditors per administració d'habitatges pendents de liquidació: INCASÒL	1.092.819,54	543.711,44
b) Altres creditors	12.802.989,94	12.557.147,86
	13.895.809,48	13.100.859,30

10.6 - Altra informació relativa a passius financers:

A continuació es detalla altra informació relativa a passius financers el 31 de desembre de 2022 i 2021:

- En relació als préstecs rebuts, durant els exercicis 2022 i 2021, no s'ha produït situacions d'impagament del principal o dels interessos.
- Durant els exercicis 2022 i 2021, l'Entitat no ha dut a terme operacions que requereixen l'aplicació de comptabilitat de cobertures.
- L'entitat no té formalitzades pòlisses de crèdit en la data de tancament dels exercicis 2022 i 2021.
- En data de tancament, l'Entitat té deutes amb garantia real corresponents al capital viu a final d'exercici de 73 préstecs amb garantia hipotecària per al finançament de promocions d'immobles, per import de 139.799.032,31 €

11. SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS REBUTS

11.1 - Els moviments registrats als exercicis 2021 i 2022 en aquest epígraf es resumeixen tot seguit:

	Saldo a 01.01.2021	Traspàs	Baixes	Altes (Nota 3.8)	Traspàs a pèrdues i guanys	Saldo a 31.12.2021
Subvencions per a la construcció d'habitatges	124.225.481,68	0,00	(-) 4.857.267,57	30.104.132,64	(-) 2.241.878,20	147.230.468,55
Terreny i Drets de Superfície sense contraprestació econòmica	136.162.950,51	0,00	(-) 5.170.108,11	20.995.702,16	(-) 1.148.827,44	150.839.717,12
SUBTOTAL	260.388.432,19	0,00	(-) 10.027.375,68	51.099.834,80	(-) 3.390.705,64	298.070.185,67

	Saldo a 01.01.2022	Traspassos	Baixes	Altes (Nota 3.8)	Traspàs a pèrdues i guanys	Saldo a 31.12.2022
Subvencions per a la construcció d'habitatges	147.230.468,55	(-)24.816,08	0,00	12.350.680,34	(-)2.424.245,71	157.132.087,10
Terreny i Drets de Superfície sense contraprestació econòmica	150.839.717,12	(-)1.178,52	(-) 839.664,14	13.185.357,90	(-)1.263.323,72	161.920.908,64
Adscripció de béns del Patrimoni Municipal	0,00	0,00	0,00	189.970.337,04	(-)364.317,30	189.606.019,74
SUBTOTAL	298.070.185,67	(-)25.994,60	(-) 839.664,14	215.506.375,28	(-)4.051.886,73	508.659.015,48

11.2 - Les subvencions, donacions i llegats rebuts tenen el seu origen segons el següent detall:

	2022	2021
• Subvencions de capital de la Generalitat en compliment dels Plans d'Habitatge	49.800.440,94	51.111.630,29
• Subvencions de capital del MITMA	18.952.360,00	11.740.880,00
• Terreny i drets de superfície cedits gratuïtament per l'Ajuntament de Barcelona	161.920.908,64	150.839.717,12
• Subvencions de capital de l'Ajuntament de Barcelona	88.379.286,16	84.377.958,26
• Adscripció béns del Patrimoni Municipal	189.606.019,74	0,00
Total subvencions, donacions i llegats rebuts	508.659.015,48	298.070.185,67

11.3 - Els traspassos al compte de pèrdues i guanys es reflecteixen en els següents epígrafs:

	2022	2021
• Ingressos per arrendaments (Nota 14.1)	3.540.957,37	3.244.093,58
• Ingressos accessoris i altres ingressos de gestió corrent	146.612,06	146.612,06
• Aplic. Subvencions Adscripció béns Patrim. Municipal	364.317,30	0,00
Total	4.051.886,73	3.390.705,64

11.4 - Les altes de l'exercici 2022 es componen d'altes de terrenys cedits sense contraprestació econòmica per 13.185.357,90 euros, a les subvencions concedides per al finançament de promocions d'habitatges en règim de lloguer per 10.350.680,34 euros, a la subvenció de l'Ajuntament per rehabilitació de promocions IMHAB per 2.000.000,00 d'euros i a l'adscripció de béns del Patrimoni Municipal per 189.970.337,04 euros, en total 215.506.375,28 €.

