



FÉLAGSBÚSTAÐIR  
FJÁRHAGSÁÆTLUN 2020

## Félagsbústaðir: fjárhagsáætlun 2020

### Inngangur

Eftirfarandi áætlun um rekstur Félagsbústaða fyrir árið 2020 er unnin í samræmi við 5 ára áætlun félagsins.

Áætlunin er unnin af framkvæmdastjóra, fjármálastjóra og starfsmönnum félagsins og er lögð fram til samþykktar í desember 2019. Félagsbústaðir hafa sett sér meginmarkmið fyrir starfseminu á tímabilinu 2020-2024, ásamt helstu verkefnum og markmiðum félagsins á árinu 2020. Áætlunin tekur mið af meginmarkmiðum fyrir starfseminu sem koma fram hér neðar.

Áætlunin skilgreinir samkvæmt heimildum framkvæmdastjóra og starfsreglum stjórnar félagsins, þær heimildir sem framkvæmdastjóri hefur frá stjórn á rekstrarárinu 2020. Ákvarðanir sem teljast meiri háttar eða eru utan þess ramma er áætlunin markar verða teknar upp á stjórnarfundum á árinu.

Meginmarkmið starfsemi Félagsbústaða 2020-2024:

1. Félagsbústaðir stefna að því að ná að auka framboð félagslegs leiguhúsnæðis um 528 frá 2020 til loka árs 2024.
2. Félagsbústaðir stefna að því að byggja og/eða útvega húsnæði fyrir fatlað fólk í samræmi við áætlanir um niðurlagningu herbergjasambýla og uppbyggingaráform Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar.
3. Félagsbústaðir stefna að því að viðhald eigna sé til fyrirmyndar og fyrirbyggjandi.
4. Félagsbústaðir stefna að því að kortleggja eignasafn, greina ástand og safna upplýsingum þannig að hægt sé að áætla viðhaldskostnað til lengri tíma.
5. Félagsbústaðir stefna á lækun meðalaldurs íbúða í eignasafni með því að selja stakar íbúðir sem eru óhagstæðar í rekstri og kaupa nýjar eignir í staðinn.
6. Félagsbústaðir stefna að því að tryggja sjálfbæran rekstur félagsins.
7. Félagsbústaðir stefna að því að ekki komi til hækkunar leigu umfram verðlagsbreytingar.
8. Félagsbústaðir stefna að því að tryggja bestu mögulegu kjör á lánum til fasteignakaupa og endurfjármögnunar eldri lána.
9. Félagsbústaðir halda áfram innleiðingu þjónustustefnu sem hefur það að markmiði að veita faglega og lipra þjónustu með þarfir leigjenda og annarra sem Félagsbústaðir eiga í samvinnu við að leiðarljósi.
10. Félagsbústaðir stefna að því að auka þjónustu við leigjendur og auðvelda aðgengi að henni.
11. Félagsbústaðir veita viðskiptavinum hraða og örugga þjónustu.
12. Félagsbústaðir stefna að rafrænum lausnum og umhverfisvænni starfsemi.
13. Félagsbústaðir sé góður og eftirsóknarverður vinnustaður.

Forsendur og aðferðir

Grunnáætlun 2020 er gerð á grundvelli útkomuspár fyrir rekstur félagsins árið 2019 og 5 ára áætlun 2019-2024. Áætlað er fyrir helstu rekstrarliðum niður á mánuði og sveiflur innan árs koma þar fram. Almennt eru litlar sveiflur í rekstrartekjum en sveiflur í rekstrarkostnaði eru tengdar viðhaldsframkvæmdum sem eru mestar á 2. og 3. ársfjórðungi.

