



FÉLAGSBÚSTAÐIR  
FJÁRHAGSÁÆTLUN  
2022-2026

## Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2022-2026

### Inngangur

Eftirfarandi áætlun um rekstur Félagsbústaða fyrir árið 2022 og langtímaáætlun 2023-2026 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 21. október 2021. Áætlunin er unnin með hliðsjón af megináherslum starfseminnar fyrir tímabilið 2022-2026.

Áætlunin skilgreinir samkvæmt heimildum framkvæmdastjóra og starfsreglum stjórnar félagsins, þær heimildir sem framkvæmdastjóri hefur frá stjórn á rekstrarárinu 2022. Ákvarðanir sem teljast meiri háttar eða eru utan þess ramma er áætlunin markar verða teknar upp á stjórnarfundum á árinu.

### Megináherslur

Megináherslur í starfsemi Félagsbústaða 2022-2026 greinast í þrjá þætti:

1. Húsnæðisöryggi, velsæld og þjónustu
2. Fasteignakaup og sala, byggingarframkvæmdir og viðhald
3. Fjármál, mannauð og gæðastjórnun

Undir hverjum þessara liða eru áherslur skilgreindar nánar eins og sjá má í fylgiskjali 1 við greinargerðina.

### Forsendur og aðferðir

Áætlunin 2022-2026 er gerð á grundvelli útkomuspár fyrir rekstur félagsins árið 2021 og forsendum fjármála- og áhættustýringarsviðs Reykjavíkurborgar. Þessu til viðbótar setti stjórn félagsins stjórnendum þær skorður að áætlun félagsins skyldi skila jákvæðri breytingu á handbært fé öll ár áætlunar, þ.e. 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. Almennt 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 %	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Einkaneysla	3,3	2,3	4,1	3,5	2,8	2,7	2,6
Samneysla	3,1	1,1	0,7	-0,5	-0,4	-0,1	1,4
Fjármunamyndun	-6,8	5,0	4,3	5,7	2,3	2,1	3,1
Útflutningur vöru og þjónustu	-30,5	10,3	16,8	10,1	8,4	3,8	2,6
Innflutningur vöru og þjónustu	-22,0	8,7	12,5	8,6	6,7	3,2	2,3
Verg landsframleiðsla	-6,6	2,6	4,8	3,8	2,7	2,1	2,4
Atvinnuleysi, % af vinnuafli	5,5	7,8	6,4	5,5	4,9	4,5	4,3
Vísitala neysliverðs	2,8	3,2	2,4	2,4	2,5	2,5	2,5
Gengisvísitala (hækkun = veiking krónu)	11,1	-0,8	-1,0	-0,3	0,0	0,0	0,0
Próun launa	6,3	7,1	5,4	4,2	4,2	4,1	4,2
Vísitala íbúðaverðs	7,7	12,0	5,0	4,5	3,0	2,0	2,0

## Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2022-2026

### Áhrifaþættir

Helstu áhrifaþættir í ytra umhverfi eru skilgreindir ásamt áhrifaþáttum í innri starfsemi félagsins. Í rekstraráætlun fyrir árið 2022 er tekið tillit til eftirfarandi áhrifaþátta:

- **Vísitala neysluverðs (VNV)**- Gert er ráð fyrir að verðbólga á árinu 2022 verði 2,4% 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 5% á árinu. Fasteignaverð hefur áhrif á efnahag félagsins og svigrúm til fjárfestinga og lántöku.
- **Launaþróun:** Gert er ráð fyrir að launakostnaður hækki um 18,3% á árinu 2022 vegna kjarasamningsbundinnar hækkunar á launum, vegna fjölgunar stöðugilda og annarra breytinga.
- **Magnbreytingar** - Gert er ráð fyrir magnbreytingu á árinu upp á 4,6% fjölgun í eignasafni, aðallega vegna fjölgunar íbúða.
- **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 2022

