



FÉLAGSBÚSTAÐIR
FJÁRHAGSÁÆTLUN
2025-2029

Félagsbústaðir: Fjárhags- og sóknaráætlun 2025-2029

Inngangur

Eftirfarandi áætlun um rekstur Félagsbústaða fyrir árið 2025 og langtímaáætlun 2026-2029 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 26. september 2024. Áætlunin er unnin með hliðsjón af sóknaráætlun og meginmarkmiðum starfseminnar fyrir tímabilið 2025-2029.

Áætlunin skilgreinir samkvæmt heimildum framkvæmdastjóra og starfsreglum stjórnar félagsins, þær heimildir sem framkvæmdastjóri hefur frá stjórn á rekstrarárinu 2025. 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 2025-2029 eru fimm:

1. Tryggja húsnæðisöryggi 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 2025-2029 er gerð á grundvelli útkomuspár fyrir rekstur félagsins árið 2024 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. Til að ná markmiðum um sjálfbærni er gert ráð fyrir að leiguverð verði hækkað innan ársins að því marki sem þarf til að tryggja sjálfbærnina. 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 %	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Einkaneysla	0,9	3,0	2,8	2,6	2,6	2,5
Samneysla	1,4	0,8	0,7	0,9	1,0	1,0
Fjármunamyndun	0,6	4,8	3,5	1,7	0,7	2,6
Útflutningur vöru og þjónustu	3,0	3,0	2,8	3,2	3,0	2,5
Innflutningur vöru og þjónustu	1,8	2,6	2,3	2,3	1,8	2,0
Verg landsframleiðsla	1,5	3,0	2,7	2,4	2,3	2,3
Atvinnuleysi, % af vinnuafli	4,2	4,2	4,1	4,0	4,0	4,0
Vísitala neysliverðs	5,2	3,2	2,7	2,5	2,5	2,5
Gengisvísitala (hækkun = veiking krónu)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Þróun launa	6,8	5,0	4,3	4,1	4,1	4,1
Vísitala íbúðaverðs	8,1	5,0	5,0	3,0	3,0	3,0

Félagsbústaðir: Fjárhags- og sóknaráætlun 2025-2029

Áhrifaþættir

Helstu áhrifaþættir í ytra umhverfi eru skilgreindir ásamt áhrifaþáttum í innri starfsemi félagsins. Í rekstraráætlun fyrir árið 2025 er tekið tillit til eftirfarandi áhrifaþátta:

- **Vísitala neysluverðs (VNV)**- Gert er ráð fyrir að verðbólga á árinu 2025 verði 3,2% 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 5,0% á árinu. Fasteignaverð hefur áhrif á efnahag félagsins og svigrúm til fjárfestinga og lántöku.
- **Launaþróun:** Gert er ráð fyrir að launakostnaður hækki um 5,5% á árinu 2025 vegna kjarasamningsbundinnar hækkunar á launum, breytinga á stöðugildum og annarra breytinga.
- **Magnbreytingar** - Gert er ráð fyrir magnbreytingu á árinu upp á 5,3% sem er tilkomin vegna fjölgunar í eignasafni og fyrirhugaðrar hækkunar á leigu umfram verðlag á árinu 2025.
- **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 2025