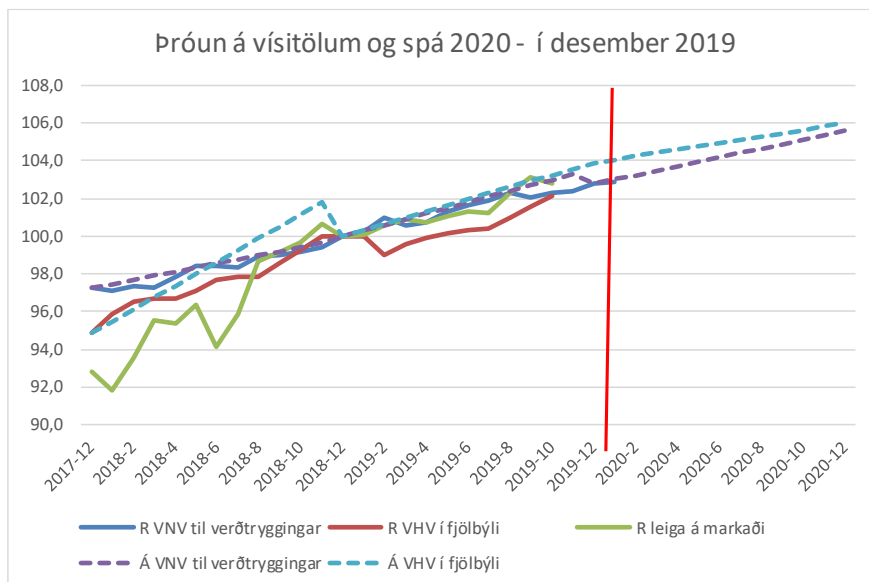
### Áhrifaþættir

Helstu áhrifaþættir í ytra umhverfi eru skilgreindir ásamt áhrifaþáttum í innri starfsemi félagsins. Í rekstraráætlun fyrir árið 2020 er tekið tillit til eftirfarandi áhrifaþátta:

## Félagsbústaðir: fjárhagsáætlun 2020

- **Vísitala neysluverðs (VNV)**- Gert er ráð fyrir að jöfn verðbólga verði á árinu sem samsvarar 2,7% verðbólgu yfir árið. Verðbólga hefur áhrif á tekjur félagsins, fáeina kostnaðarliði og vaxtagreiðslur verðtryggðra lána.
- **Vísitala fasteignaverðs (VHV)**- Gert er ráð fyrir að fasteignaverð hækki um 2% á árinu. Fasteignaverð hefur áhrif á efnahag félagsins og svigrúm til fjárfestinga og lántöku.
- **Launavísitala:** Gert er ráð fyrir að launakostnaður hækki um 6,0% á öðrum ársfjórðungi vegna fjölgunar stöðugilda og annarra breytinga.
- **Magnbreytingar** - Gert er ráð fyrir jafnri magnbreytingu á árinu upp á 4,8% fjölgun í eignasafni, aðallega vegna fjölgunar íbúða.
- **Vísitala byggingarkostnaðar** – Gert er ráð fyrir að framkvæmdakostnaður hækki samkvæmt vísitölunni um 3,5% á árinu 2019.
- **Framkvæmdatími** - Gert er ráð fyrir að framkvæmdir verði nokkuð jafnar yfir árið en meiriháttarframkvæmdir mestar á 2. og 3. ársfjórðungi.

Áætlaður hagnaður fyrir fjármagnsgjöld og fjármagnstekjur árið 2020 er 2.284 m.kr. sem er um 46,7% af tekjum (EBIT).



## Félagsbústaðir: fjárhagsáætlun 2020

### Fjárhagsáætlun

#### Rekstraráætlun

Rekstraráætlun ársins er í samræmi við 5 ára áætlun, breytingar hafa þó orðið á fjármagnskostnaði sem lækkar en forsendur breyttust eftir að félagið gaf út félagsleg skuldabréf fyrir 6.400 m.kr. nú í nóvember.

Fjárhagsáætlun Félagsbústaða 2020 Rekstraráætlun í mkr.	2020	Útgönguspá 2020/2019	
		2019	Breyting %
<b>Rekstrartekjur</b>	<b>4.895</b>	<b>4.660</b>	<b>5,0%</b>
Leigutekjur	4.528	4.322	4,7%
Aðrar tekjur	367	337	8,8%
<b>Rekstrargjöld</b>	<b>2.611</b>	<b>2.286</b>	<b>14,2%</b>
<b>Rekstur og viðhald eignasafns</b>	<b>2.096</b>	<b>1.827</b>	<b>14,7%</b>
Rekstur fasteigna	519	441	17,8%
Viðhald og framkvæmdir	1.024	908	12,8%
Fasteigna og brunabótaiðgjöld	552	478	15,5%
<b>Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður</b>	<b>515</b>	<b>480</b>	<b>7,2%</b>
Laun og launatengd gjöld	342	321	6,4%
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	125	107	16,9%
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	48	32	50,3%
<b>Fjármagnsgjöld og fjármagnstekjur</b>	<b>1.291</b>	<b>1.318</b>	<b>-2,0%</b>
<b>Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur lána</b>	<b>993</b>	<b>1.056</b>	<b>-6,0%</b>

