

# FÉLAGSBÚSTAÐIR

---

## TILGANGUR OG GILDI

*Tilgangur félagsins er rekstur og útleiga á félagslegum íbúðum í Reykjavík. Markmið félagsins er að starfa í þágu almannaheilla og er öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í form eignamyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins.*

*Félagbústaðir starfa í anda gildanna: samvinna, virðing, þjónusta.*

---

## INNGANGUR

Félagbústaðir eiga í eignasafni sínu 2.654 leigueiningar í lok árs 2018. Með leigueiningu er átt við fjölda leigusamninga sem gerðir eru um búsetu í félagslegu leiguhúsnæði. Við talningu eigna, matseininga og leigueininga er stuðst við þinglýsta kaupsamninga. Auk leigueininga sem eru skráðar eign Félagbústaða er félagið með 10 íbúðir í kaupleigu.

Þá hafa Félagbústaðir umsjón með 126 leigueiningum, framleigueignum, sem byggja á mismunandi samningum milli velferðarsviðs, félagbústaða og eigenda íbúðanna sem eru; Brynja (36), Eir (22), Höfuðborgin okkar (5), Reitir (6), SEA (51) og Proskahjálp (6).

Samkvæmt málefнасamningi meirihluta borgarstjórnar og samþykktum velferðarráðs er gert ráð fyrir að félagslegum leiguíbúðum fjölgi um 600 á kjörtímabilinu 2018-2022. Þar af séu 500 íbúðir fyrir félagslegt leiguhúsnæði og 100 sértækar íbúðir. Á árinu 2018 fjölgaði íbúðum um 86 og áætlað er að á þessu ári fjölgi íbúðum um 125.

Í lok árs 2018 samanstóð eignasafn Félagbústaða af 2.435 matseiningum sem hafa íbúðarnotkun (skilgreining Þjóðskrár). Fjöldi skráðra íbúða í borginni var á sama tíma 52.657. Hlutfall íbúða í eigu Félagbústaða nam því 4,62%.

## MEGINÁHERSLUR, FORSENDUR OG MARKMIÐ

Eftirfarandi er frumvarp að fjárhagsáætlun Félagbústaða hf. fyrir tímabilið 2019-2024. Áætlunin er unnin samkvæmt gangvirðisuppgjöri sem felur í sér að fjárfestingareignir félagsins eru ekki afskrifaðar en eru endurmetnar í takt við fasteignamat. Að öðru leyti er gert ráð fyrir að umhverfi þróist í takt við vísitölur eins og skilgreint var af fjármálaskrifstofu Reykjavíkurborgar fyrir breytilegt verðlag á tímabilinu 2019 til 2024 og í takt við líklega þróun íbúðaverðs í fjölbýli í Reykjavík á komandi árum.

Áætluð stækkun á eignasafni félagsins er metnaðarfull en gert er ráð fyrir að yfir 653 nýjar leigueiningar bætist við safnið á tímabilinu 2019-2024. Markmiðum um fjölgun íbúða verði náð með:

- Kaupum á íbúðum í kjölfar kaupréttarsamninga sem heimila Félagbústöðum kaup á 5% af byggðum íbúðum samkvæmt skilyrðum Reykjavíkurborgar við lóðaúthlutun.
- Kaupum íbúða á almennum fasteignamarkaði
- Byggingu húsa vegum félagsins, einkum vegna sértæks húsnæðis

Undanfarin ár hefur félagið aðallega keypt 2ja til 3ja herbergja íbúðir á almennum markað. Nú eru að verða breytingar vegna kaupréttar í nýbyggingum og gera áætlanir ráð fyrir að fjölgun íbúða komi að stærstum hluta í gegnum slíka samninga á árunum 2020 og 2021. Ekki liggur ljóst fyrir hvernig þróunin verður frá árinu 2022 og eru því áætlaðar færri eignir en mögulega geta komið í gegnum kaupréttarsamninga.

Þannig eru líkur á að íbúðir verði aðallega keyptar úr verkefnum af aðilum ótengdum félaginu á lóðum þar sem Reykjavíkurborg hefur sett skilyrði um að félagslegar íbúðir verði að lágmarki 5% íbúða. Enn fremur er gert ráð fyrir að félagið byggi sjálf 33 íbúðir sem tilbúnar verða til notkunar á áætlunartímabilinu.

