



FÉLAGSBÚSTAÐIR FJÁRHAGSÁÆTLUN 2023-2027

Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2023-2027

Inngangur

Eftirfarandi áætlun um rekstur Félagsbústaða fyrir árið 2023 og langtímaáætlun 2024-2027 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 15. september 2022. Áætlunin er unnin með hliðsjón af megináherslum starfseminnar fyrir tímabilið 2023-2027.

Áætlunin skilgreinir samkvæmt heimildum framkvæmdastjóra og starfsreglum stjórnar félagsins, þær heimildir sem framkvæmdastjóri hefur frá stjórn á rekstrarárinu 2023. 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 2023-2027 greinast í þrjá þætti:

1. Húsnæðisöryggi, velsæld og þjónusta
2. Eignir og viðhald
3. Fjármál, mannauð og gæðastjórnun

Forsendur og aðferðir

Áætlunin 2023-2027 er gerð á grundvelli útkomuspár fyrir rekstur félagsins árið 2022 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. 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 %	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Einkaneysla	4,3	2,6	2,4	2,8	2,8	2,5
Samneysla	1,3	1,5	1,3	0,8	0,7	0,9
Fjármunamyndun	4,6	0,9	1,9	1,9	2,8	2,6
Útflutningur vöru og þjónustu	17,6	6,3	3,9	2,9	2,5	2,5
Innflutningur vöru og þjónustu	14,3	4,1	3,3	2,0	2,1	2,1
Verg landsframleiðsla	5,1	2,9	2,2	2,5	2,4	2,3
Atvinnuleysi, % af vinnuafli	3,8	3,7	3,8	3,9	3,9	3,9
Vísitala neysluverðs	8,8	4,9	3,3	2,6	2,5	2,5
Gengisvísitala (hækkun = veiking krónu)	-5,6	-1,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Þróun launa	9,1	5,5	4,2	4,2	4,1	4,1
Vísitala íbúðaverðs	20,0	5,0	4,0	3,0	3,0	3,0

Áhrifabættir

Helstu áhrifabættir í ytra umhverfi eru skilgreindir ásamt áhrifabáttum í innri starfsemi félagsins. Í rekstraráætlun fyrir árið 2023 er tekið tillit til eftirfarandi áhrifabátta:

- Visitala neysluverðs (VNV)**- Gert er ráð fyrir að verðbólga á árinu 2023 verði 4,9% og að hún fylgi svipuðum ferli og undanfarin ár. Verðbólga hefur áhrif á tekjur félagsins, fáeina kostnaðarliði og vaxtagreiðslur verðtryggðra lána.
- Visitala 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 6,3% á árinu 2023 vegna kjarasamningsbundinnar hækkunar á launum, breytinga á stöðugildum og annarra breytinga.
- Magnbreytingar** - Gert er ráð fyrir magnbreytingu á árinu upp á 5,9% 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 2023

Rekstrarreikningur	Fjárhags- áætlun				Fimm ára áætlun			
	Útkomuspá 2022	2023	Breyting	%	2024	2025	2026	2027
Rekstrartekjur	5.710	6.328	618	10,8%	6.843	7.331	7.807	8.361
Leigutekjur	5.283	5.854	571	10,8%	6.331	6.783	7.225	7.739
Aðrar tekjur	427	475	47	11,1%	512	547	582	622
Rekstrargjöld	3.209	3.628	419	13,1%	3.846	4.073	4.238	4.503
Rekstur og viðhald eignasafns	2.595	2.950	355	13,7%	3.131	3.327	3.467	3.705
Rekstur fasteigna	618	690	72	11,6%	743	793	842	899
Viðhald og framkvæmdir	1.325	1.487	162	12,2%	1.506	1.576	1.600	1.712
Fasteigna og brunabótaiðgjöld	652	773	121	18,6%	882	958	1.025	1.094
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	613	677	64	10,4%	715	746	771	798
Laun og launatengd gjöld	433	460	27	6,3%	495	520	542	564
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	143	167	24	16,8%	170	176	179	184
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	37	50	13	33,7%	50	50	50	50
Fjármagnsliðir	5.757	4.370	-1.388	-24,1%	3.623	3.368	3.504	3.739
Vaxtagjöld	1.130	1.194	64	5,7%	1.334	1.445	1.576	1.690
Verðbóttagjöld	4.627	3.176	-1.451	-31,4%	2.289	1.923	1.928	2.049
Matsbreyting fjárfestingareigna	28.886	7.555	-21.331	-73,8%	6.556	5.265	5.574	5.906
Rekstrarniðurstaða	25.630	5.886	-19.744	-77,0%	5.930	5.154	5.639	6.026
Áætluð rekstrarniðurstaða fyrir fjármagnsliði og matsbreytingu fjárfestingaeigna	2.501	2.701	199	8,0%	2.997	3.257	3.569	3.858
Áætluð rekstrarniðurstaða fyrir verðbætur og matsbreytingu fjárfestingaeigna	1.371	1.507	136	9,9%	1.663	1.812	1.992	2.169
Áætluð rekstrarniðurstaða fyrir matsbreytingu fjárfestingaeigna	-3.256	-1.669	1.587	-	-625	-111	64	120