#### Tekjur og gjöld

Rekstrartekjur ársins 2020 eru áætlaðar 4.895 m.kr. en í útgönguspá fyrir árið 2019 er gert ráð fyrir að þær verði 4.660 m.kr. Tekjur aukast um 5,0% milli ára og skiptist áætluð aukning tekna á milli 2,7% hækkunar vegna verðlagsbreytinga og 2,3% vegna magnaukningar ef miðað er við áætlaðar tekjur 2019.

Rekstrargjöld hækka um 14,2% milli ára miðað við útgönguspá 2019, breytingin er vegna verðlagshækkana um 2,7% og stækkunar eignasafns (ríflaga 5%) og hækkun á viðhaldskostnaði en viðhaldskostnaður er áætlaður um 21% af rekstrartekjum.

Rekstrargjöld eru þríþætt, í fyrsta lagi rekstur fasteigna sem samanstendur af rafmagni og hita íbúða sem eru ekki í útleigu (í standsetningu milli leigutaka) rekstur öryggis- og eftirlitskerfa, lóðaumhirða og tilfallandi rekstrarkostnaður leigueigna þar sem Félagsbústaðir eiga allt fjölbýlishúsið og sjá um rekstur sem er í höndum húsfélaga þar sem félagið á stakar eignir. Í öðru lagi er viðhalds- og framkvæmdakostnaður, þar á meðal er framkvæmdakostnaður húsfélaga þar sem félagið á stakar íbúðir, verktakakostnaður þ.e. efnis- vinnu- aksturs- og tækjakostnaður iðnaðarmanna auk tilfallandi kostnaðar vegna framkvæmda s.s. leyfisgjöld og hönnunarkostnaður. Nánar er gerð grein fyrir verktakakostnaði í kaflanum framkvæmdir og viðhald. Í þriðja lagi eru lögbundin opinber gjöld þ.e. fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og brunatrygging fasteigna.

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður hækkar um tæplega 7% miðað við útgönguspá 2019 eða 37 m.kr. Þar af hækkar launakostnaður um 4,5% en stöðugildum fjölgar um þrjú og verða 25 í árslok 2020. Annar kostnaður hækkar um 5% milli ára stærstu útgjaldaliðir eru ýmis sérfræðiþjónusta,

## Félagsbústaðir: fjárhagsáætlun 2020

upplýsingatæknikostnaður og annan starfsmannakostnaður. Afskrifaðar tapaðar kröfur eru áætlaðar 1% af heildartekjum 2020 og eru þær 50% hærri en útgönguspá 2019.

Fjármagnskostnaður

Áætlaðar afborganir af langtímalánum nema 831 m.kr. miðað við skuldastöðu nú í nóvember 2019, áætlaðar vaxtagreiðslur lánanna nema 1.291 m.kr. Greiðslubyrði lána nemur því 2.122 m.kr., gert er ráð fyrir að lántökur aukist í samhengi við auknar fjárfestingar.

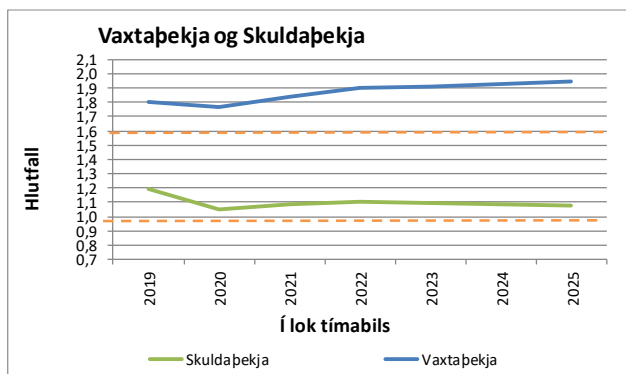
Efnahagur og sjóðsstreymi

Áætlað verðmæti heildareigna félagsins í árslok 2020 er 97,3 milljarðar þar af er áætlað verðmæti fjárfestingareigna 96,2 milljarðar kr. Eigið fé er áætlað 45,6 milljarðar í árslok 2020 og skuldir 51,7 milljarðar og er eiginfjárhlutfall því 46,9%.