Rekstrarreikningur	Fjárhags- áætlun				Fimm ára áætlun			
	Útkomuspá 2024	2025	Breyting	%	2026	2027	2028	2029
Rekstrartekjur	7.059	7.660	601	8,5%	8.279	8.838	9.391	9.837
Leigutekjur	6.543	7.123	580	8,9%	7.710	8.231	8.746	9.163
Aðrar tekjur	516	537	21	4,0%	570	607	644	674
Rekstrargjöld	3.980	4.369	389	9,8%	4.681	4.957	5.201	5.479
Rekstur og viðhald eignasafns	3.252	3.598	346	10,6%	3.861	4.103	4.317	4.564
Rekstur fasteigna	711	782	72	10,1%	830	885	939	983
Viðhald og framkvæmdir	1.703	1.934	231	13,5%	2.082	2.197	2.285	2.426
Fasteigna og brunabótaiðgjöld	838	881	43	5,2%	949	1.020	1.092	1.154
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	728	771	43	5,9%	820	854	884	916
Laun og launatengd gjöld	505	532	28	5,5%	573	597	621	647
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	169	184	15	8,7%	191	197	203	209
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	54	55	1	1,1%	55	60	60	60
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	3.079	3.291	212	6,9%	3.599	3.881	4.190	4.358
Matsbreyting fjárfestingareigna	4.807	7.696	2.889	60,1%	9.256	5.905	6.088	6.251
Afskrift eigna til eigin nota	-18	-18	-1	3,6%	-18	-15	-15	-15
Hrein fjármagnsgjöld	-3.467	-3.784	-317	9,1%	-3.520	-3.623	-3.871	-3.928
Vaxtatekjur	17	17	-1	-3,0%	17	18	19	20
Vaxtagjöld	-1.407	-1.454	-47	3,4%	-1.562	-1.690	-1.819	-1.780
Verðbóttagjöld	-2.077	-2.346	-269	12,9%	-1.975	-1.951	-2.071	-2.168
Rekstrarniðurstaða	4.401	7.185	2.783	63,2%	9.317	6.148	6.392	6.667

Tekjur og gjöld

Rekstrartekjur ársins 2025 eru áætlaðar 7.660 m.kr. sem er 8,5% aukning m.v. útkomuspá fyrir árið 2024 sem gerir ráð fyrir að tekjur verði 7.059 m.kr. Leigutekjur aukast um 8,8% milli ára og skiptist áætluð aukning tekna á milli 3,2% hækkunar vegna verðlagsbreytinga og um 5,3% vegna magnaukningar, sem er bæði komin til vegna stækkunar eignasafnsins og fyrirhugaðrar hækkunar á leigu umfram verðlag á árinu 2025, ef miðað er við áætlaðar tekjur 2024. Rekstrartekjur aukast svo um 8,1% árið 2026, um 6,8% árið 2027, um 6,3% árið 2028 og 4,8% árið 2029.

Rekstrargjöld 2025 eru áætluð 4.369 m.kr. og aukast um 9,8% m.v. útkomuspá 2024. Rekstrargjöld skiptast í rekstur og viðhald eignasafnsins og skrifstofu- og stjórnunarkostnað. Gert er ráð fyrir að rekstrargjöld aukist um á bilinu 5% til 7% á árunum 2026 til 2029.

Félagsbústaðir: Fjárhags- og sóknaráætlun 2025-2029

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 43 m.kr. frá útkomuspá eða um 5,9%. Hækkunin skýrist af hækkun launa og launatengdra gjalda um 28 m.kr. og hækkun annars skrifstofukostnaðar um 15 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 2025.

Fjármagnskostnaður

Áætlaðar afborganir af langtímalánum nema 1.785 m.kr. á árinu 2025, áætlaðar vaxtagreiðslur lánanna nema 1.439 m.kr. Greiðslubyrði lána nemur því 3.225 m.kr., gert er ráð fyrir að lántökur aukist í samhengi við auknar fjárfestingar. Vaxtagjöld á tímabilinu 2026 til 2029 aukast í takti við aukna lántöku en haldast nokkuð stöðug í hlutfalli við rekstrartekjur eða um 19%. Afborganir langtímalána taka hins vegar að aukast meira á tímabilinu 2026 til 2029 og aukast sem hlutfall af rekstrartekjum úr 23,3% árið 2025 í 25,6% árið 2029.

