



FÉLAGSBÚSTAÐIR FJÁRHAGS- OG SÓKNARÁÆTLUN 2026-2030

Félagsbústaðir: Fjárhags- og sóknaráætlun 2026-2030

Inngangur

Eftirfarandi áætlun um rekstur Félagsbústaða fyrir árið 2026 og langtímaáætlun 2027-2030 er unnin í samræmi við forsendur fengnar frá fjármála- og áhættustýringarsviði Reykjavíkurborgar.

Áætlunin sem er unnin af framkvæmdastjóra, fjármálastjóra og starfsmönnum félagsins var samþykkt á fundi stjórnar 8. september 2025. Áætlunin er unnin með hliðsjón af sóknaráætlun og meginmarkmiðum starfseminnar fyrir tímabilið 2026-2030.

Áætlunin skilgreinir samkvæmt heimildum framkvæmdastjóra og starfsreglum stjórnar félagsins, þær heimildir sem framkvæmdastjóri hefur frá stjórn á rekstrarárinu 2026. Ákvarðanir sem teljast meiri háttar eða eru utan þess ramma er áætlunin markar verða teknar upp á stjórnarfundum á árinu.

Meginmarkmið

Meginmarkmið í starfsemi Félagsbústaða 2026-2030 eru fimm:

1. Tryggja húsnaðisöryggi og lífsgæði með uppbyggingu og þróun eignasafns.
2. Veita vandaða og áreiðanlega þjónustu sem stuðlar að velsæld.
3. Ásýnd og viðhald fasteigna styðji við vellíðan.
4. Umhverfi, þróun og gæði.
5. Yfirsýn, gegnsæi og ábyrgur rekstur.

Forsendur og aðferðir

Áætlunin 2026-2030 er gerð á grundvelli útkomuspár fyrir rekstur félagsins árið 2025 og forsendum fjármála- og áhættustýringarsviðs Reykjavíkurborgar. Þá er líkt og fram kemur í samþykktum um Félagsbústaði gert ráð fyrir að reksturinn sé sjálfbær, skili jákvæðri breytingu á handbæru fé öll ár áætlunar, m.ö.o. að veltufé frá rekstri nægi fyrir afborgunum langtímalána ár hvert. Áætlað er fyrir helstu rekstrarliðum niður á mánuði og sveiflur innan árs koma þar fram. Almennu eru litlar sveiflur í rekstrartekjum en sveiflur í rekstrarkostnaði eru tengdar viðhaldsframkvæmdum sem eru mestar á 2. og 3. ársfjórðungi.

Forsendur fjárhagsáætlunar og fimm ára áætlunar						
Breytingar milli ársmeðaltala %	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Einkaneysla	2,4	2,9	2,8	2,8	2,7	2,5
Samneysla	1,4	1,2	0,8	1,1	1,1	1,1
Fjármunamyndun	4,6	-4,0	2,9	2,8	2,2	2,8
Útflutningur vöru og þjónustu	4,0	2,5	3,0	2,6	2,3	2,1
Innflutningur vöru og þjónustu	6,4	-2,4	1,9	2,1	1,9	1,6
Verg landsframleiðsla	1,8	2,7	2,8	2,6	2,3	2,4
Atvinnuleysi, % af vinnuafli	4,0	4,1	4,0	4,0	4,0	4,0
Vísitala neysluverðs	3,5	2,7	2,5	2,5	2,5	2,5
Gengisvísitala (hækkun = veiking krónu)	-0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Þróun launa	6,2	4,4	4,0	4,0	4,1	4,1
Vísitala íbúðaverðs	5,5	4,0	4,0	3,5	3,0	3,0

Félagsbústaðir: Fjárhags- og sóknaráætlun 2026-2030

Áhrifaþættir

Helstu áhrifaþættir í ytra umhverfi eru skilgreindir ásamt áhrifaþáttum í innri starfsemi félagsins. Í rekstraráætlun fyrir árið 2026 er tekið tillit til eftirfarandi áhrifaþátta:

- **Vísitala neysluverðs (VNV)**- Gert er ráð fyrir að verðbólga á árinu 2026 verði 2,7% og að hún fylgi svipuðum ferli og undanfarin ár. Verðbólga hefur áhrif á tekjur félagsins, fáeina kostnaðarliði og vaxtagreiðslur verðtryggðra lána.
- **Vísitala fasteignaverðs (VHV)**- Gert er ráð fyrir að fasteignaverð hækki um 4,0% á árinu. Fasteignaverð hefur áhrif á efnahag félagsins og svigrúm til fjárfestinga og lántöku.
- **Launaþróun**: Gert er ráð fyrir að launakostnaður hækki um 3,5% á árinu 2026 vegna kjarasamningsbundinnar hækkunar á launum, breytinga á stöðugildum og annarra breytinga.
- **Magnbreytingar** - Gert er ráð fyrir magnbreytingu á árinu upp á 3,2% sem er tilkomin vegna fjölgunar í eignasafni.
- **Framkvæmdatími** - Gert er ráð fyrir að framkvæmdir verði nokkuð jafnar yfir árið en meiriháttar-framkvæmdir verði mestar á 2., 3. og 4. ársfjórðungi.

Fjárhagsáætlunin: Rekstraráætlun 2026

Rekstrarreikningur	Fjárhags- áætlun				Fimm ára áætlun			
	Útkomuspá 2025	2026	Breyting	%	2027	2028	2029	2030
Rekstrartekjur	7.411	7.847	436	5,9%	8.270	8.687	9.025	9.489
Leigutekjur	6.855	7.269	413	6,0%	7.664	8.051	8.365	8.795
Aðrar tekjur	556	578	22	4,0%	606	636	660	693
Rekstrargjöld	4.215	4.495	279	6,6%	4.740	4.968	5.170	5.419
Rekstur og viðhald eignasafns	3.447	3.698	251	7,3%	3.911	4.111	4.283	4.501
Rekstur fasteigna	752	804	52	6,9%	846	887	921	965
Viðhald og framkvæmdir	1.824	1.957	133	7,3%	2.063	2.167	2.251	2.367
Fasteigna og brunabótaiðgjöld	871	937	66	7,5%	1.002	1.057	1.111	1.169
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	768	797	29	3,7%	829	857	887	918
Laun og launatengd gjöld	524	543	19	3,5%	565	588	612	637
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	189	199	10	5,0%	204	209	215	221
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	55	55	0	0,9%	60	60	60	60
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	3.196	3.352	156	4,9%	3.530	3.718	3.855	4.069
Matsbreyting fjárfestingareigna	10.189	6.710	-3.479	-34,1%	7.494	6.964	6.252	6.533
Afskrift eigna til eigin nota	-17	-18	-1	5,1%	-15	-15	-15	-15
Hrein fjármagnsgjöld	-4.019	-3.351	667	-16,6%	-3.369	-3.517	-3.620	-3.790
Vaxtatekjur	55	17	-39	-70,1%	17	18	19	20
Vaxtagjöld	-1.495	-1.560	-64	4,3%	-1.644	-1.771	-1.798	-1.909
Verðbóttagjöld	-2.578	-1.808	770	-29,9%	-1.742	-1.764	-1.840	-1.901
Rekstrarniðurstaða	9.349	6.693	-2.656	-28,4%	7.641	7.150	6.473	6.797

Tekjur og gjöld

Rekstrartekjur ársins 2026 eru áætlaðar 7.847 m.kr. sem er 5,9% aukning m.v. útkomuspá fyrir árið 2025 sem gerir ráð fyrir að tekjur verði 7.411 m.kr. Leigutekjur aukast um 6,0% milli ára og skiptist áætluð aukning tekna á milli 2,7% hækkunar vegna verðlagsbreytinga og um 3,2% vegna magnaukningar, sem er bæði komin til vegna stækkunar eignasafnsins, ef miðað er við áætlaðar tekjur 2025. Rekstrartekjur eru áætlaðar aukast um 5,4% árið 2027, um 5,0% árið 2028, um 3,9% árið 2029 og 5,1% árið 2030.

Rekstrargjöld 2026 eru áætluð 4.495 m.kr. og aukast um 6,6% m.v. útkomuspá 2025. Rekstrargjöld skiptast í rekstur og viðhald eignasafnsins og skrifstofu- og stjórnunarkostnað. Gert er ráð fyrir að rekstrargjöld aukist um á bilinu 4% til 5% á árunum 2027 til 2030.

