

Aðalfundur Félagsbústaða hf. 14. mars. 2013 - Skýrsla stjórnar

Störf stjórnar á árinu

Breytingar urðu á stjórn Félagsbústaða á síðasta aðalfundi þar sem Guðrún Ögmundsdóttir kom inn í stað Þrastar Ólafssonar og Auðun Freyr Ingvarsson tók við stjórnarformennsku félagsins. Um svipað leyti kom út skýrsla innri endurskoðunar Reykjavíkurborgar, þar sem fjallað var um ýmis þau atriði er betur mættu fara í rekstri, framkvæmdum og stjórnun félagsins. Í kjölfarið var sett saman aðgerðaráætlun stjórnar/framkvæmdastjóra sem unnið var eftir á síðasta starfsári stjórnarinnar.

Ein stærsta athugasemd innri endurskoðunar varðaði rekstrarhæfi félagsins til langs tíma. Vaxtaumhverfi félagsins hefur breyst verulega á síðustu árum en vextir á nýjum lánum frá Íbúðalánasjóði hækkuðu úr 1% í 3,5% árið 2001 sem hefur orðið til þess að meðalvextir lána hafa hækkað hjá félaginu með nýjum lántökum. Til mótvægis kemur að viðhaldskostnaður félagsins hefur farið lækkandi í kjölfar stórtækra endurbóta á eignasafni félagsins sem unnið hefur verið að á undanförunum árum. Almennt má segja að ástand á húsnæði félagsins sé gott og ekki eru í kortunum stórtækar endurbætur á næstu árum líkt og síðustu ár. Þá hefur innheimtuárangur leigu verið viðunandi mörg undanfarin ár utan árin 2010 og 2011 en hann batnaði töluvert á síðasta ári.

Í kjölfar skýrslu innri endurskoðunar fól stjórn Félagsbústaða KPMG að gera óháða úttekt á rekstrarhæfi félagsins. Niðurstöður úttektarinnar, sem kynntar voru fyrir borgarráði í október 2012, gáfu til kynna að félagið væri rekstrarhæft til langs tíma og gæti staðið við skuldbindingar sínar. Skýrsla KPMG varpaði einnig ljósi á mismunandi uppgjörsaðferðir í bókhaldi félagsins og í bókhaldi eiganda þess. Í kjölfarið var ákveðið að taka um gangvirðisuppgjör fyrir félagið hjá Reykjavíkurborg. Við það hækkar mat á eignum félagsins um tæpa 18 milljarða í bókhaldi Reykjavíkurborgar.

Starfsreglur stjórnar voru útfærðar og samþykktar á árinu. Þær eru að flestu leyti hefðbundnar, en áhersla var þó lögð á að tengja heimildir framkvæmdastjóra við þær rekstraráætlanir sem stjórn félagsins samþykkir formlega á hverju ári. Aukin áhersla var lögð á útfærslu rekstraráætlana félagsins og kynningarefnis um starfsemi þess og umhverfi. Í rekstraráætlun fyrir árið 2013 var tekið saman yfirlit yfir helstu framkvæmdir á vegum félagsins og í kjölfarið auglýst eftir áhugasömum verktökum og iðnaðarmönnum til að sinna framkvæmdum. Samþykktir félagsins voru endurskoðaðar og bíða undirritunar á aðalfundi félagsins. Unnið er að uppfærslu á samningi félagsins við Velferðarsvið Reykjavíkurborgar.

Stjórnarformaður félagsins og framkvæmdastjóri hafa átt nokkra fundi með Velferðarsviði- og Fjármálasviði Reykjavíkurborgar varðandi undirbúning stefnumótunar fyrir félagið en þessi svið munu koma að gerð eigendastefnu fyrir félagið hvað varðar þjónustu og rekstur/fjármál. Fulltrúar Félagsbústaða hafa einnig tekið þátt í fundum vinnuhóps um mótun húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, en það er m.a. á könnu þessa vinnuhóps að móta eigendastefnu fyrir Félagsbústaði.

