

# FÉLAGSBÚSTAÐIR HF.

## FRUMVARP AÐ FJÁRHAGSÁÆTLUN 2018-2023

### MEGINFORSENDUR OG MARKMIÐ

Eftirfarandi er frumvarp að fjárhagsáætlun Félagsbústaða hf. fyrir tímabilið 2018-2023. 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 2018 til 2023 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 600 nýjar leigugeiningar bætist við safnið á tímabilinu 2018-2023. Markmiðum um fjölgun íbúða verði náð með því að:

- Kaupa íbúðir á almennum fasteignamarkaði
- Kaupa íbúðir úr verkefnum hjá óskyldum félögum eða nýbyggðar íbúðir af verktökum
- Kaupa íbúðir úr Reykjavíkurborg
- Byggja á vegum félagsins íbúðarhús á lóðum sem Reykjavíkurborg úthlutar félaginu

Undanfarin tvö ár hefur helsta aðferð félagsins til stækkunar eignasafnsins verið kaup á notuðum hagkvæmum íbúðum á almennum markaði, en langmest þörf er á að fjölga litlum íbúðum í eignasafninu. Framboð af slíkum eignum hefur hins vegar verið lítið undanfarin misseri.

Frá árinu 2019 er gert ráð fyrir að litlar íbúðir verði fyrst og fremst keyptar úr verkefnum sem byggð eru í Reykjavík, 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 sjálft 12 íbúðir sem tilbúna verða til notkunar á áætlunartímabilinu.

### FJÖLGUN EININGA TIL ÚTHLUTUNAR

Fjárfestingaáætlun félagsins er gerð með hliðsjón af tillögum velferðarsviðs til Félagsbústaða um fjölgun íbúða. Gert er ráð fyrir að eignum fjölgi á tímabilinu 2018-2023 um 635 leigugeiningar, þar af liðlega 100 í sértækum búsetuúrræðum. Talning miðar við árið sem áætlað er að leigugeiningar verði teknar í notkun.

Fjölgun leigugeininga							
Úthlutun	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Alls
Almennar	79	108	156	87	78	6	514
Sértækt húsnæði	12	13	52	12		12	101
Utankjarnaíbúðir	8	4	4				16
Þjónustuíbúðir			4				4
<b>Alls</b>	<b>99</b>	<b>125</b>	<b>216</b>	<b>99</b>	<b>78</b>	<b>18</b>	<b>635</b>

Fjölgun leigugeininga							
Tegund frkv.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Alls
Forgangur að leigu			12	8			20
Kaup á markaði	70	65	50	33	33		251
Kaup nýframkvæmd		48	43	28			119
Kaupréttur nýframkvæmd	17	12	93	16	45	18	201
Nýframkvæmdir	12		18	14			44
<b>Alls</b>	<b>99</b>	<b>125</b>	<b>216</b>	<b>99</b>	<b>78</b>	<b>18</b>	<b>635</b>

## FJÁRMÖGNUNARÞÖRF

Gert er ráð fyrir að stærð leigugeininga sé á bilinu 40 - 80m<sup>2</sup> og á einingaverðum sem eru í takt við reynslu félagsins af kaupum og framkvæmdum. Heildarfjármögnunarþörf vegna ofangreindra verkefna er áætluð eins og fram kemur á töflunni hér að ofan. Heildar fjármögnunarþörf er áætluð ríflega 17 milljarðar á tímabilinu.

Fjárfestingar (í millj. kr.)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Alls
Kaup á markaði	1.423	1.224	827	827	1.033	0	5.335
Nýframkvæmdir FB	450	335	160	0	0	0	945
Nýframkvæmdir	0	0	357	206	0	0	564
Kaup nýframkvæmd	743	998	1.215	387	0	0	3.342
Kaupréttur nýframkvæmd	199	1.060	2.271	981	696	654	5.861
Eignfært viðhald	178	200	200	200	0	200	978
<b>Alls</b>	<b>2.992</b>	<b>3.816</b>	<b>5.031</b>	<b>2.602</b>	<b>1.730</b>	<b>854</b>	<b>17.025</b>

## TÖLULEGAR FORSENDUR

Eftirfarandi eru helstu tölulegu forsendur fyrir fjárhagsáætlun Félagsbústaða.