## FJÁRFESTINGAR – FJÖLGUN ÍBÚÐA

Fjárfestingaáætlun félagsins er gerð með hliðsjón af tillögum velferðarsviðs til Félagsbústaða um fjölgun íbúða. Gert er ráð fyrir að eignum fjölgi á tímabilinu 2019-2024 um 653 leigueiningar, þar af 94 í sértækum búsetuúrræðum. Taling miðar við árið sem áætlað er að leigueiningar verði teknar í notkun.

Fjölgun leigueininga							
Tegund frkv.	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Alls
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>

Fjölgun leigueininga							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Alls
Almennar	115	101	79	125	64	75	559
Sértækt húsnæði	10	43	41				94
<b>Alls</b>	<b>125</b>	<b>144</b>	<b>120</b>	<b>125</b>	<b>64</b>	<b>75</b>	<b>653</b>

## FJÁRMÖGNUNARÞÖRF

Gert er ráð fyrir að stærð leigueininga sé á bilinu 40 – 80 m<sup>2</sup> og á einingaverðum sem eru í takt við reynslu félagsins af kaupum og framkvæmdum. Heildarfjármögnunarpörf, byggð á fyrirliggjandi gögnum, vegna ofangreindra verkefna er áætluð eins og fram kemur á töflunni hér að neðan.

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>

Heildar fjármögnunarpörf er áætluð tæplega 19 milljarðar á árunum 2020 - 2024. Þar af eru áætluð stofnframlög frá Reykjavíkurborg 2,4 milljarðar og 4,4 milljarðar frá ríki. Lánsfjárförf vegna fjárfestinga nemur því um 14,5 milljörðum á tímabilinu 2020 – 2024.

## FJÁRHAGSÁÆTLUN 2019 - 2024

Fjárhæðir í þús.kr.	Útkomuspá/ Áætlun			Fimm ára áætlun			
	Raun 2018	Áætlun 2019	Áætlun 2020	2021	2022	2023	2024
Rekstrartekjur	4.028.106	4.659.615	4.895.500	5.258.000	5.732.000	6.063.000	6.351.000
<b>Tekjur samtals</b>	<b>4.028.106</b>	<b>4.659.615</b>	<b>4.895.500</b>	<b>5.258.000</b>	<b>5.732.000</b>	<b>6.063.000</b>	<b>6.351.000</b>
Laun og launatengd gjöld	296.681	327.130	341.752	372.756	404.557	434.185	461.932
Annar kostnaður	1.908.564	1.926.578	2.219.998	2.386.240	2.583.544	2.731.208	2.854.655
Afskriftir		31.907	48.405	51.663	56.313	59.567	62.399
<b>Gjöld samtals</b>	<b>2.205.245</b>	<b>2.285.615</b>	<b>2.610.155</b>	<b>2.810.659</b>	<b>3.044.415</b>	<b>3.224.959</b>	<b>3.378.987</b>
<b>Rekstrarniðurstaða fyrir fjármagnslið</b>	<b>1.822.861</b>	<b>2.374.001</b>	<b>2.285.345</b>	<b>2.447.341</b>	<b>2.687.585</b>	<b>2.838.041</b>	<b>2.972.013</b>
Fjármagnsliðir	-1.974.621	-2.590.852	-2.622.967	-2.801.367	-3.014.840	-3.237.772	-3.328.779
<b>Rekstrarniðurstaða fyrir skatta</b>	<b>-151.760</b>	<b>-216.851</b>	<b>-337.622</b>	<b>-354.027</b>	<b>-327.255</b>	<b>-399.731</b>	<b>-356.766</b>
Tekjuskattur							
Matsbreytingar	2.964.778	1.965.340	1.485.427	1.608.332	1.717.945	1.843.293	1.932.670
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélaganna							
Hlutdeild í afkomu dótturfélaganna							
<b>Rekstrarniðurstaða</b>	<b>2.813.018</b>	<b>1.748.488</b>	<b>1.147.804</b>	<b>1.254.305</b>	<b>1.390.690</b>	<b>1.443.562</b>	<b>1.575.905</b>

### STARFSFÓLK

	Útkomuspá/ Áætlun		
	Raun 2018	Áætlun 2019	Áætlun 2020
Fjöldi starfsmanna	23	23	26
Fjöldi stöðugilda	23	22,4	25,4
Stöðugildi eftir þjónustubáttum:			
Fasteigna- og viðhaldssvið	8	9	10
Fjármálasvið	7	5,6	6,6
Þjónustu- og upplýsingasvið	4	4	5
Stoðþjónusta og framkv.stjóri	4	3,8	3,8