Les baixes corresponen a la variació de l'efecte impositiu de les subvencions per 25.994,60 i al traspàs del terreny de Maresme a ajustaments per periodificació per 839.664,14 euros, en total 865.658,74 euros.

Així mateix s'han aplicat a resultats 4.051.886,73 € durant l'exercici.

Les altes de l'exercici 2021 es componen d'altes de terrenys cedits sense contraprestació econòmica per 20.995.702,16 euros, a les subvencions concedides per al finançament de promocions d'habitatges en règim de lloguer per 12.382.600,00 euros, a l'ampliació del programa 1 de construcció de noves promocions del 100x1000, per 10.000.000,00 euros i a la transferència de capital per l'adquisició dels immobles de Torre Baró a Regesa, per 7.721.532,64 euros. En total, 51.099.334,80 euros.

Les baixes corresponen a la variació de l'efecte impositiu de les subvencions per 84.786,36 euros, al retorn part solar cedit per l'Ajuntament corresponents a locals d'equipament cedits al seu torn per l'IMHAB a l'Ajuntament, per 5.146.621,57 euros, així com la baixa del cost de construcció dels locals cedits a l'Ajuntament de Glòries i de Can Fabra, del 100x1000, per 4.795.967,75 euros. En total 10.027.375,68 euros.

12. SITUACIÓ FISCAL

12.1 - La composició dels comptes d'Administracions Públiques al 31 de desembre de 2022 i 2021 és la següent:

<u>Exercici 2021</u>	<u>Saldos Deutors</u>	<u>Saldos Creditors</u>
a) Impost sobre el Valor Afegit:		
Liquidació a pagar desembre 2021	0,00	1.638.730,49
Liquidació a cobrar novembre 2021	94.182,67	0,00
b) Impost sobre Societats		
Retencions a compte de l'impost	1.917,37	0,00
c) Impost sobre la Renda de les Persones Físiques:		
Retencions liquidació desembre 2021	0,00	296.679,48
d) Organismes de la Seguretat Social:		
Assegurances socials nov.-desembre 2021	0,00	270.109,13
	<u>96.100,04</u>	<u>2.250.519,10</u>

<u>Exercici 2022</u>		<u>Saldos Deutors</u>	<u>Saldos Creditors</u>
a)	Impost sobre el Valor Afegit: Liquidació a pagar desembre 2022	0,00	2.569.266,77
b)	Impost sobre Societats Quota líquida a pagar	0,00	91.325,13
c)	Impost sobre la Renda de les Persones Físiques: Retencions liquidació desembre 2022	0,00	328.510,59
d)	Organismes de la Seguretat Social: Assegurances socials desembre 2022	0,00	286.684,10
		<u>0,00</u>	<u>3.275.786,59</u>

- 12.2 - Les operacions que realitza l'IMHAB estan sotmeses a diferents tipus de l'impost i règims de deducció, per la qual cosa s'aplica el règim de prorrata especial. El coeficient de deducció aplicat a les quotes de despeses de caràcter general (prorrata) durant l'exercici 2022 ha estat el 42% (36% a l'exercici 2021).

12.3 - La conciliació de l'import net d'ingressos i despeses de l'exercici amb la base Imposable de l'impost sobre Societats és la següent:

• Resultat comptable abans d'impostos	6.325.764,81
Diferències permanents:	
- Impost sobre Societats	0,00
Diferències temporals:	
- Despeses financeres no deduïbles 2022	0,00
Origen exercicis anteriors:	
- Amortització econòmica no deduïble en exercicis 2013 i 2014	(-) 335.758,60
- Deducció addicional despeses financeres pendent deducció exercicis tancats	0,00
• Base imposable	5.990.006,21
Compensació de bases imposables negatives d'exercicis anteriors	0,00
• Base imposable de l'exercici	5.990.006,21
Quota íntegra prèvia (25%)	1.497.501,55
• Resultat sobre operacions no bonificades	77.121,33
• Resultat bonificat	1.420.380,22
Bonificació art. 34, Llei 27/2014	1.406.176,42
• Quota íntegra ajustada	91.325,13
Retencions i pagaments a compte	0,00
• Quota líquida a pagar	<u>91.325,13</u>

L'import de les despeses financeres pendents de deducció després del càlcul de l'Impost de Societats és de 3.305.504,17 euros

L'import de les amortitzacions pendents de deducció després del càlcul de l'Impost de Societats és de 671.517,21 euros.