Áætlun: 2018 - 2023									
<b>Forsendur um þróun umhverfis</b>	<b>Vísit.</b>	<b>Eining</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Mitt ár - Vísitala neysluverðs	M-VNV	-	1,93%	2,70%	3,60%	3,30%	2,60%	2,60%	2,50%
Mitt ár - Vísitala byggingakostnaðar	M-VBK		-0,14%	7,00%	3,50%	3,50%	3,00%	3,00%	3,00%
Mitt ár - Launavísitala	M-LV	-	7,06%	5,90%	6,00%	4,40%	4,20%	4,20%	4,10%
Mitt ár - Vísitala íbúðaverðs	M-VÍ	-	19,60%	3,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Mitt ár - Upps - Vísitala neysluverðs	M-VNV		1	1	1,036	1,0702	1,098	1,1266	1,1547
Mitt ár - Upps - Vísitala byggingarkostna	M-VBK		1	1	1,035	1,0712	1,1034	1,1365	1,1706
Mitt ár - Upps - Launavísitala	M-LV		1	1	1,06	1,1066	1,1531	1,2015	1,2508
Mitt ár - Upps - Íbúðaverð	M-VÍ		1	1	1,02	1,0404	1,0612	1,0824	1,1041
Lok árs - Vísitala neysluverðs	L-VNV		2,10%	3,50%	2,10%	2,95%	2,60%	2,55%	2,50%
Lok árs - Vísitala íbúðaverðs	L-VÍ		13,20%	2,95%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lok árs - Upps - Vísitala neysluverðs	L-VNV		1	1	1,021	1,0511	1,0784	1,1059	1,1336
Lok árs - Upps - Vísitala íbúðaverðs	L-VÍ		1	1	1,02	1,0404	1,0612	1,0824	1,1041
<b>Þróun eignasafns</b>									
Nýjar eignir		Íbúðir	57	100	99	218	93	78	18
Sala eigna		Íbúðir	-1	-2	-2	-2	-2	0	0
Kaup eigna		Mkr	3.403	1.423	1.224	827	827	1.033	0
Nýframkvæmdir FB		Mkr	460	550	335	517	206		0
Kaup nýframkvæmd		Mkr	0	743	998	1.215	387		
Kaupréttur nýframkvæmd		Mkr	0	199	1.060	2.271	981	696	654
Eignfærðar viðhaldsframkvæmdir		Mkr	0	0	200	200	200	200	200
Annar eignfærður kostnaður - fast verðlag		Mkr	61	61	61	61	61	61	61
Lánshlutfall fyrir eignfært viðhald		-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Lánshlutfall kaupa og nýframkvæmdir		-	66%	62%	66%	66%	66%	66%	66%
Lánshlutfall sala		-	48%	49%	51%	54%	55%	55%	55%
Stærð eignasafns		Íbúðir	2.494	2.592	2.689	2.905	2.996	3.074	3.092
Mitt ár - Magnbreyting eignasafn		-	1,035	1,031	1,038	1,059	1,055	1,029	1,016
Lok árs - Upps - Magnbreyting eignasafn		-	1,023	1,063	1,103	1,192	1,229	1,261	1,268
Meðal stofnverð í lok árs	L-VÍ	Mkr/íbú	31,5	32,4	33,1	33,7	34,4	35,1	35,8
Kaup á markaði	M-ÍV	Mkr	3.504	1.423	1.249	861	878	1.119	0
Kaup nýframkvæmd	M-VBK	Mkr	0	743	1.032	1.302	427	0	0
Kaupréttur nýframkvæmd	M-VBK	Mkr	0	199	1.097	2.433	1.083	791	765
Nýframkvæmdir	M-VBK	Mkr	569	550	347	554	227	0	0
Seldar eignir	L-VÍ	Mkr	-66	-65	-66	-67	-69	0	0
Eignfærðar framkvæmdir	M-VBK	Mkr	0	0	207	214	221	227	234
Annar eignfærður kostnaður	M-VBK	Mkr	0	61,1	63,3	65,5	67,4	69,5	71,6
Magnbreyting fjárfestingaeigna	M-ÍV	Mkr	4.007	2.850	3.659	5.082	2.546	1.910	765
Verðmæti fjárfestingaeignir í lok árs	L-ÍV	Mkr	77.265	82.395	87.701	94.537	98.974	102.863	105.686
Áætlað fasteignamat næsta árs	VÍ	Mkr	69.609	80.418	86.264	92.987	97.351	101.177	103.953
Brunabótamat	M-VBK	Mkr	52.174	57.569	61.869	67.829	73.698	78.083	81.698