### MEGINSKÝRINGAR OG FORSENDUR

- Allar upphæðir eru í milljónum króna og eru á verðlagi hvers árs.
- Blátt letur táknar forsendur, svart letur táknar afleiddar stærðir og rautt letur táknar útgönguspá núverandi árs.
- Áætlun fyrir rekstur í lok ársins 2019 hefur verið uppfærð m.t.t. 6 mánaða uppgjörs félagsins og þróun umhverfis síðan þá.
- Gert er ráð fyrir að á yfirstandandi ári verði stækkun eignasafns fjármögnuð að 62% hluta með lánum, 16% hluta með stofnframlögum og eða eiginfjárframlagi frá Reykjavíkurborg en að 22% hluta með stofnframlögum frá ríki. En árin 2020 - 2024 lækka stofnframlög aftur frá borg niður í 12% og lánshlutfall hækkar aftur í 66%.
- Áætlunin gerir ráð fyrir að sjóðstreymi verði jákvætt 554 milljónir 2019 en á tímabilinu 2020—2024 er sjóðstreymi jákvætt sem nemur 238 milljónum kr.
- Til að halda jafnvægi í sjóðstreymi á síðari hluta áætlunartímabilsins í takt við fjárfestingaáætlunina þarf rekstrarkostnaður að lækka og eða tekjur að hækka, hér er gert ráð fyrir 2% hækkun á leigutekjum umfram verðlag.

### TÖLULEGAR FORSENDUR

Eftirfarandi eru helstu tölulegu forsendur fyrir fjárhagsáætlun Félagsbústaða.

Forsendur um þróun verðlags	Vísit.	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mitt ár - Vísitala neysluverðs	M-VNV	-	3,40%	3,10%	2,73%	2,60%	2,60%	2,60%	2,50%
Mitt ár - Vísitala byggingakostnaðar	M-VBK		4,10%	3,50%	3,50%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Mitt ár - Launavísitala	M-LV	-	6,50%	5,60%	4,40%	4,20%	4,20%	4,10%	4,10%
Mitt ár - Vísitala íbúðaverðs	M-VÍ	-	3,90%	3,43%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Mitt ár - Upps - Vísitala neysluverðs	M-VNV		1	1,031	1,059146	1,086684	1,114938	1,143926	1,172524
Mitt ár - Upps - Vísitala byggingarkostna	M-VBK		1	1,035	1,071225	1,103362	1,136463	1,170556	1,205673
Mitt ár - Upps - Launavísitala	M-LV		1	1,056	1,102464	1,148767	1,197016	1,246093	1,297183
Mitt ár - Upps - Íbúðaverð	M-VÍ		1	1,03434	1,055027	1,076127	1,09765	1,119603	1,141995
Lok árs - Vísitala neysluverðs	L-VNV		3,50%	2,10%	2,67%	2,60%	2,60%	2,55%	2,50%
Lok árs - Vísitala íbúðaverðs	L-VÍ		3,67%	2,72%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lok árs - Upps - Vísitala neysluverðs	L-VNV		1	1,021	1,04821	1,075463	1,103425	1,131562	1,159852
Lok árs - Upps - Vísitala íbúðaverðs	L-VÍ		1	1,02717	1,047713	1,068668	1,090041	1,111842	1,134079

<b>Próun eignasafns</b>									
Nýjar eignir		Íbúðir	86	125	144	120	125	66	75
Sala eigna		Íbúðir	0	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Kaup eigna		Mkr	2.239	2.043	1.123	730	2.723	1.167	2.736
Nýframkvæmdir FB		Mkr	648	0	721	700	0	0	0
Kaup í nýframkvæmdum /Bjarg		Mkr	0	1.238	828	1.001			
Kaupréttur nýframkvæmd		Mkr	0	735	1.901	1.302	1.578	1.331	
Eignfærðar viðhaldsframkvæmdir		Mkr	0	200	200	200	200	200	200
Annar eignfærður kostnaður - fast verðlag		Mkr	85	85	85	85	85	85	85
Lánshlutfall fyrir eignfært viðhald		-	1	1	1	1	1	1	1
Lánshlutfall kaupa og nýframkvæmda		-	1	1	1	1	1	1	1
Lánshlutfall sala		-	0	1	1	1	1	1	1
Stærð eignasafns		Íbúðir	2.580	2.703	2.845	2.963	3.086	3.150	3.223
Mitt ár - Magnbreyting eignasafn		-	1	1	1	1	1	1	1
Lok árs - Upps - Magnbreyting eignasafn		-	1	1	1	1	1	1	1
Meðal stofnverð í lok árs	L-VÍ	Mkr/íbúð	32	33	34	35	35	36	37
Kaup á markaði	M-ÍV	Mkr	2.239	2.113	1.185	786	2.989	1.307	3.124
Kaup nýframkvæmd	M-VBK	Mkr	0	1.281	887	1.104	0	0	0
Kaupréttur nýframkvæmd	M-VBK	Mkr	0	761	2.036	1.437	1.793	1.558	0
Nýframkvæmdir	M-VBK	Mkr	648	0	772	772	0	0	0
Seldar eignir	L-VÍ	Mkr	0	-67	-68	-69	-71	-72	-73
Eignfærðar framkvæmdir	M-VBK	Mkr	0	207	214	221	227	234	241
Annar eignfærður kostnaður	M-VBK	Mkr	85	88	91	94	97	100	103
Magnbreyting fjárfestingaeigna	M-ÍV	Mkr	2.972	4.089	4.813	4.030	4.712	2.793	3.051
Verðmæti fjárfestingaeignir í lok árs	L-ÍV	Mkr	83.203	89.552	96.156	102.108	108.862	113.832	119.160
Áætlað fasteignamat næsta árs	VÍ	Mkr	80.736	87.569	94.579	100.435	107.078	111.966	117.206
Brunabótamat	M-VBK	Mkr	55.878	60.216	65.450	70.572	75.706	80.388	84.618