Rekstrarreikningur	Útkomuspá	Fjárhagsáætlun	Fimm ára áætlun			
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Rekstrartekjur</b>	<b>5.104</b>	<b>5.495</b>	<b>5.774</b>	<b>6.004</b>	<b>6.254</b>	<b>6.505</b>
Leigutekjur	4.705	5.034	5.290	5.502	5.731	5.962
Aðrar tekjur	399	461	484	503	523	543
<b>Rekstrargjöld</b>	<b>2.702</b>	<b>3.063</b>	<b>3.211</b>	<b>3.326</b>	<b>3.395</b>	<b>3.501</b>
<b>Rekstur og viðhald eignasafns</b>	<b>2.157</b>	<b>2.429</b>	<b>2.566</b>	<b>2.663</b>	<b>2.716</b>	<b>2.804</b>
Rekstur fasteigna	570	614	643	666	692	718
Viðhald og framkvæmdir	1.045	1.181	1.227	1.261	1.251	1.282
Fasteigna og brunabótaíðgjöld	542	634	696	736	773	805
<b>Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður</b>	<b>545</b>	<b>633</b>	<b>645</b>	<b>662</b>	<b>678</b>	<b>696</b>
Laun og launatengd gjöld	362	428	438	452	465	480
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	146	155	157	161	163	167
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	37	50	50	50	50	50
<b>Fjármagnsliðir</b>	<b>3.142</b>	<b>2.411</b>	<b>2.576</b>	<b>2.699</b>	<b>2.822</b>	<b>2.947</b>
Vaxtagjöld	1.116	1.153	1.226	1.243	1.327	1.360
Verðbóttagjöld	2.025	1.258	1.350	1.456	1.495	1.587
<b>Matsbreyting fjárfestingareigna</b>	<b>17.197</b>	<b>5.913</b>	<b>5.732</b>	<b>4.086</b>	<b>2.820</b>	<b>2.851</b>
<b>Rekstrarniðurstaða</b>	<b>16.457</b>	<b>5.935</b>	<b>5.718</b>	<b>4.066</b>	<b>2.857</b>	<b>2.909</b>
Áætluð rekstrarniðurstaða fyrir fjármagnsliði og matsbreytingu fjárfestingaeigna	2.402	2.433	2.562	2.679	2.859	3.004
Áætluð rekstrarniðurstaða fyrir verðbætur og matsbreytingu fjárfestingaeigna	1.285	1.280	1.336	1.436	1.532	1.645
Áætluð rekstrarniðurstaða fyrir matsbreytingu fjárfestingaeigna	-740	22	-14	-20	37	58

### Tekjur og gjöld

Rekstrartekjur ársins 2022 eru áætlaðar 5.495 m.kr. sem er 7,7% aukning m.v. útkomuspá fyrir árið 2021 sem gerir ráð fyrir að tekjur verði 5.104 m.kr. Leigutekjur aukast um 7,0% milli ára og skiptist áætluð aukning tekna á milli 2,4% hækkunar vegna verðlagsbreytinga og um 4,6% vegna magnaukningar ef miðað er við áætlaðar tekjur 2021. Rekstrartekjur aukast svo um 5% árið 2023 og um 4% öll árin 2024 til 2026.

## Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2022-2026

Rekstrargjöld 2022 eru áætluð 3.063 m.kr. og aukast um 13,3% m.v. útkomuspá 2021. Rekstrargjöld skiptast í rekstur og viðhald eignasafnsins og skrifstofu- og stjórnunarkostnað. Gert er ráð fyrir að rekstrargjöld aukist um á bilinu 2% til 6% á árunum 2023 til 2026.

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 leiguinga 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 88 m.kr. frá útkomuspá eða um 16,2%. Hækkunin skýrist að mestu af hækkun launa og launatengdra gjalda um 66 m.kr. sem skýrist að kjarasamningsbundnum launahækkunum og fjölgun stöðugilda úr 28 í 31. Ekki er gert ráð fyrir frekari aukningu stöðugilda á árunum 2023 til 2026. Annar skrifstofukostnaður hækkar um 6,4% milli ára en stærstu útgjaldaliðir þar eru ýmis sérfræðiþjónusta, upplýsingatækni-kostnaður og annar skrifstofu- og starfsmannakostnaður. Afskrifaðar tapaðar kröfur eru áætlaðar 50 m.kr. á árinu 2022 eða 34,2% hærri en útkomuspá 2021.