## Skýringar

- 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 2018 hefur verið uppfærð m.t.t. 9 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 eiginfjárfrelagi og eða stofnframlögum frá Reykjavíkurborg en að 22% hluta með stofnframlögum frá ríki. En árin 2019 - 2023 lækka stofnframlög aftur frá borg niður í 12% og lánshlutfall hækkar aftur í 66%.

- Áætlunin gerir ráð fyrir 4% hækkun á leiguverði hjá félaginu í ársbyrjun 2019. Það leiðir af sér að sjóðstreymi verður jákvætt 113 milljónir 2019 en á tímabilinu 2018—2023 er sjóðstreymi jákvætt sem nemur 65 milljónum kr.
- Til að halda jafnvægi í sjóðstreymi á áætlunartímabilinu í takt við fjárfestingaáætlunina þarf rekstrarkostnaður að lækka og eða tekjur að hækka. En lagt er til styrkja rekstur félagsins þannig að í sjóðstreymi náist að snúa neikvæðu handbæru fé árið 2018 í jákvætt á árinu 2019 með auknum rekstrartekjum í ársbyrjun 2019. Hækkunin þyrfti að vera á bilinu 3,0%—5,0%. Í þessari áætlun er hún 4%. Þá verður hagnaður fyrir fjármagnsliði/tekjum (EBIT) 48,7% árið 2019.

## REKSTUR

<b>Tekjur</b>		<b>Eining</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Leigutekjur	M-ÍV	Mkr	3.402	3.709	4.157	4.548	4.923	5.195	5.410
Aðrar tekjur	M-ÍV	Mkr	276	319	337	369	399	421	439
<b>Tekjur Alls</b>	M-ÍV	<b>Mkr</b>	<b>3.678</b>	<b>4.028</b>	<b>4.494</b>	<b>4.917</b>	<b>5.322</b>	<b>5.617</b>	<b>5.848</b>
<b>Kostnaður</b>									
Rekstur fasteigna	M-VNV	Mkr	-392	-412	-441	-482	-522	-551	-574
Viðhald	M-VNV	Mkr	-801	-962	-907	-993	-1.075	-1.134	-1.181
Fasteignagjöld		Mkr	-218	-235	-251	-274	-294	-300	-308
Vatns- og fráveitugjöld		Mkr	-143	-149	-167	-183	-196	-200	-206
Tryggingar	M-VBK	Mkr	-54	-57	-61	-67	-73	-77	-81
Laun og launatengd gjöld	M-LV	Mkr	-296	-276	-321	-338	-371	-398	-421
Annar skrifst.- og stjórnunarkostnaður	M-VNV	Mkr	-98	-100	-107	-109	-118	-124	-129
Framlag til afskrifta viðskiptakrafna	M-VNV	Mkr	-22	-28	-52	-57	-61	-65	-67
Vaxtagjöld, nettó	M-VNV	Mkr	-1.130	-1.180	-1.377	-1.505	-1.606	-1.669	-1.714
<b>Alls</b>		<b>Mkr</b>	<b>-3.154</b>	<b>-3.399</b>	<b>-3.684</b>	<b>-4.007</b>	<b>-4.316</b>	<b>-4.518</b>	<b>-4.680</b>
<b>Afkoma fyrir verðbætur og matsbreytingu</b>		Mkr	<b>524</b>	<b>629</b>	<b>810</b>	<b>910</b>	<b>1.006</b>	<b>1.098</b>	<b>1.168</b>
<b>Hagnaður fyrir fjármagnsliði</b>		Mkr	<b>1.654</b>	<b>1.809</b>	<b>2.187</b>	<b>2.415</b>	<b>2.612</b>	<b>2.767</b>	<b>2.882</b>
<b>Hagnaður fyrir fjármagnsliði/Tekjur</b>		-	<b>45,0%</b>	<b>44,9%</b>	<b>48,7%</b>	<b>49,1%</b>	<b>49,1%</b>	<b>49,3%</b>	<b>49,3%</b>