## REKSTUR

<b>Tekjur</b>		<b>Eining</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Leigutekjur	M-ÍV	Mkr	3.718	4.322	4.529	4.864	5.302	5.608	5.875
Aðrar tekjur	M-ÍV	Mkr	310	337	367	394	430	455	476
<b>Tekjur Alls</b>	M-ÍV	<b>Mkr</b>	<b>4.028</b>	<b>4.660</b>	<b>4.896</b>	<b>5.258</b>	<b>5.732</b>	<b>6.063</b>	<b>6.351</b>
<b>Kostnaður</b>									
Rekstur fasteigna	M-VNV	Mkr	-409	-440	-520	-558	-608	-643	-674
Viðhald	M-VNV	Mkr	-935	-887	-1.025	-1.100	-1.199	-1.269	-1.329
Fasteignagjöld		Mkr	-235	-246	-276	-297	-314	-331	-343
Vatns- og fráveitugjöld		Mkr	-149	-170	-212	-228	-241	-254	-263
Tryggingar	M-VBK	Mkr	-56	-65	-64	-69	-75	-79	-83
Laun og launatengd gjöld	M-LV	Mkr	-297	-327	-342	-373	-405	-434	-462
Annar skrifst.- og stjórnunarkostnaður	M-VNV	Mkr	-116	-119	-125	-134	-146	-155	-162
Framlag til afskrifta viðskiptakrafna	M-VNV	Mkr	-16	-32	-48	-52	-56	-60	-62
Vaxtagjöld, nettó	M-VNV	Mkr	-1.204	-1.318	-1.363	-1.456	-1.546	-1.627	-1.691
<b>Alls</b>		<b>Mkr</b>	<b>-3.416</b>	<b>-3.603</b>	<b>-3.974</b>	<b>-4.267</b>	<b>-4.590</b>	<b>-4.852</b>	<b>-5.071</b>
<b>Afkoma fyrir verðbætur og matsbreytingu</b>		<b>Mkr</b>	<b>612</b>	<b>1.056</b>	<b>922</b>	<b>991</b>	<b>1.141</b>	<b>1.211</b>	<b>1.280</b>
<b>Hagnaður fyrir fjármagnsliði</b>		<b>Mkr</b>	<b>1.816</b>	<b>2.374</b>	<b>2.285</b>	<b>2.447</b>	<b>2.688</b>	<b>2.838</b>	<b>2.972</b>
<b>Hagnaður fyrir fjármagnsliði/Tekjur</b>		<b>-</b>	<b>0</b>	<b>50,9%</b>	<b>46,7%</b>	<b>46,5%</b>	<b>46,9%</b>	<b>46,8%</b>	<b>46,8%</b>

## Skýringar

- Í líkaninu er gert ráð fyrir að leigutekjur þróist í takt við vísitölu neysluverðs og magnbreytingu.
- Leiguverð FB er að jafnaði um 30-40% lægra en á almennum markaði í borginni. Í líkaninu er gert ráð fyrir 2% hækkun leigu í ársbyrjun 2022.
- Í meðalleigutekjum hefur verið tekið tillit til vannýtingar húsnæðis vegna flutninga og viðhalds.
- Gert er ráð fyrir að launakostnaður hjá Félagsbústöðum þróist í takt við umfang starfseminnar og launavísitölu, stöðugildum fjölgar um 4 á spátímabilinu og verða 26 í árslok 2021.
- Gert er ráð fyrir að fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og brunabótaíðgjöld þróist eins og kynnt hefur verið af borg, veitum og váttryggjanda.
- Önnur gjöld eru áætluð sem hlutfall af tekjum hvers árs.
- Gert er ráð fyrir að gjaldfært viðhald á hverju ári sé um 21% af tekjum hvers árs.
- Gert er ráð fyrir að eignfært viðhald verði að jafnaði 200 milljónir kr. á ári á verðlagi ársins 2019 og verði fjármagnað að fullu með lántöku.