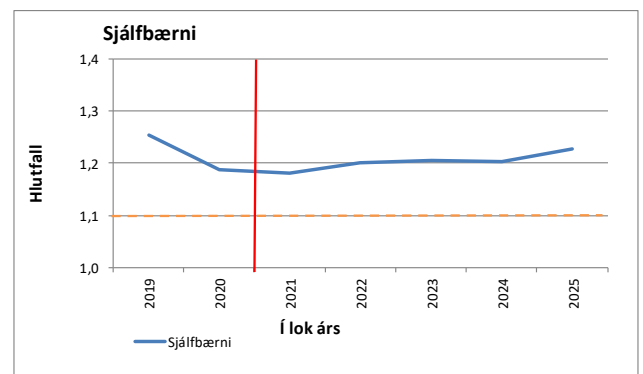
Fjárhagsáætlun Félagsbústaða 2020	
Sjóðsstreymi í mkr.	
Hagnaður fyrir fjármagnsliði	2.284
Fjármagnsgjöld og fjármagnstekjur	(1.291)
<b>Veltufé frá rekstri</b>	<b>993</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>	<b>(5.118)</b>
<b>Fjármögnunarahreyfingar</b>	<b>4.275</b>
Breyting á handbæru fé	150
Handbært fé í byrjun árs	465
<b>Handbært fé í lok árs</b>	<b>615</b>

Rekstrarafkoma fyrir matsbreytingu og verðbætur nemur 993 m.kr., áætlaðar fjárfestingar nema 5.118 m.kr., en nánar er fjallað um þær í kaflanum framkvæmdir og viðhald á bls. 6. Fjármögnunarahreyfingar nema 4.275 m.kr. þar af eru nýjar lántökur áætlaðar um 3.496 m.kr.

Mælikvarðar og kennitölur



Vaxtaþekja (EBIT/vaxtagreiðslur) og skuldaþekja (EBIT/(gr.afborganir + nettóvextir)) eru ofan viðmiðunarmarka sem eru 1,4 og 0,9.



Sjálfbærni = (EBIT - gjaldfært viðhald) / ((skuldir/(40\*0,9)) + vaxtagjöld) er ofan viðmiðunargildis á spátímabilinu og er 1,19 í lok 2020

## Félagsbústaðir: fjárhagsáætlun 2020

Gert er ráð fyrir að vaxta- og skuldabekjur þróist yfir tímabilið 2019 – 2024 eins og línuritið hér að ofan sýnir. Skuldabekja er um 1,05 og vaxtabekja er um 1,8 í árslok 2020 en bæði gildi eru vel yfir viðmiðunarmörkum út spátímabilið. Skuldabekja lækkar þó þegar líður á tímabilið. Sjálfbærni mælikvarði er einnig vel yfir viðmiðunarmörkum út spátímabilið eða um 1,21 í árslok 2020.

## Fjármögnun - lánsfjáráætlun

Stefnt er að því að halda áfram útgáfu félagslegra skuldabréfa (e. Social Bond Framework, SBF) á árinu 2020 til þess að fjármagna kaup á nýjum íbúðum.