Félagsbústaðir: Fjárhags- og sóknaráætlun 2026-2030

Rekstur og viðhald eignasafnsins skiptist í þrjá megin flokka þ.e. rekstur fasteigna sem samanstendur af húsfélagsgjöldum stakra íbúða, rafmagni, hita íbúða, lóðaumhirðu, rekstur öryggis- og eftirlitskerfa og annars tilfallandi rekstrarkostnaðar leigugeininga 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 29 m.kr. frá útkomuspá eða um 3,8%. Hækkunin skýrist af hækkun launa og launatengdra gjalda um 19 m.kr. og hækkun annars skrifstofukostnaðar um 10 m.kr. Á áætlunartímabilinu er gert ráð fyrir að stöðugildi verði stöðug milli 29 og 30. Stærstu útgjaldaliðir annars skrifstofukostnaðar eru ýmis sérfræðiþjónusta, upplýsingatæknikostnaður og annar skrifstofu- og starfsmannakostnaður. Afskrifaðar tapaðar kröfur eru áætlaðar 55 m.kr. á árinu 2026.

Fjármagnskostnaður

Áætlaðar afborganir af langtímalánum nema 1.763 m.kr. á árinu 2026, áætlaðar vaxtagreiðslur lánanna nema 1.560 m.kr. Greiðslubyrði lána nemur því 3.323 m.kr., gert er ráð fyrir að lántökur aukist í samhengi við auknar fjárfestingar. Vaxtagjöld á tímabilinu 2027 til 2030 aukast í takti við aukna lántöku en haldast nokkuð stöðug í hlutfalli við rekstrartekjur eða um 20%. Afborganir langtímalána haldast einnig stöðugar sem hlutfall af rekstrartekjum eða í kringum 22,5% allt áætlunartímabilið.

Þróun undirliða	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Leigutekjur	4,9%	6,0%	5,4%	5,0%	3,9%	5,1%
Aðrar tekjur	2,5%	4,0%	4,9%	4,9%	3,8%	5,0%
Rekstur og viðhald eignasafnsins	1,8%	7,3%	5,8%	5,1%	4,2%	5,1%
Rekstur fasteigna	6,9%	6,9%	5,2%	4,9%	3,8%	4,8%
Viðhald og framkvæmdir	-1,4%	7,3%	5,4%	5,0%	3,9%	5,1%
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	4,7%	7,5%	7,0%	5,5%	5,1%	5,2%
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	7,0%	3,7%	4,0%	3,4%	3,5%	3,5%
Laun og launatengd gjöld	6,2%	3,5%	4,0%	4,0%	4,1%	4,1%
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	11,2%	5,0%	2,5%	2,7%	2,8%	2,8%
Útgjöld í hlutfalli af rekstrartekjum						
Rekstur og viðhald eignasafnsins	46,5%	47,1%	47,3%	47,3%	47,5%	47,4%
Rekstur fasteigna	10,1%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%
Viðhald og framkvæmdir	24,6%	24,9%	24,9%	24,9%	24,9%	24,9%
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	11,8%	11,9%	12,1%	12,2%	12,3%	12,3%
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	10,4%	10,2%	10,0%	9,9%	9,8%	9,7%
Laun og launatengd gjöld	7,1%	6,9%	6,8%	6,8%	6,8%	6,7%
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	2,6%	2,5%	2,5%	2,4%	2,4%	2,3%
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,6%
Vaxtagjöld	20,2%	19,9%	19,9%	20,4%	19,9%	20,1%
Afborganir langtímalána	22,6%	22,5%	22,3%	22,2%	22,4%	22,6%

Félagsbústaðir: Fjárhags- og sóknaráætlun 2026-2030

Efnahagur og sjóðsstreymi

Áætlað verðmæti heildareigna félagsins í árslok 2026 er 186.872 m.kr. Þar af er áætlað að verðmæti fjárfestingareigna verði 186.207 m.kr. Eigið fé er áætlað 102.468 m.kr. í árslok 2026 og skuldir og skuldbindingar 84.404 m.kr. og er eiginfjárhlutfall því 54,8%. Fjárfestingareignir vaxa áfram í takti við fjárfestingaráætlun og þróun vísitölu íbúðaverðs auk þess sem skuldir og skuldbindingar félagsins halda áfram að hækka. Gert er ráð fyrir að eiginfjárhlutfallið hækki úr 54,7% í 57,3% árið 2030.