- Félagið gerir grein fyrir helstu viðhalds- og endurbótaframkvæmdum í ársáætlun 2020 en áætlun þessi gerir ráð fyrir að 200 milljónir verði eignfærðar vegna stærrí viðhaldsverkefna.
- Í áætlun er búið er að taka tillit til VSK sem félagið getur fengið endurgreiddan.
- Gert er ráð fyrir að allar eignir félagsins séu fjárfestingaeignir og því ekki áætlað fyrir afskriftum eigna.

## MATSBREYTING OG EFNAHAGUR

<b>Matsbreyting</b>		<b>Eining</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Verðmæti eignasafns í upphafi tímabils	L-ÍV	Mkr	77.265	83.203	89.552	96.156	102.108	108.862	113.832
Breyting á eignasafni á tímabilinu	L-ÍV	Mkr	2.972	4.089	4.813	4.030	4.712	2.793	3.051
Verðmæti fyrir matsbreytingu	L-ÍV	Mkr	80.238	87.291	94.365	100.185	106.820	111.655	116.883
Verðmæti eftir matsbreytingu	L-ÍV	Mkr	83.203	89.552	96.156	102.108	108.862	113.832	119.160
Breyting á verðmæti eignasafns	L-ÍV	Mkr	5.937	6.349	6.604	5.953	6.754	4.970	5.328
Keyptar eignir		Mkr	-2.239	-4.155	-4.108	-3.327	-4.782	-2.865	-3.124
Nýframkvæmdir	L-ÍV	Mkr	-648	0	-772	-772	0	0	0
Seldar eignir	L-ÍV	Mkr	0	67	68	69	71	72	73
Eignfært viðhald	LV	Mkr	0	-207	-214	-221	-227	-234	-241
Annar eignfærður kostnaður	M-VBK	Mkr	-85	-88	-91	-94	-97	-100	-103
<b>Matsbreyting fjárfestingaeigna</b>		<b>Mkr</b>	<b>2.965</b>	<b>1.965</b>	<b>1.485</b>	<b>1.608</b>	<b>1.718</b>	<b>1.843</b>	<b>1.933</b>
Hagnaður fyrir fjármagnsliði		Mkr	1.816	2.374	2.285	2.447	2.688	2.838	2.972
Vaxtagjöld	M-VNV	Mkr	-1.204	-1.318	-1.363	-1.456	-1.546	-1.627	-1.691
Verðbætur langtímalána	M-VNV	Mkr	-771	-1.273	-1.260	-1.345	-1.468	-1.610	-1.637
Matsbreyting fjárfestingaeigna		Mkr	2.965	1.965	1.485	1.608	1.718	1.843	1.933
<b>Hagnaður</b>		<b>Mkr</b>	<b>2.806</b>	<b>1.749</b>	<b>1.147</b>	<b>1.254</b>	<b>1.391</b>	<b>1.444</b>	<b>1.576</b>
<b>Efnahagur í lok tímabils</b>			<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Eigið fé		Mkr	42.641	44.390	45.537	46.791	48.182	49.626	51.202
Skuldir	L-VNV	Mkr	41.052	46.151	51.738	56.477	61.916	65.496	69.283
<b>Eignir alls</b>	L-ÍV	<b>Mkr</b>	<b>83.693</b>	<b>90.541</b>	<b>97.275</b>	<b>103.268</b>	<b>110.098</b>	<b>115.122</b>	<b>120.485</b>
Eignfjárlutfall		-	50,9%	49,0%	46,8%	45,3%	43,8%	43,1%	42,5%