Þróun undirliða	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Leigutekjur	9,7%	8,9%	8,2%	6,8%	6,3%	4,8%
Aðrar tekjur	3,9%	4,0%	6,1%	6,6%	6,1%	4,6%
Rekstur og viðhald eignasafnsins	-4,6%	10,6%	7,3%	6,3%	5,2%	5,7%
Rekstur fasteigna	5,7%	10,1%	6,1%	6,6%	6,1%	4,7%
Viðhald og framkvæmdir	-14,6%	13,5%	7,7%	5,5%	4,0%	6,2%
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	12,9%	5,2%	7,6%	7,6%	7,0%	5,7%
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	9,3%	5,9%	6,3%	4,2%	3,6%	3,6%
Laun og launatengd gjöld	10,6%	5,5%	7,7%	4,1%	4,1%	4,1%
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	12,1%	8,7%	4,0%	3,0%	2,9%	2,9%
Útgjöld í hlutfalli af rekstrartekjum						
Rekstur og viðhald eignasafnsins	46,1%	47,0%	46,6%	46,4%	46,0%	46,4%
Rekstur fasteigna	10,1%	10,2%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Viðhald og framkvæmdir	24,1%	25,2%	25,1%	24,9%	24,3%	24,7%
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	11,9%	11,5%	11,5%	11,5%	11,6%	11,7%
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	10,3%	10,1%	9,9%	9,7%	9,4%	9,3%
Laun og launatengd gjöld	7,1%	6,9%	6,9%	6,8%	6,6%	6,6%
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	2,4%	2,4%	2,3%	2,2%	2,2%	2,1%
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	0,8%	0,7%	0,7%	0,7%	0,6%	0,6%
Vaxtagjöld	19,9%	19,0%	18,9%	19,1%	19,4%	18,1%
Afborganir langtímalána	23,4%	23,3%	24,0%	24,6%	25,2%	25,6%

Félagsbústaðir: Fjárhags- og sóknaráætlun 2025-2029

Efnahagur og sjóðsstreymi

Áætlað verðmæti heildareigna félagsins í árslok 2025 er 179.117 m.kr. Þar af er áætlað að verðmæti fjárfestingareigna verði 178.730 m.kr. Eigið fé er áætlað 95.736 m.kr. í árslok 2025 og skuldir og skuldbindingar 82.381 m.kr. og er eiginfjárlutfall því 54,0%. 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 eiginfjárlutfallið hækki úr 54,0% í 54,4% árið 2029.

Efnahagsreikningur	Fjárhags- Útkomuspá áætlun		Fimm ára áætlun			
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Fjárfestingareignir	164.226	178.490	193.691	205.618	217.792	229.605
Eignir til eigin nota	203	184	166	151	136	121
Langtímakröfur	54	56	57	59	60	62
Fastafjármunir	164.482	178.730	193.914	205.827	217.988	229.788
Viðskiptakröfur	104	104	104	104	104	104
Krafa á ríkissjóð vegna stofnframlaga	67	67	67	67	67	67
Aðrar skammtímakröfur	111	111	111	111	111	111
Handbært fé	48	104	162	188	203	272
Veltufjármunir	331	387	445	471	485	555
Eignir samtals	164.813	179.117	194.358	206.298	218.473	230.343
Eigið fé	89.551	96.736	106.053	112.200	118.592	125.259
Skuldbindingar	11.598	14.046	15.915	17.600	19.304	20.864
Langtímaskuldir	61.209	65.681	69.549	69.831	77.370	80.878
Skammtímaskuldir	2.455	2.655	2.841	6.667	3.208	3.341
Skuldir og eigið fé samtals	164.813	179.117	194.358	206.298	218.473	230.343
Eiginfjárlutfall	54,3%	54,0%	54,6%	54,4%	54,3%	54,4%

Veltufé frá rekstri er áætlað 1.851 m.kr., áætlaðar fjárfestingar nema 5.951 m.kr., en nánar er fjallað um þær í kaflanum framkvæmdir og viðhald á bls. 7-8. Fjármögnunarahreyfingar nema 4.156 m.kr. Þar af eru nýjar lántökur, að frádregnum lántökukostnaði, áætlaðar 4.111 m.kr. Gert er ráð fyrir að veltufé frá rekstri aukist 2026 til 2029 og að það dugi fyrir afborgunum langtímalána öll árin.