Efnahagsreikningur	Fjárhags- Útkomuspá		Fimm ára áætlun			
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Fjárfestingareignir	175.246	186.207	196.707	206.744	216.822	226.854
Eignir til eigin nota	186	167	152	137	123	108
Langtímakröfur	56	57	59	60	62	63
Fastafjármunir	175.487	186.431	196.918	206.941	217.006	227.026
Viðskiptakröfur	89	89	89	89	89	89
Krafa á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga	130	130	130	130	130	130
Aðrar skammtímakröfur	104	104	104	104	104	104
Handbært fé	70	118	176	200	261	295
Veltufjármunir	394	441	499	523	584	619
Eignir samtals	175.881	186.872	197.417	207.464	217.590	227.644
Eigið fé	95.775	102.468	110.109	117.259	123.731	130.528
Skuldbindingar	13.439	14.953	15.735	16.556	17.596	18.543
Langtímaskuldir	64.247	66.941	68.975	70.977	73.467	75.644
Skammtímaskuldir	2.419	2.510	2.599	2.673	2.796	2.930
Skuldir og eigið fé samtals	175.881	186.872	197.417	207.464	217.590	227.644
Eiginfjárhlutfall	54,5%	54,8%	55,8%	56,5%	56,9%	57,3%

Veltufé frá rekstri er áætlað 1.808 m.kr., áætlaðar fjárfestingar nema 3.939 m.kr., en nánar er fjallað um þær í kaflanum framkvæmdir og viðhald á bls. 7-8. Fjármögnunarahreyfingar nema 2.179 m.kr. Þar af eru nýjar lántökur, að frádregnum lántökukostnaði, áætlaðar 2.737 m.kr. Gert er ráð fyrir að veltufé frá rekstri aukist 2027 til 2030 og að það dugi fyrir afborgunum langtímalána öll árin.

Félagsbústaðir: Fjárhags- og sóknaráætlun 2026-2030

Sjóðstreymi	Fjárhags- Útkomuspá áætlun		Fimm ára áætlun			
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	9.349	6.693	7.641	7.150	6.473	6.797
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:						
Afskriftir eigna til eigin nota	17	18	15	15	15	15
Hrein fjármagnsgjöld	4.019	3.351	3.369	3.517	3.620	3.790
Matsbreyting fjárfestingareigna	-10.189	-6.710	-7.494	-6.964	-6.252	-6.533
Breyting á lífeyrisskuldbindingu	0	0	0	0	0	0
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta	3.196	3.352	3.530	3.718	3.855	4.069
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum	-217	0	0	0	0	0
Nettó greidd vaxtagjöld	-1.444	-1.545	-1.628	-1.755	-1.781	-1.891
Handbært fé frá rekstri	1.534	1.808	1.902	1.964	2.075	2.178
Fjárfestingarhreyfingar	-2.386	-3.939	-3.003	-3.071	-3.824	-3.498
Fjármönunarahreyfingar	875	2.179	1.159	1.130	1.810	1.354
Breyting á handbæru fé	24	47	59	24	61	35
Handbært fé í upphafi tímabils	46	70	118	176	200	261
Handbært fé í lok tímabils	70	118	176	200	261	295
Veltufé frá rekstri	1.751	1.808	1.902	1.964	2.075	2.178
Afborganir að teknu tilliti til endurfjármögnunar	-1.672	-1.763	-1.843	-1.931	-2.017	-2.140
Veltufé frá rekstri / afborganir langtímalána	1,05	1,03	1,03	1,02	1,03	1,02