### Skýringar

- Skuldir og efnahagur í lok árs 2019 eru áætluð út frá stöðu félagsins í 6 mánaða uppgjöri, þróun umhverfis síðan þá og áætlun til ársloka 2019.
- Skuldir félagsins vaxa með stækkun eignasafns, eignfærðu viðhaldi og hækkun verðlags, en minnka með afborgunum lána.
- Gert er ráð fyrir að ný lán verði verðtryggð jafngreiðslulán til 45 ára og að félagið mun halda áfram að fjármagna sig með útgáfu skuldabréfa í eigin nafni.
- Stofnframlög eru í áætlun færð sem vaxtalausar skuldbindingar sem er í samræmi við IFRS staðla. Nýjar eignir eru því að fullu færðar sem skuldir í efnahag. Þetta hefur áhrif á eiginfjárstöðu félagsins þegar líður á áætlunartímann, þar sem öll stækkun eignasafns er fjármögnuð með stofnframlögum og lánnum.
- Afborganir og vextir af núverandi lánasafni og nýjum lánnum voru framreiknaðir í lánahermin.
- Hækkun á verðlagi fasteigna hefur jákvæð áhrif á eiginfjárlutfall félagsins. Þessa hækkun má að einhverjum hluta raungera í sjóðstreymi með því að selja lítið skuldsettar íbúðir, en það er ekki stefnt að því fyrr en unnið hefur verið á biðlistum.

## SJÓÐSTREYMI

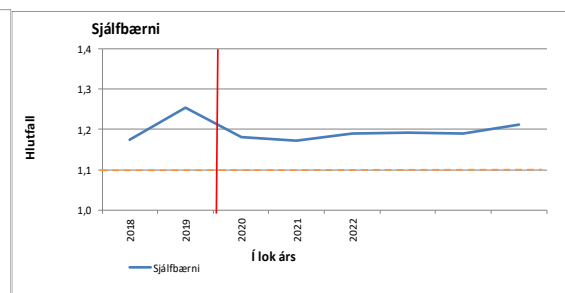
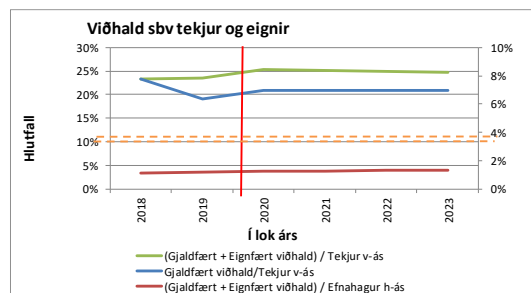
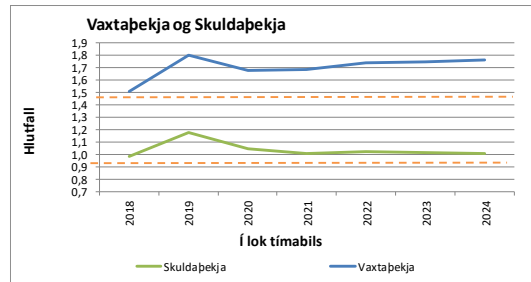
Sjóðstreymi	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2.024
Hagnaður fyrir fjármagnsliði (EBIT)	Mkr	1.816	2.374	2.285	2.447	2.688	2.838	2.972
Breyting á skammtímaskuldum/kröfum		0	0	0	0	0	0	0
Vaxtagjöld	Mkr	-1.188	-1.318	-1.363	-1.456	-1.546	-1.627	-1.691
<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<b>Mkr</b>	<b>628</b>	<b>1.056</b>	<b>922</b>	<b>991</b>	<b>1.141</b>	<b>1.211</b>	<b>1.280</b>
Kaup eigna	Mkr	-2.239	-4.155	-4.108	-3.327	-4.782	-2.865	-3.124
Sala eigna	Mkr	0	67	67.900	69	71	72	73
Nýframkvæmdir	Mkr	-648	0	-772	-772	0	0	0
Eignfært viðhald	Mkr	0	-207	-214	-221	-227	-234	-241
Annar eignfærður kostnaður	Mkr	-85	-88	-91	-94	-97	-100	-103
Breyting á skammtímakröfum	Mkr	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>	<b>Mkr</b>	<b>-2.972</b>	<b>-4.384</b>	<b>-5.118</b>	<b>-4.344</b>	<b>-5.036</b>	<b>-3.126</b>	<b>-3.395</b>
Hlutfé/stofnframlag frá Reykjavíkurborg	Mkr	476	679	596.627	503.169	577.023	347.085	378.460
Stofnframlag frá Ríki	Mkr	654	1.043	1.094	922	1.058	636	694
Afborganir lána	Mkr	-641	-701	-825	-983	-1.073	-1.164	-1.251
Ný lán (Kaup, framkvæmd og eignf. viðhald)	Mkr	1.843	2.838	3.496	2.988	3.448	2.191	2.371
Breyting skammtímalána	Mkr	-100						
Uppgreidd lán (íbúðasala)	Mkr	0	-33	-35	-37	-39	-41	-42
<b>Fjármögnunahreyfingar</b>	<b>Mkr</b>	<b>2.231</b>	<b>3.826</b>	<b>4.327</b>	<b>3.394</b>	<b>3.971</b>	<b>1.970</b>	<b>2.150</b>
Breyting á handbæru fé	Mkr	-113	498	130	41	76	54	36
Áætlað handbært fé í lok tímabils	Mkr	-64	434	564	605	681	735	771