Félagsbústaðir: Fjárhags- og sóknaráætlun 2025-2029

Sjóðstreymi	Fjárhags- Útkomuspá áætlun		Fimm ára áætlun			
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	4.401	7.185	9.317	6.148	6.392	6.667
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:						
Afskriftir eigna til eigin nota	18	18	18	15	15	15
Hrein fjármagnsgjöld	3.467	3.784	3.520	3.623	3.871	3.928
Matsbreyting fjárfestingareigna	-4.807	-7.696	-9.256	-5.905	-6.088	-6.251
Breyting á lífeyrisskuldbindingu	12	0	0	0	0	0
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta	3.091	3.291	3.599	3.881	4.190	4.358
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	-183	0	0	0	0	0
Nettó greidd vaxtagjöld	-1.374	-1.439	-1.546	-1.673	-1.801	-1.761
Handbært fé frá rekstri	1.535	1.851	2.053	2.208	2.388	2.597
Fjárfestingarhreyfingar	-1.355	-5.951	-5.624	-6.018	-6.083	-5.558
Fjármönunarahreyfingar	-561	4.156	3.629	3.836	3.709	3.030
Breyting á handbæru fé	-381	56	58	26	15	69
Handbært fé í upphafi tímabils	429	48	104	162	188	203
Handbært fé í lok tímabils	48	104	162	188	203	272
Veltufé frá rekstri	1.717	1.851	2.053	2.208	2.388	2.597
Afborganir að teknu tilliti til endurfjármögnunar	-1.652	-1.785	-1.984	-2.171	-2.363	-2.518
Veltufé frá rekstri / afborganir langtímalána	1,04	1,04	1,03	1,02	1,01	1,03

Mælikvarðar og kennitölur

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
EBITDA í hlutfalli af rekstrartekjum	43,6%	43,0%	43,5%	43,9%	44,6%	44,3%
Eiginfjárlutfall	54,3%	54,0%	54,6%	54,4%	54,3%	54,4%
Sjóðstreymi						
Nettó greidd vaxtagjöld	1.374	1.439	1.546	1.673	1.801	1.761
Vaxtakostnaður vegna nýrrar lántöku		59	172	267	403	524
Afborun langtímalána	1.652	1.785	1.984	2.171	2.363	2.518
Breyting afborganna langtímalána		133	199	187	191	155
Afborganir langtímalána í hlutfalli af tekjum	23,4%	23,3%	24,0%	24,6%	25,2%	25,6%
Breyting á veltufé frá rekstri		134	201	156	180	208
Veltufé frá rekstri í hlutfalli af afb. langtímalána	1,04	1,04	1,03	1,02	1,01	1,03
Önnur lykilhlutföll						
Veltufjárlutfall	0,13	0,15	0,16	0,07	0,15	0,17
Vaxtaþekja	2,24	2,29	2,33	2,32	2,33	2,47
Skuldaþekja	1,02	1,02	1,02	1,01	1,01	1,02
Veltufé frá rekstri í hlutfalli af rekstrartekjum	24,3%	24,2%	24,8%	25,0%	25,4%	26,4%
Viðhald						
Gjaldfært viðhald	1.703	1.934	2.082	2.197	2.285	2.426
Eignfært viðhald	85	458	350	350	350	350
Viðhald alls	1.788	2.392	2.432	2.547	2.635	2.776

Félagsbústaðir: Fjárhags- og sóknaráætlun 2025-2029

Gert er ráð fyrir að vaxta- og skuldabekjur haldist yfir viðmiðum allt áætlunartímabilið en áætlað er að vaxtabekja verði í 2,29 og skuldabekja verði í 1,02 fyrir árið 2025. Hagnaður fyrir matsbreytingu og afskrift eigna til eigin nota, EBITDA, sem hlutfall af tekjum lækkar frá útkomuspá og er 43,0% fyrir árið 2025 og afborganir langtímalána lækkar lítillega sem hlutfall af tekjum.

Fjármögnun - lánsfjáráætlun

Fjárfestingaáætlun næsta árs gerir ráð fyrir fjárfestingu sem nemur 5.951 m.kr. og að 4.121 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 2025 og fyrir restina af áætlunartímabilinu má sjá sundurliðaða hér að neðan.