## Skýringar

- Í líkaninu er gert er ráð fyrir að leigutekjur þróist í takt við vísitölu neysliverðs og magnbreytingu.
- Leiguverð á markaði er nú að jafnaði um 40-65% hærra en hjá FB. Það er því nokkuð svigrúm til hækkunar leiguverðs án þess að vera nærri markaðsleigu.
- 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.
- Gert er ráð fyrir að fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og brunabótaíðgjöld þróist eins og kynnt hefur verið af borg, veitum og vátryggjanda.
- 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 2018 og verði fjármagnað að fullu með lántöku.
- Í áætlun er búið er að taka tillit til VSK sem félagið getur fengið endurgreiddan.
- Spennu hefur gætt á byggingamarkaði en félagið bregst við með því að halda viðhaldsframkvæmdum í lágmarki meðan ástandið varir og beinir orku sinni í að skipuleggja og undirbúa verkefni sem farið verður í þegar um hægist.
- Gert er ráð fyrir að allar eignir félagsins séu fjárfestingaeignir og því ekki áætlað fyrir afskriftum eigna.

## MATSBREYTINGAR OG EFNAHAGUR

<b>Matsbreyting</b>		<b>Eining</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Verðmæti eignasafns í upphafi tímabils	L-ÍV	Mkr	65.654	77.265	82.395	87.701	94.537	98.974	102.863
Breyting á eignasafni á tímabilinu	L-ÍV	Mkr	4.007	2.850	3.659	5.082	2.546	1.910	765
Verðmæti fyrir matsbreytingu	L-ÍV	Mkr	69.661	80.116	86.054	92.783	97.083	100.884	103.629
Verðmæti eftir matsbreytingu	L-ÍV	Mkr	77.265	82.395	87.701	94.537	98.974	102.863	105.686
Breyting á verðmæti eignasafns	L-ÍV	Mkr	11.611	5.130	5.306	6.836	4.437	3.890	2.823
Keyptar eignir		Mkr	-3.504	-2.365	-3.378	-4.595	-2.387	-1.910	-765
Nýframkvæmdir	L-ÍV	Mkr	-569	-550	-347	-554	-227	0	0
Seldar eignir	L-ÍV	Mkr	66	65	66	67	69	0	0
Eignfært viðhald	LV	Mkr	0,0	0,0	-207	-214	-221	-227	-234
Annar eignfærður kostnaður	M-VBK	Mkr	0	-61	-63,3	-65,5	-67,4	-69,5	-71,6
<b>Matsbreyting fjárfestingaeigna</b>		<b>Mkr</b>	<b>7.605</b>	<b>2.218</b>	<b>1.378</b>	<b>1.474</b>	<b>1.603</b>	<b>1.683</b>	<b>1.752</b>
Hagnaður fyrir fjármagnsliði		Mkr	1.654	1.809	2.187	2.415	2.612	2.767	2.882
Vaxtagjöld	M-VNV	Mkr	-1.130	-1.180	-1.377	-1.505	-1.606	-1.669	-1.714
Verðbætur langtímalána	M-VNV	Mkr	-583	-771	-1.462	-1.495	-1.334	-1.417	-1.426
Matsbreyting fjárfestingaeigna		Mkr	7.605	2.218	1.378	1.474	1.603	1.683	1.752
<b>Hagnaður</b>		<b>Mkr</b>	<b>7.545</b>	<b>2.076</b>	<b>726</b>	<b>889</b>	<b>1.274</b>	<b>1.364</b>	<b>1.494</b>
<b>Efnahagur í lok tímabils</b>			<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Eigið fé		Mkr	40.256	42.333	43.059	43.948	45.222	46.586	48.080
Skuldir	L-VNV	Mkr	37.409	40.607	45.301	51.324	54.505	57.038	58.375
<b>Eignir alls</b>	L-ÍV	<b>Mkr</b>	<b>77.666</b>	<b>82.940</b>	<b>88.360</b>	<b>95.272</b>	<b>99.727</b>	<b>103.624</b>	<b>106.455</b>
<b>Eiginfjárlutfall</b>		-	<b>51,8%</b>	<b>51,0%</b>	<b>48,7%</b>	<b>46,1%</b>	<b>45,3%</b>	<b>45,0%</b>	<b>45,2%</b>