12.4 - Segons les disposicions legals vigents les liquidacions d'impostos no es poden considerar definitives fins que no han estat inspeccionades per les autoritats fiscals i laborals o ha transcorregut el termini de prescripció previst a la normativa vigent.

L'IMHAB té oberts a inspecció tots els exercicis no prescrits pels tributs que li són d'aplicació. En opinió de la Direcció de l'IMHAB no s'espera que es meritin passius addicionals en cas d'una eventual inspecció.

- 12.5 - El passiu per impost diferit es calcula aplicant el tipus impositiu de l'impost sobre societats amb la bonificació corresponent al saldo a 31 de desembre de les subvencions de capital pendent d'aplicar al compte de pèrdues i guanys. L'any 2022 ascendeix a 610.468,63 euros (584.474,03 euros l'any 2021).

13. PERIODIFICACIONS A CURT TERMINI DE PASSIU

El detall d'aquest epígraf per als exercicis 2022 i 2021 és el següent:

a) Ingressos avançats

	2022	2021
Terrenys i drets de superfície rebuts gratuïtament pendants d'aplicació a ingressos	35.305.806,04	27.467.465,07
Fons Lloguer Social i patologies estructurals	1.377.994,28	3.706.098,98
Subvenció pendent de lliurar del programa 100x1.000 (Nota 11.5)	21.909.081,25	23.015.439,42
Fons Compensació CHB	3.283.502,66	9.071.258,01
Subvenció per a la construcció d'habitatge per a la venda	6.386.952,37	6.386.952,37
Inversions reconegudes Grup Ajuntament	5.649.862,88	867.531,83
Altres ingressos diferits	2.785.200,77	412.077,64
	<u>76.698.400,25</u>	<u>70.926.823,32</u>

b) Pendent d'aplicació

	2022	2021
Cobr. Finca 69-N Agullana s/ Conveni	112.370,55	112.370,55
Altres	6.140,76	6.168,76
	<u>118.511,31</u>	<u>118.539,31</u>
Total Periodificacions a curt termini	<u>76.816.911,56</u>	<u>71.045.362,63</u>

14. INGRESSOS I DESPESES

14.1 - Els ingressos per arrendaments inclou:

	2022	2021
Traspàs subvencions de capital (Nota 11.3)	3.540.957,37	3.244.093,58
Arrendaments a càrrec adjudicatari	27.455.760,75	18.003.053,98
Arrendaments via subsidiació	0,00	3.756.901,15
	<u>30.996.718,12</u>	<u>25.004.048,71</u>

Els imports de subsidiació a càrrec de les Administracions Públiques, pel servei financer dels crèdits que financen les unitats immobiliàries en arrendament es comptabilitzen a partir del 2022 a l'epígraf d'ingressos financers (abans s'imputaven a l'epígraf arrendaments). L'aplicació de les subvencions de capital a l'IMHAB que financen promocions en règim de lloguer, linealment en correlació amb les amortitzacions econòmiques es comptabilitzen com arrendaments.

14.2 - Ingressos accessoris i altres de gestió corrent inclou bàsicament, quotes de despeses (reparacions, IBI, etc.), repercutides als adjudicatari d'habitatges.

14.3 - Despeses de personal

L'epígraf "despeses de personal" del deure del compte de pèrdues i guanys presenta la composició següent:

	2022	2021
Sous i Salaris	10.798.266,02	9.903.929,34
Seguretat Social a càrrec de l'empresa	3.061.422,94	2.821.393,27
Altres despeses socials	53.134,62	46.787,03
	<u>13.912.823,58</u>	<u>12.772.109,64</u>

La plantilla mitjana de l'IMHAB durant l'exercici 2022 ha estat de 257,92 persones treballadores (245,42 persones l'exercici 2021).