### Fjármagnskostnaður

Áætlaðar afborganir af langtímalánum nema 1.237 m.kr. á árinu 2022, áætlaðar vaxtagreiðslur lánanna nema 1.153 m.kr. Greiðslubyrði lána nemur því 2.390 m.kr., gert er ráð fyrir að lántökur aukist í samhengi við auknar fjárfestingar. Vaxtagjöld á tímabilinu 2023 til 2026 aukast í takti við aukna lántöku en haldast nokkuð stöðug í hlutfalli við rekstrartekjur eða um 21%. Afborganir langtímalána taka hins vegar að aukast meira á tímabilinu 2023 til 2026 og aukast sem hlutfall af rekstrartekjum úr 22,5% árið 2022 í 25,4% árið 2026.

## Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2022-2026

Þróun undirliða	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Leigutekjur</b>	<b>7,0%</b>	<b>5,1%</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,2%</b>	<b>4,0%</b>
<b>Aðrar tekjur</b>	<b>15,7%</b>	<b>4,9%</b>	<b>3,9%</b>	<b>4,0%</b>	<b>3,9%</b>
<b>Rekstur og viðhald eignasafnsins</b>	<b>12,6%</b>	<b>5,6%</b>	<b>3,8%</b>	<b>2,0%</b>	<b>3,2%</b>
Rekstur fasteigna	7,8%	4,6%	3,7%	3,8%	3,7%
Viðhald og framkvæmdir	13,1%	3,8%	2,8%	-0,8%	2,5%
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	16,9%	9,9%	5,7%	5,1%	4,1%
<b>Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður</b>	<b>16,2%</b>	<b>1,9%</b>	<b>2,6%</b>	<b>2,4%</b>	<b>2,7%</b>
Laun og launatengd gjöld	18,3%	2,3%	3,1%	3,1%	3,1%
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	6,4%	1,4%	2,2%	1,3%	2,3%
<b>Útgjöld í hlutfalli af rekstrartekjum</b>					
<b>Rekstur og viðhald eignasafnsins</b>	<b>44,2%</b>	<b>44,4%</b>	<b>44,4%</b>	<b>43,4%</b>	<b>43,1%</b>
Rekstur fasteigna	11,2%	11,1%	11,1%	11,1%	11,0%
Viðhald og framkvæmdir	21,5%	21,3%	21,0%	20,0%	19,7%
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	11,5%	12,1%	12,3%	12,4%	12,4%
<b>Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður</b>	<b>11,5%</b>	<b>11,2%</b>	<b>11,0%</b>	<b>10,8%</b>	<b>10,7%</b>
Laun og launatengd gjöld	7,8%	7,6%	7,5%	7,4%	7,4%
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	2,8%	2,7%	2,7%	2,6%	2,6%
Framlag í afskriftarreikning viðskiptakrafna	0,9%	0,9%	0,8%	0,8%	0,8%
<b>Vaxtagjöld</b>	<b>21,0%</b>	<b>21,2%</b>	<b>20,7%</b>	<b>21,2%</b>	<b>20,9%</b>
<b>Afborganir langtímalána</b>	<b>22,5%</b>	<b>23,2%</b>	<b>24,0%</b>	<b>24,7%</b>	<b>25,4%</b>

## Efnahagur og sjóðsstreymi

Áætlað verðmæti heildareigna félagsins í árslok 2022 er 132.379 m.kr. Þar af er áætlað að verðmæti fjárfestingareigna verði 131.472 m.kr. Eigið fé er áætlað 71.212 m.kr. í árslok 2022 og skuldir og skuldbindingar 56.926 m.kr. og er eiginfjárhlutfall því 53,8%. 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 53,8% í 54,9% árið 2026.