Fjárfesting	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Íbúðakaup	589	4.079	4.014	4.460	4.594	4.816
Nýframkvæmdir	975	1.311	1.151	1.139	1.075	370
Eignfært viðhald og standsetn.	85	458	350	350	350	350
Eignfærður fjármagnskostnaður	106	103	109	69	63	22
Samtals fjárfesting	1.754	5.951	5.624	6.018	6.083	5.558

Fjármögnun	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Stofnframlög	600	1.831	1.549	1.680	1.701	1.556
Lántaka	1.154	4.121	4.074	4.338	4.382	4.002

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 áætlunum fjárfestingum.

Uppbyggingaráætlun Félagsbústaða 2025-2029

Félagsbústaðir leigja nú út 3.100 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. Áætlað er að festa kaup á a.m.k. 75 íbúðum 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 7 stakstæðum íbúðakjörnum með 6-7 íbúðum og 36 íbúðum í dreifðum íbúðakjörnum. Alls eru þetta 87 íbúðir á tímabilinu auk 12 íbúða undir starfsmannaaðstöðu.

Viðhald og nýframkvæmdir

Á árinu 2025 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 2025 en 1 þeirra er þegar hafið og áætlað að ljúki á árinu 2025 eða snemma árs 2025 en 2 þeirra hefjast á árinu 2025 og taka ýmist enda á árinu 2026 eða árið 2027. Áætlaður heildarkostnaður vegna viðhalds og nýframkvæmda á árinu 2025 er 3.703 m.kr.

Viðhald og viðhaldsverkefni

Viðhaldsverkefni og kostnaður vegna þeirra skiptist í gjaldfært og eignfært viðhald. Gjaldfært viðhald er áætlað 25,2% af tekjum ársins eða 1.934 m.kr. Skipting kostnaðar í gjaldfærðu viðhaldi greinist í fjóra flokka:

1. Standsetning íbúða milli leigjendaskipta - 632 m.kr.
2. Ófyrirséð viðhald íbúða í búsetu - 375 m.kr.
3. Viðhald sameigna og ytra byrðis í húsum að fullu í eigu Félagsbústaða - 511 m.kr.
4. Framkvæmdagjöld til húsfélaga þar sem Félagsbústaðir eiga stakar íbúðir – 416 m.kr.

Áætlun gerir ráð fyrir að standsettar verði 318 íbúðir á árinu vegna leigjendaskipta. Áætlun gerir ráð fyrir 30 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 379 m.kr. og eignfærður standsetningarkostnaður nýkeyþra íbúða er áætlaður 79 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:

- **Austurbrún 6.** Endurnýjun á lyftum.
- **Norðurbrún 1.** Endurnýjun á lyftum.
- **Furugerði 1.** Uppsetning á djúpgámum.
- **Írabakki 2-16.** Uppsetning á djúpgámum.
- **Meistaravellir 19-29.** Uppsetning á djúpgámum.
- **Yrsufell 5-15.** Endurbætur á utanhúsklæðningu.

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 2025 er 1.311 m.kr.

Nýframkvæmdir í byggingu:

- **Breknaás 6.** Áætlað að framkvæmdum ljúki snemma árs 2025.

Nýframkvæmdir; undirbúningur og hönnun á áætlunartímabilinu:

- **Nauthólsvegur 83.** Áætlað er að framkvæmdum ljúki í lok árs 2026.
- **Stekkjarkakki 5.** Áætlað að framkvæmdum ljúki snemma árs 2027.
- **Holtavegur 29b.** Hönnun og undirbúningur haustið 2025. Áætluð verklok 2027.
- **Nauthólsvegur 79.** Hönnun og undirbúningur haustið 2026. Áætluð verklok 2028.
- **Hverafold 7.** Hönnun og undirbúningur haustið 2026. Áætluð verklok 2028.
- **Leirtjörn.** Hönnun og undirbúningur haustið 2027. Áætluð verklok 2029.

Viðbyggingar og breytingar á húsnæði:

- **Jöklasel 2.** Breytingar og endurbætur í samræmi við reglugerð um húsnæði fatlaðs fólks. Áætluð verklok 2026.