Það er mat stjórnar að einn stærsti áhrifaþátturinn í farsælum rekstri félagsins til langs tíma sé að sinna viðhaldi og endurbótum eigna á þann hátt að viðskiptavinir þess séu sáttir og að líftími eigna verði örugglega lengri en líftími þeirra lána sem á þeim hvíla. Stjórnin hefur því beitt sér fyrir aukinni áherslu á gerð viðhaldsáætlunnar fyrir eignir félagsins til langs tíma en það er í verkahring félagsins sjálfs að vinna slíka áætlun. Ennfremur hefur stjórn falið endurskoðendum félagsins að útbúa, samhliða vinnu við endurskoðun ársreiknings, yfirlit og greiningu á lánasafni félagsins.

Stjórnin þakkar framkvæmdastjóra og öllu starfsfólki Félagsbústaða gott samstarf og þann góða árangur sem náðst hefur í lækkun rekstrarkostnaðar félagsins á árinu. Ennfremur þakkar stjórnin Þórarni Magnússyni samstarfið á síðustu árum, en Þórarinn gengdi starfi forstöðumanns framkvæmdadeildar þar til seint á síðasta ári. Hann var einn helsti hvatamaðurinn að stofnun Félagsbústaða á sínum tíma.

Framundan í stjórnarstarfi

Um þessar mundir er unnið að eigendastefnu og stefnumótun fyrir Félagsbústaði, en það er gert á vettvangi vinnuhóps um húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Mikilvægt er að góð samvinna eigi sér stað við þau svið borgarinnar sem koma að þessari vinnu s.s. Fjármálaskrifstofu og Velferðarsvið. Félagsbústaðir hafa lagt fram yfirlit yfir þá þætti, sem samkvæmt mati stjórnenda félagsins, þarf að taka afstöðu til við mótun eigendastefnu.

Í samræmi við starfsreglur stjórnar mun hún setja sér starfsáætlun í kjölfar aðalfundar þar sem fundir ársins 2013/14 verða dagsettir gróflega og þema þeirra skilgreint. Áherslur í stjórnarstarfi munu meðal annars beinast að því að:

- Þróa og innleiða mælikvarða og staðlaðar skýrslur úr rekstri sem farið verður yfir á stjórnarfundum. Svo lengi sem hlutir eru innan eðlilegra vikmarka er ekki þörf á frekari umfjöllun um þá á stjórnarfundum
- Fjármál félagsins tekin til skoðunar fjórum sinnum á ári í kjölfar árfjórðungsuppgjöra
- Aukin áhersla á greiningu á umhverfi á húsnæðis- og leigumarkaði og hlutverki Félagsbústaða í breyttu landslagi á fasteignamarkaði. Það verður gert með samskiptum stjórnar og samspili við aðila sem koma að rekstri fasteignafélaga sem eru sambærileg Félagsbústöðum og aðra þá er málið varðar
- Ákvarðanir um hversu margar íbúðir þarf að kaupa á ári hverju, greiningu á þörfum eftir aðstæðum (aldraðir, fatlaðir, almennir leigjendur o.s.frv)
- Greining á staðsetningu íbúða eftir hverfum
- Í anda gagnsærra vinnubragða verður áhersla lögð á innleiðingu reglna/viðmiða varðandi auglýsingar og útboð verklegra framkvæmda á vegum félagsins. Aukin áhersla verði lögð á skýrslugjöf til stjórnar varðandi helstu framkvæmdir í farvatninu og hvernig staðið er að vali á framkvæmdaðilum
- Innleiðingu viðhaldsáætlunar til langs tíma með formlegum hætti