Efnahagsreikningur	Útkomuspá	Fjárhagsáætlun		Fimm ára áætlun		
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Fjárfestingareignir	121.338	131.472	140.591	146.967	151.759	157.249
Eignir til eigin nota	232	214	196	179	163	147
Langtímakröfur	43	44	45	46	47	49
<b>Fastafjármunir</b>	<b>121.612</b>	<b>131.730</b>	<b>140.832</b>	<b>147.193</b>	<b>151.969</b>	<b>157.444</b>
Viðskiptakröfur	66	66	66	66	66	66
Aðrar skammtímakröfur	184	184	184	184	184	184
Handbært fé	341	399	409	418	424	428
<b>Veltufjármunir</b>	<b>591</b>	<b>649</b>	<b>659</b>	<b>668</b>	<b>674</b>	<b>678</b>
<b>Eignir samtals</b>	<b>122.203</b>	<b>132.379</b>	<b>141.491</b>	<b>147.861</b>	<b>152.643</b>	<b>158.122</b>
<b>Eigið fé</b>	<b>65.277</b>	<b>71.212</b>	<b>76.930</b>	<b>80.996</b>	<b>83.853</b>	<b>86.761</b>
<b>Skuldbindingar</b>	<b>4.837</b>	<b>6.055</b>	<b>7.161</b>	<b>7.884</b>	<b>8.484</b>	<b>9.281</b>
<b>Langtímaskuldir</b>	<b>50.092</b>	<b>53.010</b>	<b>55.198</b>	<b>56.679</b>	<b>57.891</b>	<b>59.566</b>
<b>Skammtímaskuldir</b>	<b>1.997</b>	<b>2.102</b>	<b>2.202</b>	<b>2.302</b>	<b>2.415</b>	<b>2.513</b>
<b>Skuldir og eigið fé samtals</b>	<b>122.203</b>	<b>132.379</b>	<b>141.491</b>	<b>147.861</b>	<b>152.643</b>	<b>158.122</b>

Veltufé frá rekstri er áætlað 1.296 m.kr., áætlaðar fjárfestingar nema 3.988 m.kr., en nánar er fjallað um þær í kaflanum framkvæmdir og viðhald á bls. 6. Fjármögnunarahreyfingar nema 2.750 m.kr. Þar af eru nýjar lántökur áætlaðar 3.003 m.kr. Gert er ráð fyrir að veltufé frá rekstri aukist 2023 til 2026 og að það dugi fyrir afborgunum langtímalána öll árin.

## Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2022-2026

Sjóðstreymi	Útkomuspá	Fjárhagsáætlun		Fimm ára áætlun		
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi</b>	<b>16.457</b>	<b>5.935</b>	<b>5.718</b>	<b>4.066</b>	<b>2.857</b>	<b>2.909</b>
<b>Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:</b>						
Afskriftir eigna til eigin nota	20	18	18	17	17	16
Hrein fjármagnsgjöld	3.142	2.411	2.576	2.699	2.822	2.947
Matsbreyting fjárfestingareigna	-17.197	-5.913	-5.732	-4.086	-2.820	-2.851
<b>Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta</b>	<b>2.422</b>	<b>2.450</b>	<b>2.580</b>	<b>2.696</b>	<b>2.876</b>	<b>3.020</b>
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	-130	0	0	0	0	0
Nettó greidd vaxtagjöld	-1.118	-1.154	-1.227	-1.244	-1.328	-1.361
<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<b>1.174</b>	<b>1.296</b>	<b>1.353</b>	<b>1.452</b>	<b>1.548</b>	<b>1.659</b>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>	<b>-4.141</b>	<b>-3.988</b>	<b>-3.136</b>	<b>-2.102</b>	<b>-1.837</b>	<b>-2.496</b>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>	<b>2.580</b>	<b>2.750</b>	<b>1.793</b>	<b>660</b>	<b>295</b>	<b>840</b>
<b>Breyting á handbæru fé</b>	<b>-387</b>	<b>58</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>4</b>
<b>Handbært fé í upphafi tímabils</b>	<b>727</b>	<b>341</b>	<b>399</b>	<b>409</b>	<b>418</b>	<b>424</b>
<b>Handbært fé í lok tímabils</b>	<b>341</b>	<b>399</b>	<b>409</b>	<b>418</b>	<b>424</b>	<b>428</b>
Veltufé frá rekstri	1.304	1.296	1.353	1.452	1.548	1.659