### Skýringar

- Gert er ráð fyrir að hlutfjárframlag/stofnframlag vegna nettó stækkunar eignasafnsins komi frá Reykjavíkurborg og ríkissjóði.
- Innborgað stofnframlag frá eiganda verði ríflega 2,4 milljarðar og ríflega 4,4 milljarðar frá ríki á tímabilinu 2019-2024.
- Ekki er áætlað fyrir breytingum á skammtímakröfum/eignum á tímabilinu.
- Unnið er að endurfjármögnun á óhagstæðum lánnum félagsins sem, ef vel tekst til, mun lækka nokkuð greiðslubyrði lána og stuðla að enn betra jafnvægi í sjóðstreymi en hér kemur fram.
- Sjóðstreymi félagsins er viðkvæmt fyrir breytingum á leiguverði, rekstrarkostnaði, stækkun eignasafns og lánskjörum.
  - Ef leigutekjur félagsins minnka, bitnar það beint á handbæru fé ef ekki er gripið til mótvægisáðgerða.
  - Aukning á gjaldfærðum viðhaldskostnaði hefur bein áhrif á handbært fé félagsins.
  - Aukning á eignfærðum viðhaldskostnaði hefur langtímaáhrif á handbært fé vegna aukinnar lántöku sem skapar litlar nýjar tekjur en aukinn fjármagnskostnað.
  - Stækkun eignasafns hefur neikvæð áhrif á sjóðstreymi þar sem nýjar dýrari íbúðir eru ósjálfbærar í útleigu.
  - Breyting á vaxtakjörum og/eða lánstíma langtímalána hefur mikil áhrif á handbært fé félagsins þannig hafa lækkandi vextir á nýjum lánnum haft jákvæð áhrif á rekstur félagsins. Takist að endurfjármagna óhagstæð lán á betri kjörum getur það sparað félaginu vaxtagreiðslur umtalsvert.

## HELSTU MÆLIKVARÐAR ÚR REKSTRI

Mælikvarðar, kennitölur	Eining	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Afborganir og vextir	Mkr	-1.845	-2.019	-2.188	-2.439	-2.620	-2.791	-2.943	-3.063
Vaxtaþekja	-	1,51	1,80	1,68	1,68	1,74	1,74	1,76	1,78
Skuldaþekja	-	0,98	1,18	1,04	1,00	1,03	1,02	1,01	1,00
Eiginfjárlutfall	-	0,51	0,49	0,47	0,45	0,44	0,43	0,42	43,0%
EBIT án gjaldfærðs viðhalds	Mkr	2.751	3.261	3.310	3.547	3.887	4.107	4.301	4.451
Vaxtagjöld	Mkr	1.204	1.318	1.363	1.456	1.546	1.627	1.691	1.730
Áætlað viðhald	Mkr	1.140	1.282	1.437	1.569	1.720	1.819	1.925	1.945
Sjálfbærni	-	1	1	1	1	1	1	1	1,21
Vaxtagjöld og afborganir % af tekjum	-	0	0	0	0	0	0	0	46,5%
Gjaldfært viðhald	Mkr	935	887	1.025	1.100	1.199	1.269	1.329	1.378
Eignfært viðhald	Mkr	0	207	214	221	227	234	241	248
Viðhald alls	Mkr	935	1.094	1.239	1.321	1.427	1.503	1.570	1.626



