

## Aðalfundur Félagsbústaða 2015

### Skýrsla stjórnar

Félagsbústaðir, sem eru hlutafélag í eigu Reykjavíkurborgar, eiga og reka félagslegt leiguhúsnaði sem úthlutað er af Velferðarsviði borgarinnar. Markmið félagsins er að starfa í þágu almannaheilla og skal rekstur þess vera sjálfbær.

#### Rekstur og fjárhagsstaða

Rekstrartekjur Félagsbústaða námu 3.078 millj.kr. á árinu 2014 og jukust um rúm 4% frá fyrra ári aðallega vegna verðlagshækkunar leigu og stækkunar eignasafnsins.

Afkoma félagsins fyrir verðbætur lána og matsbreytingu fjárfestingaeigna nam 579 millj.kr. miðað við 533 millj.kr. árið á undan, sem nemur tæplega 9% aukningu milli ára. Þessa bættu afkomu má aðallega rekja til lækkunar á viðhaldskostnaði, lækkunar á afskriftum viðskiptakrafna og lækkunar á öðrum skrifstofu og stjórnunarkostnaði.

Eftir verðbætur lána að fjárhæð 294 millj.kr. og matsbreytingu fjárfestingaeigna að fjárhæð 4.461 millj.kr. og sölutap eigna upp á 32 millj.kr. söluhagnaðar eigna nam hagnaður Félagsbústaða 4.713 millj.kr. á árinu 2014. Hagnaður félagsins er að langstærstum hluta til kominn vegna breytinga í ytra umhverfi, þ.e. mikillar hækkunar húsnæðisverðs umfram hækkun verðbólgu, en ekki breytinga í beinum rekstri félagsins.

Heildareignir Félagsbústaða í árslok 2014 námu 47,3 milljörðum kr., en leiguíbúðir félagsins eru verðmetnar samkvæmt fasteignamati Þjóðskrár Íslands í febrúar 2014 sem framreiknað er til ársloka í takt við breytingar á vísitölu fasteignaverðs fyrir fjölbýli til ársloka. Eigið fé nam 17,4 milljörðum kr. í árslok 2014 og hækkaði um tæpa 4,8 milljarða.kr. á árinu. Eiginfjárhlutfall er 36,8% í árslok 2014 en var 30,0% árið á undan.

Handbært frá rekstri nam 571 millj.kr. á árinu 2014 og jókst um 127 millj.kr. milli ára eða um 29%.

#### Eignasafn Félagsbústaða

Á árinu 2014 voru keyptar 25 íbúðir og seldar 5. Í árslok áttu Félagsbústaðir 2.242 íbúðir þar af eru 1.817 almennar leiguíbúðir víðs vegar um borgina, 307 þjónustuíbúðir fyrir aldraða í 5 íbúðakjörnum ásamt tilheyrandi þjónusturýmum og 118 íbúðir í sértækum búsetuúrræðum fyrir fatlaða einstaklinga.

Almennar leiguíbúðir í eigu Félagsbústaða í árslok 2014 svara til 15,0 íbúða á hverja 1000 íbúa í Reykjavík sem haldist hefur óbreytt undanfarin ár, en voru 8 íbúðir á hverja 1000 íbúa við stofnun félagsins árið 1997.

### **Áætlun um fjölgun íbúða**

Í ljósi fjölgunar á biðlista eftir félagslegu húsnæði heimilaði borgarráð í lok árs 2014 Félagsbústöðum að fjölga verulega leigugeingum í safni félagsins. Þessi heimild var veitt í kjölfar greiningarvinnu Velferðarsviðs á biðlistum eftir félagslegu húsnæði.

### **Framkvæmdir**

Haustið 2012 hófust framkvæmdir við endurbætur á 54 íbúða fjölbýlishúsi félagsins að Írabakka 2-16 í neðra Breiðholti sem byggt var árið 1974. Um er að ræða endurbætur innan húss sem utan er varða stofnlagnir, steypuviðgerðir og almenna standsetningu íbúða sem alls eru áætlaðar að kosti um 500 millj.kr. Í árslok 2013 var lokið við stigaganga 2-6, á árinu 2014 var unnið í stigagöngum 8-10 og ráðgert er að framkvæmdum verði að mestu lokið vorið 2015. Framkvæmdir við Írabakka flokkast sem gagngerar endurbætur og þær eru að stærstum hluta fjármagnaðar með lánum frá Íbúðalánasjóði.

### **Samkomulag við Velferðarsvið**

Ár árinu var uppfært samkomulag milli Félagsbústaða og Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar. Í samkomulaginu er útfærð samvinna þessara aðila sem er ansi víðtæk þar sem Velferðarsvið sér um úthlutun allra leigueigna Félagsbústaða.

### **Nýr stjórnarmaður**

Í febrúar var urðu mannaskipti í stjórn félagsins. Árni Geir Pálsson sagði sig úr stjórn félagsins í kjölfar breytinga á starfshögum. Í hans stað var kjörinn í stjórn Haraldur Flosi Tryggvason og var hann valinn stjórnarformaður á fyrsta fundi nýrrar stjórnar. Árna Geir eru þökkuð dygg störf í þágu félagsins.

### **Verkefni framundan**

Af framansögðu má ráða að ögrandi verkefni eru framundan hjá félaginu. Stefnt er að því að fjölga íbúðum þess um 100 á árinu 2015. Endurskoðun fjármögnunar er viðvarandi verkefni og til skoðunar er hvort endurskoða þurfi reiknireglu leiguverðs.

Þá liggur fyrir að í vinnslu er eigendastefna sem væntanlega verður innleidd á árinu 2015.