Starfsemi félagsins og umhverfi

Á næstu árum er fyrirjábanlegt stóraukið framboð í Reykjavík á leiguhúsnæði sem tekur til stúdentaíbúða á vegum Háskóla Íslands við Sæmundargötu, búseturéttaríbúða á vegum Búseta við Þverholt og íbúða er tengjast uppbyggingu á Hampiðjureitnum við Brautarholt. Þá gæti, ef vel tekst til, endurbætt húsnæðisbótakerfi stuðlað að myndun fasteignafélaga um leigu íbúðarhúsnæðis sem nú er í eigu fjármálastofnana. Þangað til er hinsvegar útlit fyrir hækkandi leiguverð á markaði og vaxandi eftirspurn eftir félagslegu leiguhúsnæði í borginni. Frá árinu ársbyrjun 2008 fram til ársloka 2012 jókst fjöldi leigjenda í Reykjavík með húsaleigubætur um 40%. Þessi aukning kom aðallega til á almennum leigumarkaði þar sem fjöldi leigjenda með húsaleigubætur nánast tvöfaldaðist. Fjöldi leigjenda hjá Félagsbústöðum jókst hins vegar um 17% á þessu tímabili en hjá öðrum, félagasamtökum, stúdentum, Búseta o.fl. nam aukningin einungis 4%.

Í árslok 2012 var fjöldi þeirra sem skilgreindir eru í brýnni þörf á biðlista hjá velferðarsviði borgarinnar 493 talsins og hefur aukist um 60% á undanfarin þrjú ár. Af þessum hópi voru í árslok 2012 84% á biðlista eftir 1- 2ja herbergja íbúðum. Lítið framboð er hinsvegar af litlum íbúðum á húsnæðismarkaði í Reykjavík og verðlag hátt sem breytist varla fyrr en nýbygging íbúðarhúsnæðis tekur við sér. Samfara þessari þróun hefur þörf eftir búsetuúrræðum fyrir fatlað fólk aukist en þessi málaflokkur fluttist yfir til sveitarfélaganna frá ríkinu á árunum 2009-2011.

Heildarsýn í húsnæðismálum og hver þörfin er hverju sinni er afar mikilvæg. Félagsbústaðir eru ein stoð af mörgum í húsnæðismálum borgarbúa. Félagsbústaðir leggja áherslu á samstarf við aðra aðila á húsnæðismarkaði, þannig að einstaklingum með misjafnar þarfir sé sem best þjónað. Stjórnin hefur þegar boðið Búseta til fundar og farið var yfir mögulega samstarfsfleti og fyrirhugað er að halda fundi með Íbúðalánasjóði, Brynjuhúsum og öðrum aðilum er málið varðar á komandi ári.

Samstarf þessara aðila liðkar fyrir flutningi einstaklinga og fjölskyldna á milli mismunandi kerfa, allt eftir aðstæðum og breytingum hverju sinni. Brynjuhús og samstarf við þau er líka nauðsynlegt, þar sem Reykjavíkurborg hefur tekið yfir málefni fatlaðra og því nauðsynlegt að geta mætt þörfum þess hóps fyrir búsetu og þjónustu. Sama á við um aldraða og búsetuúrræði þeirra.

Á næstu árum verður því áfram höfuðáhersla lögð á að fjölga litlum íbúðum í eignasafni Félagsbústaða í samræmi við eftirspurn á biðlista. Viðræður hafa átt sér stað við Búseta um kaup á búseturétti undir tvö sambýli fyrir fatlað fólk ásamt 20 litlum íbúðum, annarsvegar stuðningsíbúðir í tengslum við sambýlin og hinsvegar almennar íbúðir. Þessar viðræður hafa til þessa verið óformlegar en í framhaldinu verður haft samráð við Velferðarsvið um nánari útfærslu á þessum áformum.