## Mælikvarðar og kennitölur

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
EBIT í hlutfalli af rekstrartekjum	47,1%	44,3%	44,4%	44,6%	45,7%	46,2%
Eiginfjárlutfall	53,4%	53,8%	54,4%	54,8%	54,9%	54,9%
<b>Sjóðstreymi</b>						
Nettó greidd vaxtagjöld	1.118	1.154	1.227	1.244	1.328	1.361
Vaxtakostnaður vegna nýrrar lántöku		34	88	129	162	202
Afborun langtímalána	1.149	1.237	1.342	1.442	1.542	1.655
Breyting afborganna langtímalána		88	105	100	100	113
Afborganir langtímalána í hlutfalli af tekjum	21,9%	22,5%	23,2%	24,0%	24,7%	25,4%
Breyting á veltufé frá rekstri		-8	56	99	96	111
Veltufé frá rekstri í hlutfalli af afb. langtímalána	1,13	1,05	1,01	1,01	1,00	1,00
<b>Önnur lykilhlutföll</b>						
Arðsemi eigin fjár	33,7%	9,1%	8,0%	5,3%	3,5%	3,5%
Veltufjárlutfall	0,30	0,31	0,30	0,29	0,28	0,27
Vaxtaþekja	2,15	2,11	2,09	2,15	2,15	2,21
Skuldaþekja	1,06	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00
Veltufé frá rekstri í hlutfalli af rekstrartekjum	25,6%	23,6%	23,4%	24,2%	24,8%	25,5%
<b>Viðhald</b>						
Gjaldfært viðhald	1.045	1.181	1.227	1.261	1.251	1.282
Eignfært viðhald	340	675	225	250	275	300
<b>Viðhald alls</b>	<b>1.385</b>	<b>1.857</b>	<b>1.452</b>	<b>1.511</b>	<b>1.526</b>	<b>1.582</b>

Gert er ráð fyrir að vaxta- og skuldaþekjur haldist yfir viðmiðum allt áætlunartímabilið en áætlað er að vaxtaþekja verði í 2,11 og skuldaþekja verði í 1,02 fyrir árið 2022. Hagnaður fyrir fjármagnsliði, EBIT, sem hlutfall af tekjum fer lækkandi og er 44,3% fyrir árið 2022 og afborganir langtímalána hækka sem hlutfall af tekjum.

## Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2022-2026

### Fjármögnun - lánsfjáráætlun

Stefnt er að því að halda áfram útgáfu félagslegra skuldabréfa (e. Social Bonds) á árinu 2022 til þess að fjármagna kaup á nýjum íbúðum.

Fjárfestingaáætlun næsta árs gerir ráð fyrir fjárfestingu sem nemur 3.988 m.kr. og að 3.003 m.kr. af þeirri fjárhæð verði aflað með lánsfé. Í áætluninni er gert ráð fyrir að stofnframlög fáist frá ríki og Reykjavíkurborg vegna fjárfestinga í félagslegu leiguhúsnæði, alls 30% af stofnvirði. Fjárfestingaáætlun ársins 2022 og fyrir restina af áætlunartímabilinu má sjá sundurliðaða hér að neðan.

Fjárfesting	2022	2023	2024	2025	2026
Íbúðakaup	849	738	1.482	1.547	2.181
Nýframkvæmdir	1.522	580	0	0	0
Nýframkvæmdir Bjarg	913	1.535	300	0	0
Eignfært viðhald og kostn.	704	283	320	290	315
<b>Samtals fjárfesting</b>	<b>3.988</b>	<b>3.136</b>	<b>2.102</b>	<b>1.837</b>	<b>2.496</b>

Fjármögnun	2022	2023	2024	2025	2026
Stofnframlög	985	856	535	464	654
Lántaka	3.003	2.280	1.567	1.373	1.842

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.

### Uppbyggingaráætlun Félagsbústaða 2021-2026

Samkvæmt málefnasamningi meirihluta borgarstjórnar og samþykktum velferðarráðs er gert ráð fyrir að félagslegum leiguíbúðum fjölgi um 600 á tímabilinu 2018 til og með 2022. Þar af um 500 íbúðir fyrir almennt félagslegt leiguhúsnæði og 100 íbúðir fyrir fatlað fólk. Fyrstu þrjú ár tímabilsins voru fest kaup á 320 íbúðum og á árinu 2021 verður fjárfest í 125 íbúðum. Áætlanir Félagsbústaða gera ekki ráð fyrir því að það takist að tryggja þær 155 íbúðir sem uppá vantar heldur gera áætlanir félagsins ráð fyrir að fest verði kaup á 95 íbúðum á árinu 2022, því kemur til með að vanta 60 íbúðir til að það markmið náist.

Á árunum 2023-2026 er gert ráð fyrir því að íbúðum fjölgi um 200, eða að jafnaði um 50 á ári. Þannig er áætlað að í lok árs 2026 verði heildarfjöldi íbúða Félagsbústaða orðinn ríflega 3200.