## Skýringar

- Skuldir og og efnahagur í lok árs 2018 eru áætluð út frá stöðu félagsins í 9 mánaða uppgjöri, þróun umhverfis síðan þá og áætlun til ársloka 2018.
- 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 skuldir 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 áætlunartímenn, þar sem öll stækkun eignasafns er fjármögguð með stofnframlögum og lánnum.
- Afborganir og vextir af núverandi lánaafni og nýjum lánnum voru framreiknaðir í lánaherminum.
- 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. Hækkun á verðlagi fasteigna hefur líka þau áhrif að félagið þarf að greiða sífellt hærra verð fyrir nýjar fasteignir við stækkun eignasafnsins og hærri fasteignagjöld af öllum eignum félagsins.

## SJÓÐSTREYMI

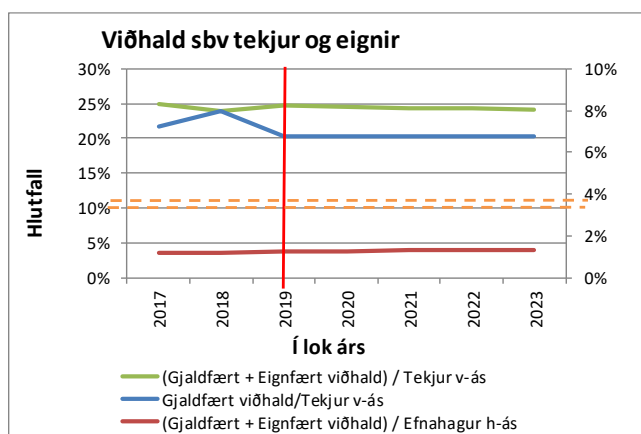
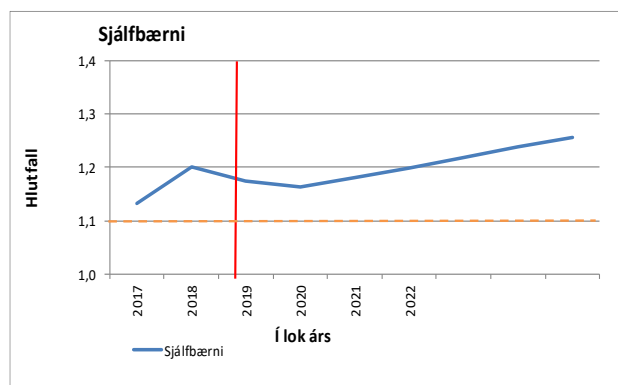
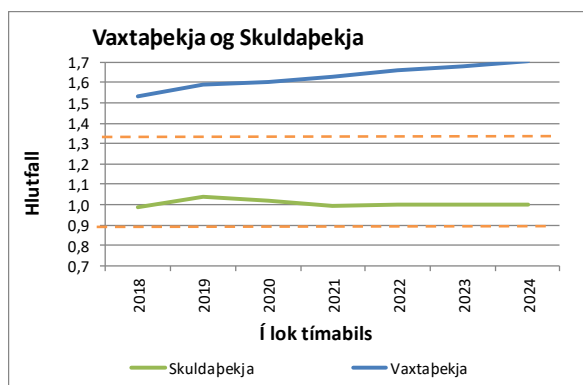
Sjóðstreymi	Eining	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Hagnaður fyrir fjármagnsliði (EBIT)	Mkr	1.661	1.809	2.187	2.415	2.612	2.767	2.882
Breyting á skammtímaskuldum/kröfum		119	0	0	0	0	0	0
Vaxtagjöld	Mkr	-1.126	-1.244	-1.377	-1.505	-1.606	-1.669	-1.714
<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<b>Mkr</b>	<b>654</b>	<b>565</b>	<b>810</b>	<b>910</b>	<b>1.006</b>	<b>1.098</b>	<b>1.168</b>
Kaup eigna	Mkr	-3.504	-2.365	-3.378	-4.595	-2.387	-1.910	-765
Sala eigna	Mkr	66	65	66	67	69	0	0
Nýframkvæmdir	Mkr	-569	-550	-347	-554	-227	0	0
Eignfært viðhald	Mkr	-113	0	-207	-214	-221	-227	-234
Annar eignfærður kostnaður	Mkr	0	-61	-63	-65	-67	-69	-72
Breyting á skammtímaskuldum	Mkr	64	0	0	0	0	0	0
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>	<b>Mkr</b>	<b>-4.056</b>	<b>-2.911</b>	<b>-3.929</b>	<b>-5.361</b>	<b>-2.834</b>	<b>-2.207</b>	<b>-1.071</b>
Hlutfé/stofnframlag frá Reykjavíkurborg	Mkr	202	476	455	626	322	238	100
Stofnframlag frá Ríki	Mkr	191	655	833	1.147	590	435	184
Afborganir lána	Mkr	-584	-657	-731	-866	-1.019	-1.091	-1.160
Ný lán (Kaup, framkvæmd og eignf. viðhald)	Mkr	162	1.845	2.707	3.656	1.991	1.534	787
Breyting skammtímalána	Mkr	1.881	-100					
Uppgreidd lán (íbúðasala)	Mkr	0	-31	-32	-35	-37	0	0
<b>Fjármögnunahreyfingar</b>	<b>Mkr</b>	<b>1.852</b>	<b>2.188</b>	<b>3.232</b>	<b>4.528</b>	<b>1.847</b>	<b>1.116</b>	<b>-89</b>
Breyting á handbæru fé	Mkr	-1.550	-158	113	76	19	8	8
Áætlað handbært fé í lok tímabils	Mkr	49	-109	4	80	99	106	114