La plantilla de l'IMHAB el 31 de desembre de 2022 és de 264 persones treballadores, de les quals, 169 dones i 95 homes (eren 251 persones treballadores, 167 dones i 84 homes, el 31 de desembre de 2021).

La distribució de les persones treballadores de l'IMHAB per categories laborals és la següent:

Categoria	2022		2021	
	Dones	Homes	Dones	Homes
Personal Alta Direcció A1	0	1	0	1
Eventual grup A1	0	0	0	0
TS Arquitectura	5	3	5	3
TS Arxivística	1	0	1	0
TS Dret	22	10	26	8
TS Economia	5	2	4	2
TS Enginyeria	0	1	0	1
TS Gestió	4	3	3	2
TS Organització	1	0	1	0
TS Informació	2	0	1	1
TS Pedagogia	1	0	0	0
Tècnica d'Administració General	0	0	1	0
TM Enginyeria	0	0	0	0
TM Arquitectura	14	18	16	17
TM Informàtica	1	2	1	2
TM Treball Social	3	1	1	1
Gestió d'Administració General	20	10	20	7
Administrativa	26	7	26	7
Auxiliar	45	30	42	24
Subalterna	1	0	1	0
Ajudants d'Ofici	0	0	0	1
Oficial d'oficis a extingir	0	0	0	0
Oficial admin. 1a (Sub_REG)	7	1	7	1
Oficial admin. 2a (Sub_REG)	1	0	1	0
Tècnic Auxiliar (Sub_REG)	0	0	0	0
Títol.mig senior (Sub_REG)	3	1	3	1
Títol.sup.senior (Sub_REG)	1	2	1	2
Director Depart. (Sub_REG)	1	0	1	0
Cap d'Àrea (Sub_REG)	4	0	4	0
Cap Administr. (Sub_REG)	1	1	1	1
Conserge (Subr)	0	2	0	2
Total	169	95	167	84
Personal amb minusvalidesa (>33%)	4	4	5	3
Membres Consell Administració	9	6	9	6

14.4 - Serveis exteriors

Presenta el següent detall:

	2022	2021
- Despeses I+D	128.452,18	97.308,72
- Reparacions i conservació	11.656.056,49	5.312.454,33
- Treballs realitzats per altres empreses	9.948.932,98	8.174.053,89
- Subministraments	1.069.942,16	645.158,33
- Arrendaments	632.924,41	526.240,17
- Primes d'assegurances	331.611,15	302.918,19
- Material d'oficina	154.784,42	169.761,91
- Comunicacions	324.308,91	278.821,83
- Despeses diverses	158.631,91	239.523,64
	24.405.644,61	15.746.241,01

15. OPERACIONS AMB EMPRESES DEL GRUP

15.1 - Les operacions amb empreses vinculades que afecten al Compte de Pèrdues i Guany, realitzades als exercicis 2022 i 2021, són les següents:

15.1.1 Ingressos Compte de Pèrdues i Guany (2021):

INGRESSOS Exercici 2021	Dominant	Empreses del Grup				TOTAL
	AJUNTAMENT DE BARCELONA	IMU	IMSS	Parcs i Jardins	ICUB	
Lloguer locals (Drets Socials)	723.002,04	0,00	0,00	0,00	0,00	723.002,04
Lloguer Locals Districtes	305.741,06	0,00	0,00	0,00	0,00	305.741,06
Lloguer Locals Ajunt. (Patrimoni)	1.952.953,32	0,00	0,00	0,00	0,00	1.952.953,32
Conveni comp.llog. Horta G	5.670,08	0,00	0,00	0,00	0,00	5.670,08
Conveni compl llog. Horta G (II)	5.797,03	0,00	0,00	0,00	0,00	5.797,03
Conveni compl. Lloguer Sants Montjuic	897,36	0,00	0,00	0,00	0,00	897,36
Conveni com lloguer Provençals/taulat	65.302,22	0,00	0,00	0,00	0,00	65.302,22
Conveni 34 hab Q.vida Cessió ús temp	0,00	0,00	171.987,31	0,00	0,00	171.987,31
Lloguer i quotes ad local CCaracas, 54	0,00	5.827,68	0,00	0,00	0,00	5.827,68
Fras Lloguer reallotjats av Vallcarca	84.237,19	0,00	0,00	0,00	0,00	84.237,19
IBI ús i habitació	509.135,68	0,00	0,00	0,00	0,00	509.135,68
Líquid q.comp g.gran fins 30/06/21	0,00	0,00	907.655,37	0,00	0,00	907.655,37
Transf. corrent Drets Socials	3.498.178,12	0,00	0,00	0,00	0,00	3.498.178,12
Rebuts loc. Mollerussa-Harmonia	0,00	0,00	0,00	8.254,62	0,00	8.254,62
Rebuts hab. Can Fabra	0,00	0,00	0,00	0,00	29.353,20	29.353,20
Regularització despeses cap I (tr Ajunt)	27.764,77	0,00	0,00	0,00	0,00	27.764,77
Transf corrent Ajuntament	3.145.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.145.000,00
Total	10.323.678,87	5.827,68	1.079.642,68	8.254,62	29.353,20	11.446.757,05

15.1.2 Despeses del Compte de Pèrdues i Guanys (2021):

DESPESES Exercici 2021	Dominant	Empreses del Grup				
	AJUNTAMENT DE BARCELONA	Institut Municipal d'Urbanisme	Parcs i Jardins	Institut Municipal d'Hisenda	BSM	TOTAL
Liq. IBI finques varies	0,00	0,00	0,00	1.807.357,49	0,00	1.807.357,49
Liq. Plusvàlues	0,00	0,00	0,00	266.704,71	0,00	266.704,71
IAE	0,00	0,00	0,00	31.895,00	0,00	31.895,00
At. Telef. i cita prèvia OH	173.440,29	0,00	0,00	0,00	0,00	173.440,29
Cànon drets superf. finques	41.139,75	0,00	0,00	0,00	0,00	41.139,75
Altres	19.040,41	7.215,33	4.005,96	0,00	22.755,60	53.017,30
Total	233.620,45	7.215,33	4.005,96	2.105.957,20	22.755,60	2.373.554,54

Addicionalment, l'Ajuntament de Barcelona va atorgar a l'IMHAB les següents aportacions durant l'exercici 2021:

- Ampliació programa construcció promocions 100x1000	10.000.000,00
- Transferència per adquisició hab. Torre Baró a Regesa	10.615.237,39
- Lloguer immoble promoció administrada per Incasòl	30.323,18

Addicionalment, l'IMSS va atorgar a l'IMHAB una subvenció de 600.000,00 euros destinada al Fons de Lloguer Social 2021.

15.1.3 Ingressos (sense IVA) del Compte de Pèrdues i Guanys (2022):

INGRESSOS Exercici 2022	Dominant	Empreses del Grup					
	AJUNTAMENT DE BARCELONA	IMU	IMSS	Parcs i Jardins	ICUB	Foment de Ciutat	TOTAL
Lloguer locals (Drets Socials)	751.643,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	751.643,40
Lloguer locals (Districtes)	314.546,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	314.546,62
Lloguer locals Ajunt.(Patrimoni)	2.024.922,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.024.922,48
Conv. comp.lloguer Horta-G	2.039,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.039,93
Conv. comp.lloguer Horta-G (II)	6.220,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.220,13
Conv. comp.lloguer Sts-Montjuic	899,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	899,58
Conv. comp. Lloguer Prv./Taulat	69.291,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.291,69
Conv. 34hab Q.Vida ces.ús temp	0,00	0,00	178.083,22	0,00	0,00	0,00	178.083,22
Lloguer i quotes ad local Caracas	0,00	6.150,27	0,00	0,00	0,00	0,00	6.150,27
Lloguer i quotes adm. Esc.Càncer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.629,41	30.629,41
Fras.lloguer reallotj.Av.Vallcarca	89.711,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	89.711,62
IBI ús i habitació	480.494,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	480.494,31
Liq. Q.comp. GentGran fins06/21	0,00	0,00	884.905,86	0,00	0,00	0,00	884.905,86
Transf corrent Drets Socials	3.732.441,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.732.441,88
Rebuts loc.Mollerussa-Harmonia	0,00	0,00	0,00	8.481,06	0,00	0,00	8.481,06
Rebuts habitatges Can Fabra	0,00	0,00	0,00	0,00	29.146,68	0,00	29.146,68
Regularitz. Desp.Cap I (tr.Ajunt.)	209.178,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	209.178,64
Transf. corrent Ajuntament	8.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.000.000,00
Transf. Incr.desp. Subm.Elèctric	146.147,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	146.147,00
Transf. ACS CC.Navas	27.884,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.884,90
Total	15.855.422,18	6.150,27	1.062.989,08	8.481,06	29.146,68	30.629,41	16.992.818,68