Mælikvarðar og kennitölur

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
EBITDA í hlutfalli af rekstrartekjum	43,1%	42,7%	42,7%	42,8%	42,7%	42,9%
Eiginfjárlutfall	54,5%	54,8%	55,8%	56,5%	56,9%	57,3%
Sjóðstreymi						
Nettó greidd vaxtagjöld	1.444	1.545	1.628	1.755	1.781	1.891
Vaxtakostnaður vegna nýrrar lántöku	9	0	0	0	0	
Afborun langtímalána	1.672	1.763	1.843	1.931	2.017	2.140
Breyting afborganna langtímalána	65	91	80	89	86	123
Afborganir langtímalána í hlutfalli af tekjum	22,6%	22,5%	22,3%	22,2%	22,4%	22,6%
Breyting á veltufé frá rekstri	97	56	95	61	111	104
Veltufé frá rekstri í hlutfalli af afb. langtímalána	1,05	1,03	1,03	1,02	1,03	1,02
Önnur lykilhlutföll						
Veltufjárlutfall	0,16	0,18	0,19	0,20	0,21	0,21
Vaxtaþekja	2,21	2,17	2,17	2,12	2,16	2,15
Skuldaþekja	1,03	1,01	1,02	1,01	1,02	1,01
Veltufé frá rekstri í hlutfalli af rekstrartekjum	23,6%	23,0%	23,0%	22,6%	23,0%	23,0%
Viðhald						
Gjaldfært viðhald	1.824	1.957	2.063	2.167	2.251	2.367
Eignfært viðhald	338	364	320	320	320	320
Viðhald alls	2.162	2.321	2.383	2.487	2.571	2.687

Félagsbústaðir: Fjárhags- og sóknaráætlun 2026-2030

Gert er ráð fyrir að vaxta- og skuldaþekjur haldist yfir viðmiðum allt áætlunartímabilið en áætlað er að vaxtaþekja verði í 2,17 og skuldaþekja verði í 1,01 fyrir árið 2026. Hagnaður fyrir matsbreytingu og afskrift eigna til eigin nota, EBITDA, sem hlutfall af tekjum lækkar frá útkomuspá og er 42,7% fyrir árið 2026 og afborganir langtímalána lækkar lítillega sem hlutfall af tekjum.

Fjármögnun - lánsfjáráætlun

Fjárfestingaáætlun næsta árs gerir ráð fyrir fjárfestingu sem nemur 3.939 m.kr. og að 2.737 m.kr. af þeirri fjárhæð verði aflað með lánsfé. Í áætluninni er gert ráð fyrir að stofnframlög fáiist frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Reykjavíkurborg vegna fjárfestinga í félagslegu leiguhúsnæði, alls 30% af stofnvirði. Fjárfestingaáætlun ársins 2026 og fyrir restina af áætlunartímabilinu má sjá sundurliðaða hér að neðan.

Fjárfesting	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Íbúðakaup	1.983	2.685	1.652	2.097	2.336	2.423
Nýframkvæmdir	634	809	945	632	1.121	725
Eignfært viðhald og standsetn.	338	364	320	320	320	320
Eignfærður fjármagnskostnaður	81	81	86	22	47	29
Samtals fjárfesting	3.036	3.939	3.003	3.071	3.824	3.498

Fjármögnun	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Stofnframlög	974	1.202	779	819	1.037	945
Lántaka	1.637	2.737	2.224	2.252	2.787	2.553
Endurfjármögnun	0	0	1.812	1.801	0	0

Helstu óvissuþættir varðandi fjárfestingar og fjármögnun felast í tímasetningu á afhendingu svokallaðra kaupréttaríbúða, tímasetningu á afhendingu lóða, framboð á lánsfé og vaxtakjör. Auk þessa er nokkur óvissa um veitingu stofnframlaga þar sem loforð liggja ekki fyrir um nema hluta af áætluðum fjárfestingum.

Uppbyggingaráætlun Félagsbústaða 2026-2030

Félagsbústaðir leigja nú út 3.131 íbúðir en það telst vera ríflega 5% af heildarfjölda íbúða í Reykjavík. Uppbyggingaráætlun Félagsbústaða er gerð með hliðsjón áherslum borgaryfirvalda um aukningu framboðs af félagslegu leiguhúsnæði þannig að það sé á hverjum tíma 5% íbúðarhúsnæðis í borginni og af markmiðum um fjárhagslega sjálfbærni félagsins. Áætlað er að eignasafnið stækki um að jafnaði 58 íbúðir á hverju ári. Mest er þörfin er fyrir 2ja herbergja íbúðir.

Þá verður unnið að því að ná markmiðum Reykjavíkurborgar um uppbyggingu húsnæðis fyrir fatlað fólk. Gert er ráð fyrir 6 stakstæðum íbúðakjörnum með 7-8 íbúðum og 12 íbúðum í dreifðum íbúðakjörnum. Alls eru þetta 55 íbúðir á tímabilinu auk 8 íbúða undir starfsmannaaðstöðu.