## Skýringar

- Gert er ráð fyrir að hlutfjárframlag/stofnframlag vegna nettó stækkunar eignasafnsins komi frá Reykjavíkurborg og ríkissjóði.
- Innborgað hlutfé/stofnframlag frá eiganda verði ríflega 2,2 milljarðar og ríflega 3,8 milljarðar frá ríki á tímabilinu 2018-2023.
- Ekki er áætlað fyrir breytingum á skammtímaskuldum/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 dýrar íbúðir eru ósjálfbærar í útleigu.
  - Breyting á vaxtakjörum og/eða lánstíma langtímalána hefur mikil áhrif á handbært fé félagsins. Takist að endurfjármagna óhagstæð lán á betri kjörum getur það sparað félaginu vaxtagreiðslur umtalsvert.

## HELSTU MÆLIKVARÐAR ÚR REKSTRI

Mælikvarðar, kennitölur	Eining	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Afborganir og vextir	Mkr	-1.710	-1.837	-2.108	-2.372	-2.625	-2.759	-2.874
Vaxtaþekja	-	1,46	1,53	1,59	1,60	1,63	1,66	1,68
Skuldaþekja	-	0,97	0,98	1,04	1,02	0,99	1,00	1,00
Eiginfjárhlutfall	-	51,8%	51,0%	48,7%	46,1%	45,3%	45,0%	45,2%
EBIT án gjaldfærðs viðhalds	Mkr	2.455	2.772	3.094	3.408	3.686	3.901	4.063
Vaxtagjöld	Mkr	1.130	1.180	1.377	1.505	1.606	1.669	1.714
Áætlað viðhald	Mkr	1.039	1.128	1.258	1.426	1.514	1.584	1.622
Sjálfbærni	-	1,13	1,20	1,17	1,16	1,18	1,20	1,22
Vaxtagjöld og afborganir % af tekjum	-	46,5%	45,6%	46,9%	48,2%	49,3%	49,1%	49,1%
Gjaldfært viðhald	Mkr	801	962	907	993	1.075	1.134	1.181
Eignfært viðhald	Mkr	113	0	207	214	221	227	234
Viðhald alls	Mkr	914	962	1.114	1.207	1.295	1.361	1.415

