

Aðalfundur Félagsbústaða 2016

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.

Stjórnarstarf á árinu

Á síðasta aðalfundi urðu mannaskipti í stjórn félagsins. Benedikt Bogason vék úr stjórn að eigin ósk og í hans stað var skipaður Júlíus Vífill Ingvarsson. Benedikt eru þökkuð dygg störf í þágu félagsins.

Stjórnarstarf félagsins fór vel fram á árinu og hefur stjórn þess komið saman níu sinnum frá síðasta aðalfundi. Auk þess fór stjórn félagsins ásamt stjórnendum Velferðarsviðs og kjörnum fulltrúum í fræðsluferð til Írlands haustið 2015.

Rekstur og fjárhagsstaða

Rekstrartekjur Félagsbústaða námu 3.162 millj.kr. á árinu 2015 og jukust um tæp 3% frá fyrra ári aðallega vegna verðlagshækkunar leigu og stækkunar eignasafnsins.

Afkoma félagsins fyrir verðbætur langtímalána og matsbreytingu fjárfestingaeigna nam 540 millj.kr. miðað við 579 millj.kr. árið á undan, sem samsvarar rúmlega 9% lækkun milli ára. Þessa breytingu á afkomu má aðallega rekja til hækkunar á viðhaldskostnaði félagsins. Einingaverð iðnaðarmanna hækkðu nokkuð á síðasta ári þrátt fyrir að lítil breyting hafi orðið á vísitölu neysluverðs, sem hefur áhrif á leigutekjur félagsins. Kostnaður félagsins hækkað því meira á síðasta ári en tekjur og afkoma ársins, fyrir verðbreytingu eigna og skulda, heldur slakari en afkoma árið á undan.

Eftir verðbætur lána að fjárhæð 576 millj.kr. og matsbreytingu fjárfestingaeigna að fjárhæð 4.080 millj.kr. og söluhagnað eigna upp á 6 millj.kr. nam hagnaður Félagsbústaða 4.051 millj.kr. á árinu 2015. 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 2015 námu 53,8 milljörðum kr., en leiguíbúðir félagsins eru verðmetnar samkvæmt fasteignamati Þjóðskrár Íslands í febrúar 2015 sem framreiknað er til ársloka í takt við breytingar á vísitölu fasteignaverðs fyrir fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu. Eigið fé nam 21,7 milljörðum kr. í árslok 2015 og hækkaði um tæpa 4,3 milljarða.kr. á árinu. Eiginfjárhlutfall er 40,2% í árslok 2015 en var 36,8% árið á undan.

Handbært frá rekstri nam 590 millj.kr. á árinu 2015 en var 571 milljón árið á undan.

Fjölgun íbúða

Á árinu 2015 voru keyptar 85 íbúðir og seld ein íbúð úr safni félagsins. Ríflega helmingur nýkeyptrar íbúða var keyptur í einum samningi af Íbúðalánasjóði, en aðrar íbúðir voru keyptar af almennum markaði. Við íbúðakaup hefur verið stuðst við sameiginlega áætlun Félagsbústaða og velferðarsviðs um þróun á eignasafni félagsins.

Eignasafn Félagsbústaða

Í árslok áttu Félagsbústaðir 2.326 íbúðir þar af eru 1.901 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.

Fjöldi almennra leiguíbúða í eigu Félagsbústaða í árslok 2015 svara til 15,5 íbúða á hverja 1.000 íbúa í Reykjavík. Heildarfjöldi íbúða félagsins samsvarar 19,0 íbúðum á hverja 1.000 íbúa Reykjavíkur í lok árs 2015.

Framkvæmdir á árinu

Gagngerum endurbótum Írabakka 2-16 var haldið áfram á árinu, en þar á félagið allar íbúðir 8 stighúsum fjölbýlishúss. Framkvæmdum er að ljúka, en þær hófust haustið 2012. Heildarkostnaður vegna verksins stefnir í að verða nálægt 600 milljónum króna. Til samanburðar er gildandi fasteignamat þeirra eigna sem um ræðir 1.370 milljónir króna.

Á árinu 2015 hófust framkvæmdir við sérhannaðar íbúðir fyrir einhverfa að Þorláksgesla 2-4. Þar eru í smíðum 5 íbúðir ásamt aðstöðu fyrir starfsfólk. Heildarkostnaður er áætlaður um 250 milljónir króna.

Verkefni framundan

Ár árinu 2016 er gert ráð fyrir að hefja framkvæmdir við tvö sértæk búsetuúrræði. Þau verða staðsett við Austurbrún og við Kambavað og munu hvort um sig innihalda 6 sérhannaðar íbúðir fyrir mikið fatlaða einstaklinga og aðstöðu fyrir starfsfólk. Gert er ráð fyrir að úthlutun þessara eigna geti átt sér stað haustið 2017.

Samkvæmt samþykktri áætlun er ráðgert að stækka eignasafn félagsins um 78 íbúðir á árinu. Það verði gert aðallega með kaupum á eignum á almennum markaði og með samningum um kaupa á eignum úr verkefnum sem þegar eru í smíðum eða eru í undirbúningi.

Umhverfi félagsins er í mikilli mótun og nokkur vinna framundan á árinu við að tryggja félaginu langtímafjármögnun í takt við nýja löggjöf um fjármögnun félagslegra íbúða.

Fyrir liggur að félagið mun nýta þjónustu innri endurskoðunar á árinu í tengslum við yfirferð á verkferlum í uppgjöri félagsins. Einnig mun félagið í samvinnu við innri endurskoðun fara yfir ábendingar sem fram komu í skýrslu innri endurskoðunar á starfsemi félagsins árið 2012.

Þá liggur fyrir að vinna og klára eigendastefnu félagsins á árinu 2016.