15.1.4 Despeses del Compte de Pèrdues i Guanys (2022):

DESPESES Exercici 2022	Dominant	Empreses del Grup					TOTAL
	AJUNTAMENT DE BARCELONA	Parcs i Jardins	Institut Municipal d'Hisenda	BSM	BCN Regional	TERSA	
Liq. IBI finques diverses	0,00	0,00	1.253.892,01	0,00	0,00	0,00	1.253.892,01
IAE	0,00	0,00	13.946,72	0,00	0,00	0,00	13.946,72
At. telef. i cita prèvia OH	731.281,89	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	731.281,89
Cànon dret superf.finques	43.813,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.813,83
Subministrament elèctric	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.266.297,23	1.266.297,23
Altres	22.261,88	5.194,89	3.317,18	15.170,40	104.612,45	0,00	150.556,80
Total	797.357,60	5.194,89	1.271.155,91	15.170,40	104.612,45	1.266.297,23	3.459.788,48

Adicionalment, l'Ajuntament de Barcelona ha atorgat a l'IMHAB les següents aportacions durant l'exercici 2022:

Transferència capital construcció noves promocions	3.139.200,34
Transferència capital reparacions finques IMHAB	2.000.000,00
Adquisició local c/ Maresme, 87-91	419.680,02
Adquisició local Quetzal	2.362.826,37

Transf per una Escola Bressol Trinitat Nova	1.065.577,59
Per rehabilitació finques Ajuntament	2.035.300,92
Subv. Ajunt. Foment Economia Cooperativa 21	53.300,00
Subv. Ajunt. Foment Economia Cooperativa 22	250.000,00
Lloguer local Gran Via, 924, Lc-1 (Incasòl)	20.619,59

Adicionalment, en 2022, l'IMPUQV ha signat amb l'IMHAB un conveni per a la dotació d'un hivernacle a l'edifici d'habitatges protegits del Passatge Arriassa de Barcelona, per un import de 600.000 euros.

15.2 - Els saldos pendents amb empreses vinculades el 31 de desembre de 2021 i el 31 de desembre de 2022 són els següents:

15.2.1 Saldos pendents de cobrament amb empreses vinculades (2021):

PENDENT COBRAMENT Exercici 2021	Dominant	Empreses del grup			
	AJUNTAMENT DE BARCELONA	IMU	IMSS	Parcs i Jardins	TOTAL
Rebuts llog loc'20(Dtes) 1 rebut	72.495,00	0,00	0,00	0,00	72.495,00
Rebuts llog loc'21 (Dtes i 4t Patr)	574.311,18	0,00	0,00	0,00	574.311,18
Ajuts rehabilitació (Pla de Barris)	8.184.500,00	0,00	0,00	0,00	8.184.500,00
Transf. Corrent Ajuntament 2021	3.145.000,00	0,00	0,00	0,00	3.145.000,00
Transf. Ajunt despeses cap I	16.589,18	0,00	0,00	0,00	16.589,18
PIM 2020-construcció promo	6.871.409,95	0,00	0,00	0,00	6.871.409,95
Programa 100x1000	10.196.831,75	0,00	0,00	0,00	10.196.831,75
Rebut 4t trim local c/Caracas 54	0,00	2.913,84	0,00	0,00	2.913,84
Rebut 4t loc Mollerus-Harmonia	0,00	0,00	0,00	4.135,02	4.135,02
Fons Lloguer Social 2021	0,00	0,00	600.000,0	0,00	600.000,00
Arrodoniments	0,03	0,00	0,00	0,00	0,03
Total	29.061.137,09	2.913,84	600.000,0	4.135,02	29.668.185,95