Uppbyggingaráætlun Félagsbústaða er gerð með hliðsjón áherslum borgaryfirvalda um aukningu framboðs af félagslegu leiguhúsnæði tímabilið 2018-2022 og tillögum velferðarsviðs til Félagsbústaða um fjölgun og stærð íbúða. Ekki liggja fyrir áherslur um fjölgun félagslegs leiguhúsnæðis eftir þann tíma en, eins og fyrr segir, er gert ráð fyrir því að íbúðum fjölgi um 50 á ári árin 2023-2026.

Stefna Reykjavíkurborgar er að félagslegar leiguíbúðir séu 5% af íbúðarhúsnæði í borginni og að dreifing þeirra sé sem jöfnust í hverfum borgarinnar. Jöfn dreifing í hverfum borgarinnar ýtir undir félagslegan margbreytileika og fjölbreytni auk þess að hafa margskonar jákvæð áhrif á líf einstaklinganna og ásamt því að auðga samfélagið í heild sinni.

Fjölgun íbúða tekur mið af áætlunum Reykjavíkurborgar um aukningu á félagslegu húsnæði í borginni. Gert er ráð fyrir að á árinu 2022 verði íbúðum fjölgað um 95, einkum tveggja og þriggja herbergja íbúðum.

## Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2022-2026

### Viðhald og nýframkvæmdir

Á árinu 2022 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 8 nýbyggingarverkefni í gangi á árinu 2022 en 5 þeirra eru þegar hafin og áætlað að ljúki á árinu 2022 en 4 þeirra hefjast á árinu 2022 og taka ýmist enda á árinu eða árið 2023. Áætlaður heildarkostnaður vegna viðhalds og nýframkvæmda á árinu 2022 er 2.197 m.kr.

### Viðhald og viðhaldsverkefni

Viðhaldsverkefni og kostnaður vegna þeirra skiptist í gjaldfært og eignfært viðhald. Gjaldfært viðhald er áætlað 21,5% af tekjum ársins eða 1.181 m.kr. Skipting kostnaðar í gjaldfærðu viðhaldi greinist í fjóra flokka; standsetning íbúða milli leigjendaskipta, 406 m.kr., ófyrirséð viðhald íbúða í búsetu, 215 m.kr., í viðhald sameigna og ytra byrðis í húsum að fullu í eigu Félagsbústaða, 250 m.kr. og framkvæmdagjöld til húsfélaga þar sem Félagsbústaðir eiga stakar íbúðir, 311 m.kr.

Áætlun gerir ráð fyrir að standsettar verði 370 íbúðir á árinu vegna leigjendaskipta. Áætlun gerir ráð fyrir 32 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 nýkeyþra eigna. Eignfærður viðhaldskostnaður er áætlaður 675 m.kr. og eignfærður standsetningarkostnaður nýkeyþra íbúða er áætlaður 18 m.kr.

Á áætlunartímabilinu verður lögð aukin áhersla á að fegra ásýnd fjölbýlishúsa félagsins og umhverfi þeirra. Þá verður lögð lögð áhersla á að efla sífellt þjónustu, samráð og samtal við leigjendur vegna viðhalda og annarra mála sem snerta leigjendur.

### Helstu eignfærðu verkefni eru:

- **Bríetartún 20-36.** Endurbætur og viðhald utanhúss.
- **Furugerði 1.** Endurbætur á svölum efstu hæða.
- **Írabakki 2-16.** Endurbætur utanhúss.
- **Miklabraut 18-20.** Utanhússviðhald.
- **Norðurbrún 1.** Utanhússviðhald.
- **Njálsgata 65.** Endurbætur innanhúss.
- **Snorrabraut 52.** Utanhússviðhald.

### Nýframkvæmdir

Nýframkvæmdaverkefni má greina í þrennt; bygging íbúðakjarna, viðbyggingar og breytingar á húsnæði sem ekki uppfyllir kröfur reglugerða, breytinga á húsnæði til fjölgunar almenns leiguhúsnæðis. Áætlaður heildarkostnaður er 1.522 m.kr.

Nýframkvæmdir á árinu eru þessar.