Fjárfestingaáætlun til næstu fimm ára gerir ráð fyrir að fjárfesta árið 2020 fyrir 4.773 milljónir og að um 3.500 milljónir. kr. af þeirri fjárhæð verði aflað með lánsfé. Í áætluninni er gert ráð fyrir að stofnframlög fái frá ríki og Reykjavíkurborg vegna fjárfestinga í félagslegu leiguhúsnæði, alls 34% af stofnvirði. Fjárfestingaáætlun ársins 2020 er í samhljómi við 5 ára áætlun félagsins samkvæmt neðan greindum tölum:

Fjárfestingar (í millj. kr.)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Alls
Kaup á markaði	2.043	1.123	730	2.723	1.167	2.736	10.522
Nýframkvæmdir FB		721	700	0	0		1.421
Kaupréttur nýframkvæmd	1.973	2.729	2.303	1.578	1.331	0	9.914
Eignfært viðhald	200	200	200	200	200	200	1.200
<b>Alls</b>	<b>4.216</b>	<b>4.773</b>	<b>3.933</b>	<b>4.501</b>	<b>2.698</b>	<b>2.936</b>	<b>23.057</b>

Helstu óvissuþættir varðandi fjárfestingar og fjármögnun verður að telja framboð á nýjum íbúðum, framboð á lánsfé og vaxtakjör. Auk þessa er óvissa um veitingu stofnframlaga þar sem ekki er búið að fá loforð um nema hluta af áætluðum fjárfestingum.

### Fjölgun leiguíbúða

Fjölgun íbúða tekur mið af áætlunum Reykjavíkurborgar um aukningu á félagslegu húsnæði í borginni. Gert er ráð fyrir að á árinu 2020 verði íbúðum fjölgað um 144, einkum tveggja og þriggja herbergja íbúðum. Eins og sjá má á myndinni hér að neðan er gert ráð fyrir að 38 íbúðir verði keyptar á almennum markaði, 94 íbúðir verði keyptar í kjölfar kaupréttarsamninga við byggingaraðila og að byggðir verði tveir íbúðakjarnar með sex íbúðum í hvorum kjarna.

Fjölgun leigueininga	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Alls
Tegund frkv.							
Kaup á markaði	58	38	37	98	32	75	338
Kaupréttur nýframkvæmd	67	94	62	27	32		282
Nýframkvæmdir FB		12	21				33
<b>Alls</b>	<b>125</b>	<b>144</b>	<b>120</b>	<b>125</b>	<b>64</b>	<b>75</b>	<b>653</b>

Stefna Reykjavíkurborgar er að félagslegar leiguíbúðir séu 5% af íbúðarhúsnæði í borginni og að dreifing þeirra sé sem jöfnust í hverfum borgarinnar. Þá er gert ráð fyrir því að félagið eigi alla jafna ekki meira en 10% íbúða í stigagangi. Þó er í gildi tímabundin heimild um 20% íbúða í stigagangi eða 2 íbúðir.

## Framkvæmdir og viðhald

Viðhaldskostnaður greinist í gjaldfærðan og eignfærðan viðhaldskostnað.

### Gjaldfærður viðhaldskostnaður

Gert er ráð fyrir að gjaldfærður viðhaldskostnaður verði 1.024 milljónir á árinu 2019 sem er um 21% af tekjum ársins. Eignfærður viðhaldskostnaður verði 489 milljónir á árinu. Samtals verður því varið til viðhalds og endurbóta í um 1.513 milljónum á árinu 2020.

Gjaldfærður viðhaldskostnaður er kostnaður sem færður er á rekstrarreikning félagsins og miðar að því að viðhalda gæðum þeirra eigna sem félagið leigir út.

### Íbúaskipti

Áætlun gerir ráð fyrir 140 hefðbundnum íbúðum í standsetningu, 55 þjónustuíbúðum og 20 íbúðum í sértæku húsnæði. Í þessar framkvæmdir eru áætlaðar um 234 millj.

Við skil á íbúð er er hún ástandsskoðuð og í framhaldinu gerð áætlun um standsetningu fyrir næsta leigjanda. Íbúðum er úthlutað af Velferðarsviði hálfsmánaðarlega á sérstökum úthlutunarfundum þar sem fulltrúi Félagsbústaða mætir á fyrst og fremst til þess að veita upplýsingar um íbúðina en kemur ekki að úthlutuninni sjálfri.

### Viðhald

Kostnaður við viðhald greinist í almennt, ófyrirséð viðhald og skipulagt viðhald.