15.2.2 Saldos pendents de pagament amb empreses vinculades (2021):

PENDENT DE PAGAMENT Exercici 2021	Dominant	Empreses del grup		
	AJUNTAMENT DE BARCELONA	Parcs i Jardins	BSM	TOTAL
Altres	0,00	333,83	3.792,60	4.126,43
Total	0,00	333,83	3.792,60	4.126,43

15.2.3 Saldos pendents de cobrament amb empreses vinculades (2022):

PENDENT DE COBRAMENT Exercici 2022	Dominant	Empreses del grup		
	AJUNTAMENT DE BARCELONA	IMPUQV	Parcs i Jardins (rebuts)	TOTAL
Rebuts lloguer locals 2020 (Dtes) 1 rebut	72.495,00	0,00	0,00	72.495,00
Rebuts lloguer locals 2021 (Dtes)	74.176,96	0,00	0,00	0,00
Rebuts lloguer locals 2022 (Dtes i Patr 4t))	608.112,99	0,00	0,00	608.112,99
Transf. corrent Ajuntament 2022	8.000.000,00	0,00	0,00	8.000.000,00
Transf. per increment cost subm elèctric	146.147,00	0,00	0,00	146.147,00
Transf. per capítol I de Personal	9.701,27	0,00	0,00	9.701,27
Transf. incr retributiu 1,5%	184.569,16	0,00	0,00	184.569,16
Transf. Ajut Fons Lloguer Social i de Pensions	14.908,21	0,00	0,00	14.908,21
Subv. Ajunt. Foment Economia Cooperativa22	250.000,00	0,00	0,00	250.000,00
PIM 2020-construcció promocions	6.871.409,95	0,00	0,00	6.871.409,95
Tr Constr noves promocions i rehab.fques	5.139.200,34	0,00	0,00	5.139.200,34
Programa 100x1000	196.831,75	0,00	0,00	196.831,75
Local Maresme, 87-91	419.680,02	0,00	0,00	419.680,02
Local Quetzal	2.362.826,37	0,00	0,00	2.362.826,37
Escola Bressol T Nova	1.065.577,59	0,00	0,00	1.065.577,59
Rehab finques Ajuntament	2.035.300,92	0,00	0,00	2.035.300,92
Transf. Necess. Econòm. 2021 (compensació cobrament amb plusvàlua)	92.703,65	0,00	0,00	92.703,65
Aport anual ACS C/Navas	27.884,90	0,00	0,00	27.884,90
Compens. Dte. Sants (compensat amb taxes)	165,14	0,00	0,00	165,14
Rebut 4t local Mollerussa-Harmonia	0,00	0,00	4.346,04	4.346,04
Hivernacle habitatges protegits Pg. Arriassa	0,00	600.000,00	0,00	0,00
Arrodoniments	0,03	0,00	0,00	0,03
Total	27.571.691,25	600.000,00	4.346,04	28.176.037,29

15.2.4 Saldos pendents de pagament amb empreses vinculades (2022):

PENDENT DE PAGAMENT Exercici 2022	Dominant	Empreses del grup			
	AJUNTAMENT DE BARCELONA	Parcs i Jardins	BSM	TERSA	TOTAL
Altres	0,00	461,62	3.792,60	115.023,85	119.278,07
Total	0,00	461,62	3.792,60	115.023,85	119.278,07

- 15.3 - Els membres del Consell d'Administració no han meritat durant els exercicis 2022 i 2021 cap import en concepte de dietes d'assistència, i no han rebut cap import en concepte de sous i salaris, amb excepció del representant del personal de l'Institut que, tal i com preveuen els estatuts de l'IMHAB, forma part del Consell d'Administració. La seva retribució en concepte de sous i salaris durant l'exercici 2022 ha estat de 22.423,01 euros (27.692,81 euros a l'exercici 2021).