- **Stjörnugróf 11.** Áætlað er að framkvæmdum ljúki í maí 2022.
- **Rökkvatjörn 3.** Áætlað er að framkvæmdum ljúki í janúar 2022.
- **Hagasel 23.** Áætlað er að framkvæmdum ljúki í maí 2022.
- **Vesturgata 67.** Útboð í október 2021. Áætlað að framkvæmdum ljúki í desember 2022.
- **Sjómannaskólareitur.** Hönnunarferli í gangi. Útboð í upphafi árs 2022. Áætlað er að framkvæmdum ljúki vorið 2023.
- **Tindasel 1.** Áætlað að framkvæmdum ljúki í janúar 2022.
- **Kleppsvegur 68-76, 12 nýjar íbúðir.** Hönnunarferli í gangi, útboð í upphafi árs 2022.



Fylgiskjal 1.

## Megináherslur Félagsbústaða 2022-2026

Megináherslur fyrir starfsemi Félagsbústaða árin 2022-2026 eru sett fram í þessari samantekt sem unnin er samhliða fimm ára fjárhagsáætlun.

Megináherslur greinast í þrjá þætti;

1. Húsnæðisöryggi, velsæld og þjónusta
2. Fasteignakaup og sala, byggingarframkvæmdir og viðhald
3. Fjármál, mannauður og gæðastjórnun

### 1. Húsnæðisöryggi, þjónusta og velsæld

#### 1.1. Stuðla að öruggu húsnæði og farsælu nábyli leigjenda

- 1.1.1. Tryggja gæði íbúða og að þær uppfylli ávallt relgugerðir og kröfur sem gerðar eru til húsnæðis til búsetu og útleigu
- 1.1.2. Leiguverð taki mið af lögum og reglum um stofnframlög og sjálfbærni í rekstri
- 1.1.3. Tryggja leigjendum faglega og tímasetta þjónustu
- 1.1.4. Auka þátttöku og ábyrgð leigjenda í húsfélögum
- 1.1.5. Efla tengsl við íbúa í fjölbýlishúsum Félagsbústaða
- 1.1.6. Taka örugglega á þungum nábylismálum sem ógna kunna öryggi og vellíðan
- 1.1.7. Skilgreina velsældarvísa fyrir starfsemi Félagsbústaða og setja áætlanir um hvernig má vinna má með þá

#### 1.2. Mæta almennum og sértækum húsnæðis þörfum leigjenda

- 1.2.1. Endurmeta samþykktir um dreifingu íbúða eftir borgarhlutum
- 1.2.2. Leita eftir samvinnu við velferðarsvið um að fram fari ítarleg yfirferð á biðlistum eftir húsnæði svo mæta enn betur þörfum leigjenda og hámarka nýtingu húsnæðis
- 1.2.3. Koma á verklagi vegna einstaklingsbundinna sérþarfa sem gert er til húsnæðis

#### 1.3. Fjölbýlishús í eigu Félagsbústaða og umhverfi sé eftirsóknarvert húsnæði til að búsetu

- 1.3.1. Unnar verði heildstæðar áætlanir sem miða að auknum lífsgæðum í fjölbýlishúsum félagsins
- 1.3.2. Nýta hönnunarmöguleika í sameignum og stigahúsum; auðga litaval, lýsingar og fegra umhverfi
- 1.3.3. Skoða möguleika á breyttri íbúasamsetningu og víðtækari starfsemi í tilteknum fjölbýlishúsum félagsins
- 1.3.4. Meta ávinning af húsvörslu í tilteknum fjölbýlishúsum félagsins

#### 1.4. Stuðla að skilningi og virðingu á mikilvægi félagslegs leiguhúsnæðis

- 1.4.1. Auka fréttáflutning og kynningu á verkefnum og uppbyggingu
- 1.4.2. Koma árangurssögum og jákvæðum fréttum um starfsemina á framfæri
- 1.4.3. Hafa frumkvæði að umræðu um félagslegt leiguhúsnæði og þá hópa sem falla undir það í samfélaginu

## 2. Fasteignakaup og sala, byggingaframkvæmdir, viðhald

### 2.1. 5% íbúðarhúsnæðis í borginni sé félagslegt leiguhúsnæði eða í samræmi við áherslur borgaryfirvalda á hverjum tíma