Við upphaf rekstrar Félagsbústaða árið 1997 voru keyptar 828 almennar leiguíbúðir borgarinnar á markaðsvirði þess tíma. Kaupin voru m.a. fjármögnuð með 1,7 milljarða kr. skuldabréfaláni borgarsjóðs til 30 ára með 5% vöxtum. Skuldabréfin voru síðan seld á markaði með einfaldri ábyrgð borgarsjóðs og uppgreiðsluheimild frá og með 16. júní 2012. Staða lánsins í dag er um 2,8 milljarðar kr. en tekin hefur verið ákvörðun um að nýta uppgreiðsluheimildina miðað við 16.júní 2013 í þeim tilgangi að ná fram hagkvæmari vaxtakjörum. Í góðri samvinnu við Fjármálaskrifstofu Reykjavíkurborgar er nú unnið að því að endurfjármagna þetta lán.

Þróun eignasafns

Félagsbústaðir keyptu samtals 29 íbúðir á árinu 2012 og seldu 21 og heildarfjöldi íbúða því 2212 íbúðir í árslok. Í febrúar 2009 samþykktu Félagsbústaðir að taka þátt í byggingu íbúða fyrir eldri borgara, 67 ára og eldri, að Hólalbergi 84 með kaupum á 12 litlum íbúðum í 49 íbúða húsi. Byggingin er samtengd þjónustu- og menningarmiðstöðinni Gerðubergi. Verkefnið fór hægt af stað en tók við sér á árinu 2011 og voru íbúðirnar afhentar 20. desember s.l. Byggingin er á tveimur og þremur hæðum með góðu aðgengi og er í alla staði vel heppnuð og hefur fengið nafnið Fagrabergr sem hæfir byggingunni vel. Auk Fagrabergrsins voru keyptar 17 litlar íbúðir á árinu víðsvegar um borgina flestar í tengslum við búsetukjarna geðfatlaðra í samráði við Velferðarsvið borgarinnar.

Um 20% af eignasafni félagsins og um 10% af öllum íbúðarhúsnæði í Efra-Breiðholti eru íbúðir Félagsbústaða í Fellahverfi. Í samræmi við stefnu Velferðarráðs frá árinu 2005 „um að félagslegur fjölbreytileiki sé sem mestur í öllum hverfum borgarinnar“ seldu Félagsbústaðir 20 íbúðir í Fannarfelli 2-4 á árinu 2006 og síðan 16 íbúðir í húsi með 20 íbúðum að Yrsufelli 1-3 á árinu 2012 auk 5 íbúða víðsvegar um borgina.

Viðhald og endurbætur

Viðhald og endurbætur eigna félagsins er umfangsmesti þátturinn í starfsemi Félagsbústaða, annars vegar endurbætur á ytra byrði fjölbýlishúsa í eigu félagsins sem voru mörg í miður góðu ástandi við upphaf rekstrar félagsins 1997 og hins vegar reglulegt og fyrirbyggjandi viðhald íbúða og sameigna. Fortíðarvandinn er að baki og endurbætur og viðhald eigna í jafnvægi sem hlutfall af rekstrartekjum og verðmæti eignasafnsins.

Þórarinn Magnússon, verkfræðingur, sem leitt hefur Framkvæmdasvið Félagsbústaða frá upphafi lét af störfum hjá félaginu í árslok 2012 en kemur til með að sinna eitthvað fram eftir árinu 2013 úttekt á öryggis- og aðgengismálum félagsins.

Þórarni eru hér þökkuð heilladrjúg störf fyrir Félagsbústaði en ekki er ofsagt að eignir Félagsbústaða séu til fyrirmyndar í hverfum borgarinnar enda eitt af markmiðum félagsins að kveða niður það orðspor sem fylgdi félagslegu húsnæði á vegum borgarinnar og þeim sem þar bjuggu.

Maður kemur í manns stað og við starfi Þórarins hefur tekið Helgi Hauksson, útlærður smiður, tæknifræðingur og byggingarverkfræðingur sem starfað hefur hjá Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins um árabíl sem sérfræðingur á sviði steinsteypu og skemmdagreiningu á mannvirkjum.