Tekjur og gjöld

Rekstrartekjur ársins 2023 eru áætlaðar 6.328 m.kr. sem er 10,8% aukning m.v. útkomuspá fyrir árið 2022 sem gerir ráð fyrir að tekjur verði 5.710 m.kr. Leigutekjur aukast um 10,8% milli ára og skiptist áætluð aukning tekna á milli 4,9% hækkunar vegna verðlagsbreytinga og um 5,9% vegna magnaukningar ef miðað er við áætlaðar tekjur 2022. Rekstrartekjur aukast svo um 8% árið 2024 og um 7% öll árin 2024 til 2026.

Rekstrargjöld 2023 eru áætluð 3.628 m.kr. og aukast um 13,1% m.v. útkomuspá 2022. Rekstrargjöld skiptast í rekstur og viðhald eignasafnsins og skrifstofu- og stjórnunarkostnað. Gert er ráð fyrir að rekstrargjöld aukist um á bilinu 4% til 6% á árunum 2024 til 2027.

Rekstur og viðhald eignasafnsins skiptist í þrjá megin flokka þ.e. rekstur fasteigna sem samanstendur af húsfélagsgjöldum stakra íbúða, rafmagni, hita íbúða, lóðaumhirðu, rekstur

Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2023-2027

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 64 m.kr. frá útkomuspá eða um 10,4%. Hækkunin skýrist af hækkun launa og launatengdra gjalda um 27 m.kr. og hækkun annars skrifstofukostnaðar um 24 m.kr. Á áætlunartímabilinu er gert ráð fyrir að stöðugildi verði stöðug milli 31 og 32. Stærstu útgjaldaliðir annars skrifstofukostnaðar eru ýmis sérfræðipjónusta, upplýsingatækni-kostnaður og annar skrifstofu- og starfsmannakostnaður. Afskrifaðar tapaðar kröfur eru áætlaðar 50 m.kr. á árinu 2023 eða 33,7% hærri en útkomuspá 2022.

Fjármagnskostnaður

Áætlaðar afborganir af langtímalánum nema 1.436 m.kr. á árinu 2023, áætlaðar vaxtagreiðslur lánanna nema 1.196 m.kr. Greiðslubyrði lána nemur því 2.632 m.kr., gert er ráð fyrir að lántökur aukist í samhengi við auknar fjárfestingar. Vaxtagjöld á tímabilinu 2024 til 2027 aukast í takti við aukna lántöku en haldast nokkuð stöðug í hlutfalli við rekstrartekjur eða um 20%. Afborganir langtímalána taka hins vegar að aukast meira á tímabilinu 2024 til 2027 og aukast sem hlutfall af rekstrartekjum úr 22,7% árið 2023 í 25,9% árið 2027.

