

## Aðalfundur Félagsbústaða 2014

### Skýrsla stjórnar

Félagsbústaðir, sem eru hlutafélag í eigu Reykjavíkurborgar, eiga og reka félagslegt leiguhúsnæði 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 2.959 millj.kr. á árinu 2013 og jukust um tæp 6% frá fyrra ári aðallega vegna 4,2% verðlagshækkunar leigu auk betri nýtingar á eignasafni félagsins á árinu.

Afkoma félagsins fyrir verðbætur lána og matsbreytingu fjárfestingaeigna nam 533 millj.kr. miðað við 396 millj.kr. árið á undan, eða um 35% bati milli ára. Þessa bættu afkomu má rekja til lækkunar á vaxtagjöldum vegna endurfjármögnunar á láni borgarsjóðs vegna kaupa á öllum félagslegum leiguíbúðum borgarinnar við stofnun Félagsbústaða árið 1997.

Eftir verðbætur lána að fjárhæð 989 millj.kr., 165 millj.kr. leiðréttingar viðskiptabanka vegna ólögmeats gengistryggðs láns ásamt matsbreytingu fjárfestingaeigna að fjárhæð 1.890 millj.kr. auk 7 millj.kr. söluhagnaðar eigna nam hagnaður Félagsbústaða 1.606 millj.kr. á árinu 2013.

Heildareignir Félagsbústaða í árslok 2013 námu 42.1 milljarði kr., en leiguíbúðir félagsins eru verðmetnar samkvæmt fasteignamati Þjóðskrár Íslands í febrúar 2013 sem framreiknað er til ársloka í takt við breytingar á vísitölu fasteignarverðs fyrir fjölbýli til ársloka.

Eigið fé nam 12,7 milljörðum kr. í árslok 2013 og hækkaði um 1,7 milljarða.kr. á árinu. Eiginfjárhlutfall er 30,1% í árslok 2013 en var 27,6% árið á undan.

Handbært frá rekstri nam 482 millj.kr. á árinu 2013 og jókst um 94 millj.kr. milli ára eða um 24%.

## **Eignasafn Félagsbústaða**

Á árinu 2013 voru keyptar 14 íbúðir og seldar 4. Í árslok áttu Félagsbústaðir 2222 íbúðir þar af eru 1778 almennar leiguíbúðir víðsvegar um borgina, 307 þjónustuíbúðir fyrir aldraða í 5 íbúðakjörnum ásamt tilheyrandi þjónusturýmum og 137 íbúðir í sambýlum fyrir fatlaða einstaklinga.

Almennar leiguíbúðir í eigu Félagsbústaða í árslok 2013 svara til 15 íbúða á hverja 1000 íbúa í Reykjavík sem haldist hefur óbreytt undanfarin ár, en voru 8 íbúðir við stofnun félagsins árið 1997.

## **Framkvæmdir**

Haustið 2012 hófust framkvæmdir við endurbætur á 54 íbúða fjölbýlishúsi félagsins að Írabakka 2-16 í Neðra Breiðholti frá árinu 1974. Um er að ræða endurbætur innan húss sem utan er varða stofnlagnir, steypuviðgerðir og almenna standsetningu íbúða alls um 350 millj.kr. Í árslok 2013 var lokið við stigaganga 2-6 en ráðgert er að framkvæmdum ljúki vorið 2015.

## **Endurfjármögnun**

Á árinu var tekið lán hjá Lánasjóði sveitarfélaga í þeim tilgangi að endurfjármagna skuldabréfaflokk félagsins, FEL97 með verðtryggðum 5% vöxtum, sem stofnað var til vegna kaupa Félagsbústaða á almennum leiguíbúðum borgarinnar við stofnun félagsins 1997. Lántakan nam 2,8 milljörðum kr. til 21 árs með verðtryggðum 3,32% vöxtum með óbeinni ábyrgð borgarsjóðs. Við þessa aðgerð lækkuðu vextir og afborganir Félagsbústaða um ríflega 80 milljónir á ársgrundvelli.