- 2.1.1 Nýta kauprétt í nýbyggingum eins og frekast er kostur
- 2.1.2 Yfirfara viðmið sem gerð eru við mat um kaup á húsnæði
- 2.1.3 Kaup taki mið af lögum og reglum um stofnframlög og sjálfbærni í rekstri
- 2.1.4 Skráning og tölulegar upplýsignar um eignasfnið sé áreiðanlegt og aðgengilegt

### 2.2. Endurmat á stefnu um fasteignir og hlutverk

- 2.2.1. Fram fari umræða og stefnumótun um hutverk félagsins
- 2.2.2. Áherslur um dreifingu íbúða, fjölbýli og staðsetningar yfirfarin
- 2.2.3. Stefna að því að íbúðir í umsjón Félagsbústaða séu í eigu félagsins
- 2.2.4. Greina eignasafnið og vera viðbúin minni eftirspurn og áhuga á tilteknum íbúðum

### 2.3. Hagkvæmar nýbyggingar sem taka mið af þörfum leigjendahóps

- 2.3.1 Tryggja að hönnun íbúðakjarna taki mið af þörfum leigjenda til skemmri og lengri tíma
- 2.3.2 Sjálfbærnistefna félagsins liggi til grundvallar við nýbyggingar
- 2.3.3 Nýbyggingar verði líftímakostnaðargreindar og hagkvæmni vottana metin
- 2.3.4 Setja viðmið um val á byggingarreitum og lóðum
- 2.3.5 Kostnaðaráætlanir taki mið af lögum og reglum um stofnframlög

### 2.4. Viðhald fasteigna sé fyrirbyggjandi

- 2.4.1 Viðhald sé faglegt og vandað og miði að því að varðveita gæði, verðmæti, ásýnd og notagildi íbúða
- 2.4.2 Ástandsgreining fasteigna liggi fyrir og stoðir fyrirbyggjandi viðhalds styrktar og hafðar til grundvallar á forgangsröðun stærri verkefna
- 2.4.3 Áætlanir gerðar og viðmið sett um viðhald íbúða í búsetu
- 2.4.4 Almennt viðhald fasteigna taki mið af líftímakostnaðargreiningu
- 2.4.5 Auka samvinnu við verktaka og húsfélög og efla faglegt og vandað viðhald
- 2.4.6 Skráning upplýsinga um ástand fasteigna verði skipulögð og áreiðanleg

## 3. Fjármál, mannauður og gæðastjórnun

### 3.1. Sjálfbærni í rekstri félagsins til lengri og skemmri tíma sé tryggð

- 3.3.1 Sjálfbærni í rekstri félagsins sé tryggð þannig að veltufé frá rekstri standi undir ávallt undir afborgunum lána
- 3.3.2 Að skuldaþekja sé ávallt yfir einum
- 3.3.3 Fjárhagsáætlanir séu vandaðar, unnar með sjálfbærni félagsins í huga og eftirlit með áætlunum sé stöðugt
- 3.3.4 Tryggja bestu mögulegu lánakjör til fjárfestinga og endurfjármögnunar
- 3.3.5 Mælikvarðar um leigunýtingu og innheimtuhlutfall standist lágmarksviðmið og séu yfir 96%

## Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2022-2026

### 3.2. Gæði, ábyrgð og hagsýni í rekstri

- 3.2.1 Virkt innra eftirlit sé til staðar um gæði, árangur og meðferð fjármuna
- 3.2.2 Innleiða gæða- og verkefnastjórnun í allri starfsemi félagsins
- 3.2.3 Innleiða heildstæða áhættustýringu; meta og greina áhættur sem hafa áhrif á rekstur félagsins og markmið starfseminnar
- 3.2.4 Stuðla að gagnsæi í rekstri með upplýsingagjöf til innri og ytri aðila í gegnum tæknilausnir
- 3.2.5 Elfa þjónustu og aðgengi leigjenda að upplýsingum með rafrænum lausnum

### 3.3. Félagbústaðir séu góður og eftirsóknarverður vinnustaður

- 3.3.1 Mannauður sé í samræmi við markmið Félagbústaða og taki mið af áherslum og þörfum starfseminnar
- 3.3.2 Tryggja skýr hlutverk og ábyrgð starfsmanna, halda vinnuálagi í jafnvægi, tryggja stuðning og eftirfylgni
- 3.2.4 Stuðla að símenntun, þjálfun og þekkingaryfirfærslu innan félagsins