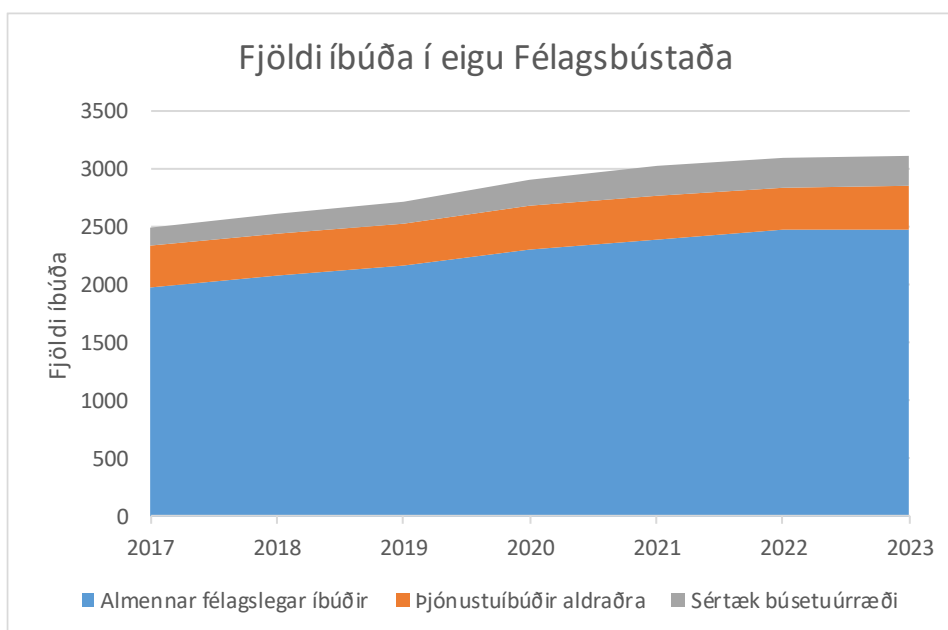


## Skýringar

- 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

Framundan er veruleg stækkun á íbúðasafni félagsins. Ef áætlunin gengur eftir mun fjöldi íbúða fara úr tæplega 2.600 íbúðareiningum í lok árs 2018 í ríflega 3.100 íbúðareiningar í lok árs 2023. Þessi fjölgun eigna um ríflega 600 samsvarar um 25% stækkunar safnsins á 5 ára tímabili eða meira en 100 íbúðir á ári að meðaltali. Að stærstum hluta mun safnið vaxa með kaupum á íbúðum úr nýbyggingum. Það er nokkur breyting frá því sem verið hefur, en félagið hefur undanfarin ár að mestu treyst á kaup á notuðum íbúðum á markaði til að stækka eignasafn sitt. Gera má ráð fyrir að íbúðir í nýbyggingum verði léttari í viðhaldi heldur en eldri eignir félagsins.



Í mannfjöldaspá fyrir Reykjavík er í miðspá gert ráð fyrir að fjölgun íbúa í Reykjavík verði um 0,9% á ári að jafnaði á tímabilinu. Hlutfallsleg fjölgun íbúða í safni Félagsbústaða er því nokkuð yfir hlutfallslegri fjölgun íbúa í sveitarfélaginu á tímabilinu. Það verður til þess að fjöldi íbúða á hverja 1.000 íbúa vex úr því að vera 19,9 íbúðir í lok árs 2017 í 23,8 íbúðir í lok árs.