Viðhald og nýframkvæmdir

Á árinu 2026 verður hefðbundnu viðhaldi eigna sinnt auk þess sem haldið verður áfram þeirri vinnu sem þegar er hafin við gerð heildarúttektar á viðhaldspörf og ástandi ytra byrðis húsa sem eru að fullu í eigu Félagsbústaða. Þá verða alls um 3 nýbyggingarverkefni í gangi á árinu 2026 en 1 þeirra er þegar hafið og áætlað að ljúki á árinu 2026 en 2 þeirra hefjast á árinu 2026 og taka enda á árinu 2028. Áætlaður heildarkostnaður vegna viðhalds og nýframkvæmda á árinu 2026 er 3.130 m.kr.

Viðhald og viðhaldsverkefni

Viðhaldsverkefni og kostnaður vegna þeirra skiptist í gjaldfært og eignfært viðhald. Gjaldfært viðhald er áætlað 24,9% af tekjum ársins eða 1.957 m.kr. Skipting kostnaðar í gjaldfærðu viðhaldi greinist í fimm flokka:

1. Standsetning íbúða milli leigjendaskipta - 615 m.kr.
2. Ófyrirséð viðhald íbúða í búsetu - 351 m.kr.
3. Viðhald sameigna og ytra byrðis í húsum að fullu í eigu Félagsbústaða - 379 m.kr.
4. Framkvæmdagjöld til húsfélaga þar sem Félagsbústaðir eiga stakar íbúðir -466 m.kr.
5. Annað (meðal annars gjaldfærður hluti endurbóta) - 145 m.kr.

Áætlun gerir ráð fyrir að standsettar verði 290 íbúðir á árinu vegna leigjendaskipta. Áætlun gerir ráð fyrir 4 viðhaldsverkefnum í sameignarhluta húsa í eigu félagsins.

Viðhaldskostnaður er eignfærður þegar um er að ræða framkvæmd sem felur í sér virðisaukningu á verðmati eignar og standsetningarkostnað vegna nýkeypttra eigna. Eignfærður viðhaldskostnaður er áætlaður 332 m.kr. og eignfærður standsetningarkostnaður nýkeypttra íbúða er áætlaður 32 m.kr.

Á áætlunartímabilinu verður áfram lögð áhersla á að fegra ásýnd fjölbýlishúsa félagsins og umhverfi þeirra. Þá verður lögð áhersla á að bæta og efla þjónustu, við leigjendur vegna viðhalds og annarra mála sem snerta leigjendur.

Helstu eignfærðu verkefni eru:

- **Höfðabakki 1.** Ytri byrði hússins klætt og einangrað og þak og gluggar endurnýjaðir
- **Yrsufell 5-15.** Endurnýjun á fráveitu og neysluvatnslögnum ásamt breyting og endurnýjun á baðherbergjum.
- **Hraunbær 107.** Endurnýjun á þaki og gluggum.
- **Furugerði 1.** Uppsetning á djúpgámum.
- **Írabakki 2-16.** Uppsetning á djúpgámum.
- **Meistaravellir 19-29.** Uppsetning á djúpgámum.

Nýframkvæmdir

Nýframkvæmdaverkefni má greina í þrennt; bygging stakstæðra íbúðakjarna, viðbyggingar og breytingar á húsnæði sem ekki uppfyllir kröfur reglugerða, breytinga á húsnæði til fjölgunar almenns leiguhúsnæðis. Áætlaður heildarkostnaður á árinu 2026 er 809 m.kr.

Nýframkvæmdir í byggingu:

- **Nauthólsvegur 83.** Áætlað er að framkvæmdum ljúki í lok árs 2026.
- **Stekkjjarbakki 5.** Áætlað að framkvæmdum ljúki snemma árs 2028.
- **Hverafold 7.** Hönnun og undirbúningur haustið 2026. Áætluð verklok 2028.
- **Leirtjörn.** Hönnun og undirbúningur haustið 2027. Áætluð verklok í lok árs 2029.
- **Óstaðsett lóð.** Hönnun og undirbúningur haustið 2028. Áætluð verklok í lok árs 2030.
- **Óstaðsett lóð.** Hönnun og undirbúningur við lok árs 2028. Áætluð verklok í lok árs 2030.