No existeixen bestretes, crèdits o obligacions en matèria de pensions, ni cap altre tipus de garanties assumides per l'IMHAB per compte dels membres del Consell d'Administració, durant els exercicis 2022 i 2021.

La remuneració total corresponent a l'exercici 2022 del personal de Direcció, entenent com a Direcció el Gerent i els Directors de Servei d'acord amb el previst en el Sistema d'Ordenació Municipal, ha estat de 390.382,67 euros (436.598,81 euros a l'exercici 2021). No existeixen crèdits, o obligacions en matèria de pensions i altre tipus de garanties assumides per l'Ens, per compte del personal de direcció.

16. PROVISIONS A CURT I A LLARG TERMINI

L'epígraf de provisions a curt termini presenta el següent detall:

	2022	2021
Provisió litigis personal (proc. 530/2019)	113.000,00	113.000,00
	<u>113.000,00</u>	<u>113.000,00</u>

17. INFORMACIÓ SOBRE MEDI AMBIENT

No es preveuen contingències, indemnitzacions ni altres riscos de caràcter mediambientals, en què pogués incórrer l'IMHAB, i que siguin susceptibles de provisió.

18. ALTRA INFORMACIÓ

Les despeses d'auditoria, derivades dels honoraris meritats durant els exercicis 2022 i 2021 per la societat Boraudit, SL són repercutides per l'Ajuntament de Barcelona a cadascun dels organismes autònoms i societats que componen el grup municipal.

19. FETS POSTERIORIS

No hi ha fets posteriors a considerar que puguin afectar aquest comptes anuals de 2022, en la seva data d'aprovació.

Aquests comptes anuals han estat formulats pel Consell d'Administració a Barcelona, el 14 d'abril de 2023.

Els membres del Consell d'Administració del Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, aproven la formulació dels comptes i la memòria d'aquesta empresa, corresponents a l'exercici anual acabat el 31 de desembre de l'any 2022, els quals deixen formalitzats mitjançant els 61 fulls antecedents, tots ells visats convenientment per la senyora Secretària del Consell d'Administració, i acorden sotmetre'ls, juntament amb el corresponent informe de la seva auditoria, a la consideració del Plenari de l'Ajuntament de Barcelona, per a la seva aprovació si s'escau.

Igualment, acorden proposar al Plenari de l'Ajuntament de Barcelona que la suma de 6.234.439,68 euros, obtinguda com a benefici de l'exercici de l'any 2022, passi a "patrimoni" de l'Institut constituït com a Ens Públic Empresarial.

Barcelona, 14 d'abril de 2023

Ima. Sra. Lucia Martín González

Im. Sr. Joan Ramon Riera Alemany

Ima. Sra. Janet Sanz Cid

Ima. Sra. Laia Bonet Rull

Ima. Sra. Eva Baró Ramos

Im. Sr. Jordi Martí Galbís

Im. Sra. Julia Barea Sánchez

Im. Sr. Óscar Ramírez Lara

Sr. Pablo Notario García

Sra. Laia Claverol Torres

Sr. F. Javier Burón Cuadrado

Sra. Vanesa Valiño Esparducer

Sra. Sònia Frias Rollón

Sra. Laia Grau Balagueró

Sr. Pablo Romero Arroyo



Maria Dolors Melero i Guirao, Secretària del Consell d'Administració de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona,

CERTIFICO

Que el Consell d'Administració de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, reunit en sessió del dia 14 d'abril de 2023, adoptà, entre altres, el següent Acord, que figurava en el punt 3 de l'ordre del dia:

Aprovar els comptes anuals de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona corresponents a l'exercici de 2022, continguts en la documentació annexa al present acord, rendits per la Presidenta, i elevar-los a l'Ajuntament.

I PERQUÈ AIXÍ CONSTI, lliuro el present a Barcelona el dia 14 d'abril de dos mil vint-i-tres, abans de l'aprovació de l'acta corresponent.

La Secretària del Consell
d'Administració