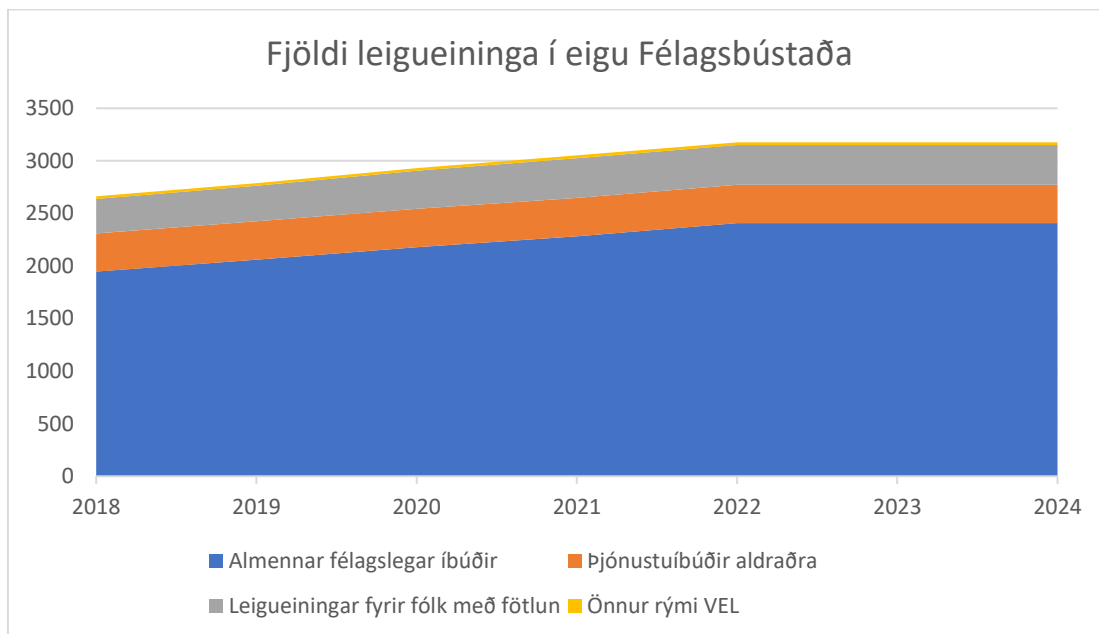
### Skýringar

- Sjálfbærni =  $(EBIT - \text{gjaldfært viðhald}) / ((\text{skuldir} / (40 * 0,9)) + \text{vaxtagjöld})$
- Vaxtaþekja ( $EBIT / \text{vaxtagreiðslur}$ ) og skuldaþekja ( $EBIT / (\text{gr. afborganir} + \text{nettó vextir})$ ) eru ofan viðmiðunarmarka sem eru **1,4; 0,9** á áætlunartímanum en skuldaþekja nálgast sársaukamörk þegar líður á tímabilið

Sjálfbærni stuðull er yfir viðmiðunargildið 1,1 á tímabilinu

## ÞRÓUN EIGNASAFNS

Á döfinni er veruleg stækkun á íbúðasafni félagsins. Ef áætlunin gengur eftir mun fjöldi íbúða fara úr 2.654 íbúðareiningum í lok árs 2018 í 3.307 leigugeiningar í lok árs 2024. Þessi fjölgun eigna um 653 leigugeiningar samsvarar um ríflega 24% stækkunar safnsins á 5 ára tímabili eða meira en 100 íbúðir á ári að meðaltali. Forsendur þess að fjölgun íbúða gangi eftir er að veitt verði stofnframlög til kaupanna og að framboð á eignum verði nægjanlegt og hagstæð lánsfjármögnun fái st.



		Fjöldi leigugeininga						
Staða í lok tímabils		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Almennar félagslegar íbúðir	fjöldi	1938	2053	2170	2273	2400	2464	2539
Þjónustuíbúðir aldraðra	-	364	364	364	364	364	364	364
Leigugeiningar fyrir fólk með fötlun	-	327	336	362	377	379	379	379
Önnur rými VEL	-	25	26	27	29	25	25	25
<b>Íbúðir samtals í árslok</b>	-	<b>2654</b>	<b>2779</b>	<b>2923</b>	<b>3043</b>	<b>3168</b>	<b>3232</b>	<b>3307</b>
Mannfjöldi í Reykjavík	fjöldi þús	126	132,8	136,2	139,6	142,9	146	149
Alm. félagslegar íbúðir á 1000 íbúa	-	15,4	15,5	15,9	16,3	16,8	16,9	17
Heildarfjöldi íbúða á 1000 íbúa	-	21,1	20,9	21,5	21,8	22,2	22,1	22,2
<b>Breyting frá fyrra tímabili</b>								
Almennar félagslegar íbúðir	fjölgun	74	107	117	103	127	64	75
Þjónustuíbúðir aldraðra	-		0	0	0	0	0	0
Íbúðir fyrir fólk með fötlun	-	12	9	26	15	2	0	0
<b>Alls</b>		<b>86</b>	<b>125</b>	<b>144</b>	<b>120</b>	<b>125</b>	<b>64</b>	<b>75</b>