

Fundargerð

stjórnarfundur Félagsbústaða haldinn fimmtudaginn 13. mars 2025 kl. 15 á skrifstofu félagsins að Þönglabakka 4

Mætt: Elly Alda Þorsteinsdóttir, formaður, Hannes Frímann Sigurðsson, Kjartan Magnússon, Ragnheiður Halldórsdóttir og Magnús Davíð Norðdahl. Einnig Sigrún Árnadóttir framkvæmdastjóri sem ritaði fundargerð.

Þá sátu endurskoðandi félagsins Sturla Jónsson og Sigrún Guðmundsdóttir frá endurskoðunarnefnd fundinn undir dagskrálið 2 ástamt Kristni Karel Jóhannssyni fjármálastjóra. Undir 3ja dagskrálið tóku sæti auk Kristins, Falasteen Abu Libdh, sviðsstjóri þjónustu- og upplýsingasviðs, Sigurður Halldór Örnólfsson sviðsstjóri eigna- og viðhaldssviðs og Andrés Ívarsson, verkefnastjóri fasteignaviðskipta.

1. Fundargerð stjórnarfundar 11. mars

Fundargerð var samþykkt og undirrituð.

2. Ársskýrsla og ársreikningur Félagsbústaða 2024

Fyrir fundinum lá ársreikningur og ársskýrsla 2024, endurskoðunarskýrsla, kynning á helstu niðurstöðum ársreiknings og umsögn endurskoðunarnefndar félagsins um ársreikninginn.

Framkvæmdastjóri gerði grein fyrir ferli endurskoðunar og fyrirliggjandi gögnum, fjármálastjóri fór yfir ársreikninginn og helstu kennitölur hans, endurskoðandi fór yfir endurskoðunarskýrsluna og fulltrúi endurskoðunarnefndar gerði grein fyrir störfum nefndarinnar og mati hennar á ársreikningnum.

Stjórn þakkaði greinargóða yfirferð. Endurskoðunarnefnd félagsins voru færðar sérstakar þakkir fyrir vinnu sína við eftirlit með vinnuferli við gerð reikningsskila, fyrirkomulag og virkni innra eftirlits og áhættustýringar.

Stjórn samþykkti og undirritaði ársreikning Félagsbústaða 2024 sem lagður verður fram til samþykktar á aðalfundi félagsins 27. mars.

Kjartan Magnússon stjórnarmaður lagði fram eftir farandi bókun:

„Rekstrartekjur Félagsbústaða námu 7.078 milljónum króna á árinu 2024, rekstrargjöld 4.104 milljónum og hrein fjármagnsgjöld 4.272 milljónum. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 2.592 milljónum króna á árinu. Það gefur ekki rétta mynd af rekstri Félagsbústaða að nota slíka virðishækkun á fasteignum félagsins til að fegra rekstrarreikning þess, enda er slík matsbreyting reiknuð stærð, sem skilar ekki raunverulegum tekjum til rekstrarins. Án umræddrar matsbreytingar nemur tap félagsins 1.298 milljónum króna á árinu 2024.

Veltufé frá rekstri nam einungis 1.654 milljónum króna á árinu og rétt stendur undir afborgunum langtímalána, sem nema 1.606 milljónum. Afar lítið svigrúm er því fyrir hendi til fjárfestinga og því líklegt að þær verði fjármagnaðar með enn frekari lántökum. Skuldir félagsins námu 64.736 milljónum króna í árslok og jukust um 2,9% á milli ára.

Veltufjárhlutfall í árslok er aðeins 0,46, sem er langt undir því, sem eðlilegt getur talist en alla jafna er talið æskilegt að þetta hlutfall sé ekki undir 1,0. Handbært fé í árslok var aðeins 46 milljónir króna og lækkaði úr 429 milljónum eða um 383 milljónir á milli ára.

Taka verður viðvaranir endurskoðenda félagsins alvarlega, sem fram koma á bls. 9 í skýrslu þeirra. Þar segir að miðað við áætlanir Félagsbústaða til lengri tíma, verði sjálfbærni viðmiðum ekki náð miðað við áframhaldandi óbreyttan rekstur. Í fjárhagsáætlun fyrir árin 2025-2029 var gert ráð fyrir 6,5% hækkun leigu umfram verðlagshækkunar frá miðju ári 2025 og var sú hækkun talin nauðsynleg til að tryggja að sjálfbærni sé náð á tímabilinu. Reykjavíkurborg hefur aðeins samþykkt 1,5% hækkun á leigu umfram verðlag frá 1. júní nk. Augljóst er að svo lítil hækkun mun ekki duga til að tryggja fjárhagslega sjálfbærni félagsins.

Endurskoðendurnir ítreka ábendingu sína frá síðasta ári um að brýn þörf sé á að styrkja tekjuginn félagsins til frambúðar til að tryggja sjálfbærni eða leita annarra leiða til hagræðingar í starfsemi.

3. Skýrsla um starfsemi félagsins 2024

Skýrsla um stöðu og meginþætti í starfsemi Félagsbústaða á árinu 2024 lá fyrir fundinum. Framkvæmdastjóri og aðrir starfsmenn félagsins sem sátu undir þessum dagskrárlið fóru yfir skýrsluna og hún rædd. Stjórn þakkaði framlagða skýrslu og yfirferð.

Lagt fram til kynningar.

4. Aðalfundur Félagsbústaða

Gengið var frá dagskrá og tímasetningu aðalfundar félagsins og tillögum sem lagðar verða fyrir fundinn. Fundarstjóri verður Dagmar Arnardóttir frá skrifstofu borgarlögmans.

Gögn fundarins, ársreikningur, tillögur stjórnar um ákvörðun um meðferð og niðurstöður rekstrarreiknings og um greiðslur til stjórnarmanna verða sendar fulltrúum eiganda til frekari afgreiðslu fyrir fundinn.

5. Önnur mál

Sjá mál skráð í trúnaðrabók.

Fleira var ekki gert. Fundi slitið kl. 18:00

Elly Alda Þorsteinsdóttir

Hannes Frímann Sigurðsson

Kjartan Magnússon

Magnús Davíð Norðdahl

Ragnheiður Halldórsdóttir