## **Breyting á reikningsskilum**

Ársreikningaskrá ríkisskattstjóra hefur ákvarðað að Félagsbústöðum hf. sé skylt að beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum (IFRS) við gerð og framsetningu ársreikninga. Ársuppgjör áranna 2011 og 2012 hafa því verið endurgerð og verða ársuppgjör Félagsbústaða hf. framvegis gerð í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Breytingin hefur ekki áhrif á fjárhæðir í rekstrar- og efnahagsreikningi en skýringar með ársreikningum eru mun ýtarlegri.

## **Eigendastefna**

Unnið hefur verið að þróun eigendastefnu fyrir Félagsbústaði á árinu þar sem eigandi félagsins markar stefnu sína varðandi rekstur félagsins og samskipti stjórnar félagsins og eiganda eru formfest. Kjarninn í stefnumörkun eiganda snýr að því að nýta Félagsbústaði og þá reynslu sem þar býr hjá starfsfólki fyrirtækisins til að hrinda af stað uppbyggingu á blönduðum íbúðarhúsum, Reykjavíkurbúsum, á þéttingarreitum víðsvegar um borgina. Eigendastefnan er nú í umsagnarferli hjá ólíkum sviðum Reykjavíkurborgar.

Samhliða hefur verið unnið að þróun samkomulags milli Félagsbústaða og Velferðarsviðs þar sem samstarf félagsins og sviðsins er útfært. Vinna við samkomulagið er á langt á veg komin.

## **Nýju Reykjavíkurbúsin**

Á árinu hefur verið unnið að útfærslu á Reykjavíkurbúsinum. Hefur sú vinna aðallega snúið að frumhönnun húsanna, gerð kostnaðar- og rekstaráætlana og samstillingu þeirra aðila sem munu koma að hönnun, uppbyggingu og rekstri fyrstu húsanna. Unnið hefur verið að mögulegri útfærslu Reykjavíkurbúsa í Vesturbugt þar sem Reykjavíkurborg á skipulagðan byggingarreit sem gæti hentað undir slíka uppbyggingu.

## **Mannaskipti**

Sigurður Kr. Friðriksson sagði upp starfi sín sem framkvæmdastjóri félagsins á árinu. Árni Geir Pálsson, stjórnarformaður félagsins, leiddi ráðningarferli á nýjum framkvæmdastjóra í samvinnu við ráðningarstofuna Intellecta. Í kjölfarið var Auðun Freyr Ingvarsson ráðinn nýr framkvæmdastjóri félagsins, en hann sat í stjórn félagsins árunum 2011 - 2013.

## **Umhverfi á húsnæðismarkaði**

Leiguverð hjá Félagsbústöðum tekur breytingum með vísitölu neysluverðs. Verðbólga (12 mánaða breyting vísitölu neysluverðs) var stöðug um 4% á árinu 2013, en hefur lækkað verulega á síðustu mánuðum. Hún mælist nú um 2,2% þegar litið er til síðustu 12 mánaða (feb 2013 – feb 2014). Síðustu 12 mánuði hefur vísitala leiguverðs á markaði á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 6,4% sem er nokkuð umfram verðbólgu. Það vekur athygli hversu lítil breyting er á almennu verðlagi, leiguverði og fasteignaverði á síðustu 5 mánuðum. Er þetta lognið á undan storminum?

## **Horfur**

Það eru miklar sviftingar á húsnæðismarkaði um þessar mundir. Líf er að færast í byggingarframkvæmdir á höfuðborgarsvæðinu, en þær hafa verið í lágmarki síðustu ár eftir fjármálakreppuna 2008.

Rekstur Íbúðalánsjóðs er í uppnámi og í skoðun er gagnger endurskipulagning á starfsemi sjóðsins. Það er þegar farið að hafa áhrif á sjóðinn, sem hefur ekki veitt félagsleg lán til Félagsbústaða og Félagsstofnunar Stúdenta á síðustu misserum þó að öllum formlegum skilyrðum til lántöku hafi verið fullnægt.

Ávöxtunarkrafa hefur heldur verið að hækka á löngum verðtryggðum skuldabréfum Íbúðalánsjóðs og ríkisins þrátt fyrir fjármagnshöft og takmörkuð fjárfestingartækifæri innanlands. Það kann að skýrast af óvissunni um rekstur Íbúðalánsjóðs.