Staða í lok tímabils		Raun									Áætlun					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Almennar félagslegar íbúðir	fjöldi	1842	1786	1790	1800	1817	1901	1926	1975	2075	2162	2303	2397	2475	2481	
Þjónustuíbúðir aldraðra	-	312	305	307	307	307	307	372	372	372	372	376	376	376	376	
Sértæk búsetuúrræði	-	0	115	115	115	118	118	140	147	174	184	230	252	252	264	
<b>Íbúðir samtals</b>	-	<b>2154</b>	<b>2206</b>	<b>2212</b>	<b>2222</b>	<b>2242</b>	<b>2326</b>	<b>2438</b>	<b>2494</b>	<b>2621</b>	<b>2718</b>	<b>2909</b>	<b>3025</b>	<b>3103</b>	<b>3121</b>	
Mannfjöldi í Reykjavík	fjöldi þús	118,3	118,9	118,8	119,8	121,2	122,6	123,8	124,9	126	127,1	128,3	129,4	130,6		
Félagslegar íbúðir á 1000 íbúa	-	15,6	15	15,1	15	15	15,5	15,6	15,8	16,5	17,0	18,0	18,5	19,0		
Heildarfjöldi íbúða á 1000 íbúa	-	18,2	18,6	18,6	18,6	18,5	19	19,7	20	20,8	21,4	22,7	23,4	23,8		
Breyting frá fyrra tímabili																
Almennar félagslegar íbúðir	fjölgun	-2	-56	4	10	17	84	25	49	100	87	141	94	78	6	
Þjónustuíbúðir aldraðra	-	2	-7	2	0	0	0	65	0	0	0	4	0	0	0	
Sértæk búsetuúrræði	-	0	115	0	0	3	0	22	7	27	10	46	22	0	12	
<b>Alls</b>		<b>0</b>	<b>52</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>84</b>	<b>112</b>	<b>56</b>	<b>127</b>	<b>97</b>	<b>191</b>	<b>116</b>	<b>78</b>	<b>18</b>	



## BREYTINGAR Á REKSTRARTEKJUM

Að mati stjórnenda Félagsbústaða er nauðsynlegt að hækka rekstrartekjur hjá félaginu um að lágmarki 4,0% á næsta ári til að reksturinn standi undir þeim skuldbindingum sem félagið hefur tekist á hendur og mun takast á hendur með stækkun eignasafns. Breytingar á ytra umhverfi eins og hækkun fasteignaverðs, breyting fasteigna- og brunabótaiðgjalda, hækkun launakostnaðar og ósjálfbær útleiga á nýjum eignum kalla á þessa hækkun.

Taflan hér að neðan sýnir áætluð áhrif hækkunar rekstrartekna um 0 - 5% frá árinu 2019 á sjóðstreymi félagsins. Ef aðrar forsendur eru samkvæmt skilgreindri sviðsmynd áætlunar og rekstrartekjur hækka um 4,0% í ársbyrjun 2019, mun sjóðstreymi vera samanlagt í jafnvægi árin 2019 til 2022.

Sjóðstreymi s.b.v. breytingu leiguverðs	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Hækkun rekstrartekna 0%	-1.550	-158	53	11	-52	-67	-70
Hækkun rekstrartekna 3,0%	-1.550	-158	98	60	1	-11	-11
Hækkun rekstrartekna 4,0%	-1.550	-158	113	76	19	8	8
Hækkun rekstrartekna 5,0%	-1.550	-158	127	92	35	25	27

Samkvæmt eigendastefnu og samþykktum Félagsbústaða hf. á rekstur félagsins að vera sjálfbær. Útlit er fyrir að reksturinn standi ekki undir skuldbindingum á árinu 2018. Ef ekki koma til hærri rekstrartekjur stefnir í að reksturinn verði ósjálfbær á hverju ári frá og með árinu 2018. Sjóðstreymi frá rekstri mun þá ekki ná að standa undir skuldbindingum sem félagið hefur tekist á hendur og mun takast á hendur með þeirri stækkun eignasafns sem ofangreind áætlun felur í sér. Verðbólga umfram spá myndi þó hafa jákvæð áhrif á sjóðstreymi félagsins þar sem tekjur eru tengdar vísitölu neysluverðs.

Reykjavík, 21. nóvember 2018