Reikningsskil

Ársreikningur Félagsbústaða hf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Samkvæmt 39. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga mega félög, sem eru með starfsemi á sviði fjárfestinga í fjárfestingaeignum, meta eignir og skuldbindingar sem þeim tengjast innan þessarar starfsemi til gangvirðis. Með fjárfestingaeign er átt við eign sem ætluð er til öflunar tekna, svo sem til útleigu, en ekki til notkunar í rekstri félagsins. Fjárfestingaeignir Félagsbústaða eru samkvæmt þessu metnar til gangvirðis í bókhaldi félagsins.

Rekstrartekjur Félagsbústaða námu 2.803 millj.kr. á árinu 2012, sem er 10% aukning frá fyrra ári, aðallega vegna verðlagshækkunar leigu og fjölgunar eigna í útleigu, aðallega sambýlum fyrir fatlað fólk sem félagið keypti í árslok 2011.

Rekstrargjöld námu samtals 1.391 millj.kr.og hækkuðu milli ára um 1,7%. Af einstökum rekstrarþáttum hækkaði viðhaldskostnaður eigna um 3,4 % milli ára og nam 1,6% af verðmati fasteigna í lok ársins. Framlag til afskrifta leiguskulda lækkaði úr 96 millj.kr. í 54 millj.kr., eða um 46% og svaraði til um 1,8% af leigutekjum ársins miðað við 3,8% árið 2011.

Rekstrarhagnaður Félagsbústaða fyrir vaxtagjöld, verðbætur lána og matsbreytingu eigna nam 1.411 millj.kr. á árinu 2012 miðað við 1.178 millj.kr. árið 2011, sem er um 20% aukning milli ára. Vaxtagjöld námu 1.015 millj.kr. á árinu og hækkuðu um 14% milli ára, og nam vaxtaþekja rekstrarhagnaðar ársins 2012 1,39 miðað við 1,32 árið á undan.

Rekstrarafkoma Félagsbústaða fyrir verðlagsbreytingar lána og matsbreytingu eigna nam 396 millj.kr. á árinu 2012 miðað við 284 millj.kr. árið á undan sem er um 39% aukning milli ára. Verðbreyting lána nam 1.000 millj.kr. og hefur þá verið tekið tillit til 206 millj.kr. höfuðstólslækkunar láns frá Íslandsbanka, upphaflega með gengisviðmiði frá árinu 2008, sem hefur nú verið breytt í óverðtryggt lán í íslenskum krónum. Ekki liggur fyrir hvaða áhrif undangengnir dómar Hæstaréttar hafa á endanlegt uppgjör lánsins. Við mat á eignum Félagsbústaða til útleigu er stuðst við mat Þjóðskrár Íslands sem var í gildi í árslok 2012 að teknu tilliti til 7% hækkunar á vísitölu íbúðaverðs í fjölbýli í Reykjavík frá febrúar 2012. Matsbreyting fjárfestingaeigna nam 2,855 millj.kr. á árinu 2012 en var 3.934 millj.kr. árið 2011.

Hagnaður Félagsbústaða nam 2.266 millj.kr. á árinu 2012 miðað við 2.926 millj.kr. árið á undan.

Efnahagur: Heildareignir Félagsbústaða í árslok 2012 námu tæpum 40 milljörðum kr. og jukust um 3,3 milljarða kr. á árinu eða um 9%, aðallega vegna matsbreytingar fjárfestingaeigna félagsins á árinu.

Eigið fé nam 11 milljörðum kr. í árslok 2012 og jókst um rúma 2 milljarða kr. milli ára, eða um 27%. Eiginfjárhlutfall Félagsbústaða var 28% í árslok 2012 en var 24% árið á undan.

Sjóðsstreymi: Veltufjármyndun rekstrar nam 405 millj.kr. á árinu 2012 og jókst um 38% frá árinu á undan. Handbært fé fé frá rekstri nam 323 millj.kr. á árinu 2012 sem er svipuð staða og árið á undan.