Áætlaður kostnaður við ófyrirséð viðhald er 125 millj. Ófyrirséð viðhald er kostnaður sem fellur til hverju sinni og er byggður á reynslutölum sbr. áætlun um viðhaldsbeiðnir sem berast í gegnum þjónustuborð og annað sem kann að koma upp.

Skipulagt viðhald er áætlað 340 mkr. á árinu. Lögð verður sérstök áhersla á sameignir fjölbýlishúsa á næsta ári og er áætlaður kostnaður 157 mkr. Þá verður 183 mkr. varið í viðhald húsnæðis fyrir fatlað fólk og þjónustuíbúðir.

### Eignfærður viðhaldskostnaður

Kostnaður við standsetningu á nýkeyptum íbúðum er eignfærður og einnig kostnaður vegna stærri viðhaldsframkvæmda, þ.e. framkvæmda vegna gagngerra endurbóta.

Áætlaður kostnaður vegna eignfærðra viðhaldsverkefna nemur 489 mkr. Endurbætur á Hjallaseli 55 eru áætlaðar 100 mkr., breytingar þriggja herbergjasambýla í íbúðir fyrir fatlaða er áætlaður 241 mkr. Breytingar vegna endurbóta á Jórufelli og Írabakka eru áætlaðar 85 mkr., kostnaður vegna standsetningar nýkeyptrá íbúða er áætlaður 60 mkr. Önnur eignfærsla 2020 er vegna nýbygginga og íbúðakaupa en hún er áætluð 723 m.kr.og 1.123 m.kr.

## Félagsbústaðir: fjárhagsáætlun 2020

### Nýbyggingar

Árland 10 og Stjörnugróf 11 – 12 íbúðir

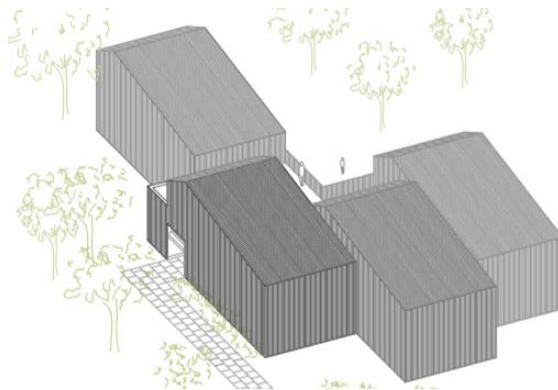
Í janúar 2020 verður gengið frá samningi við verktaka um byggingu á tveimur nýjum húsum fyrir fatlað fólk. Verklök eru áætluð áramótin 2020/2021. Húsin eru byggð sérstaklega fyrir einstaklinga með þroskahömlun og skyldar raskanir í þjónustuflokki IV.



Árland 10 – útlit

Hagasel 23 – 7 íbúðir

Vorið 2020 verður bygging Hagasels boðin út. Áætlað er að framkvæmdir hefjist í kjölfarið og ljúki ári síðar. Húsið er byggt sérstaklega fyrir einstaklinga með geðfötlun í þjónustuflokki III.



Rökkvatjörn 3 – 6 íbúðir

Vorið 2020 verður bygging Rökkvatjarnar boðin út. Áætlað er að framkvæmdir hefjist í kjölfarið og ljúki í árslok 2021. Húsið er byggt sérstaklega fyrir einstaklinga með þroskahömlun og skyldar raskanir í þjónustuflokki II.



## Félagshúsið: fjárhagsáætlun 2020



Vesturgata 67 – 8 íbúðir

Skipulagsfulltrúi hefur samþykkt tillögur að hönnun hússins. Grenndarkynning fer fram á næstunni. Stefnt er að því að bjóða verkið út haustið 2020 og að ljúka framkvæmdum fyrir árslok 2021.

Þjónusta

Þjónustusvið verður eftt á árinu og lögð áhersla á innleiðingu þjónustustefnu. Áhersla verður lögð á aukið samráð við leigjendur, stofnun íbúafélags í fjölbýlishúsum félagsins og gerð verður þjónustu- og viðhorfskönnun meðal leigjenda.

Lokið verður við endurnýjun á vefsíðu félagsins á árinu 2020 og innleidd öflugri og notendavænni upplýsingatækni.