Þróun undirliða	2023	2024	2025	2026	2027
Leigutekjur	10,8%	8,2%	7,1%	6,5%	7,1%
Aðrar tekjur	11,1%	7,9%	6,9%	6,3%	6,9%
Rekstur og viðhald eignasafnsins	13,7%	6,1%	6,3%	4,2%	6,9%
Rekstur fasteigna	11,6%	7,7%	6,7%	6,2%	6,8%
Viðhald og framkvæmdir	12,2%	1,2%	4,7%	1,5%	7,0%
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	18,6%	14,1%	8,6%	6,9%	6,8%
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	10,4%	5,6%	4,3%	3,4%	3,5%
Laun og launatengd gjöld	6,3%	7,6%	5,1%	4,1%	4,1%
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	16,8%	1,7%	3,3%	2,0%	2,7%
Útgjöld í hlutfalli af rekstrartekjum					
Rekstur og viðhald eignasafnsins	46,6%	45,8%	45,4%	44,4%	44,3%
Rekstur fasteigna	10,9%	10,9%	10,8%	10,8%	10,8%
Viðhald og framkvæmdir	23,5%	22,0%	21,5%	20,5%	20,5%
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	12,2%	12,9%	13,1%	13,1%	13,1%
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	10,7%	10,5%	10,2%	9,9%	9,5%
Laun og launatengd gjöld	7,3%	7,2%	7,1%	6,9%	6,7%
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	2,6%	2,5%	2,4%	2,3%	2,2%
Framlag í afskriftarrekning viðskiptakrafna	0,8%	0,7%	0,7%	0,6%	0,6%
Vaxtagjöld	18,9%	19,5%	19,7%	20,2%	20,2%
Afborganir langtímalána	22,7%	23,8%	24,6%	25,4%	25,9%

Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2023-2027

Efnahagur og sjóðsstreymi

Áætlað verðmæti heildareigna félagsins í árslok 2023 er 174.363 m.kr. Þar af er áætlað að verðmæti fjárfestingareigna verði 173.436 m.kr. Eigið fé er áætlað 98.829 m.kr. í árslok 2023 og skuldir og skuldbindingar 75.599 m.kr. og er eiginfjárlutfall því 56,7%. 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 lækki úr 56,7% í 53,5% árið 2027.

Efnahagsreikningur	Útkomuspá 2022	Fjárhags- áætlun 2023	Fimm ára áætlun			
			2024	2025	2026	2027
Fjárfestingareignir	158.619	173.436	187.920	200.448	213.948	226.248
Eignir til eigin nota	226	209	192	176	159	144
Langtímakröfur	47	50	52	53	54	56
Fastafjármunir	158.892	173.695	188.164	200.677	214.161	226.447
Viðskiptakröfur	90	90	90	90	90	90
Aðrar skammtímakröfur	257	257	257	257	257	257
Handbært fé	254	321	350	354	357	360
Veltufjármunir	600	668	697	701	704	706
Eignir samtals	159.493	174.363	188.861	201.378	214.865	227.154
Eigið fé	92.943	98.829	104.760	109.914	115.553	121.579
Skuldbindingar	8.841	11.066	13.546	15.823	18.425	20.639
Langtímaskuldir	55.580	62.145	68.057	72.962	78.029	81.944
Skammtímaskuldir	2.193	2.388	2.563	2.743	2.923	3.057
Skuldir og eigið fé samtals	159.557	174.428	188.926	201.442	214.929	227.218

Veltufé frá rekstri er áætlað 1.521 m.kr., áætlaðar fjárfestingar nema 6.767 m.kr., en nánar er fjallað um þær í kaflanum framkvæmdir og viðhald á bls. 7-8. Fjármögnunarahreyfingar nema 5.313 m.kr. Þar af eru nýjar lántökur áætlaðar 5.037 m.kr. Gert er ráð fyrir að veltufé frá rekstri aukist 2024 til 2027 og að það dugi fyrir afborgunum langtímalána öll árin.

Sjóðsstreymi	Útkomuspá 2022	Fjárhags- áætlun 2023	Fimm ára áætlun			
			2024	2025	2026	2027
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	25.630	5.886	5.930	5.154	5.639	6.026
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:						
Afskriftir eigna til eigin nota	17	17	17	17	16	16
Hrein fjármagnsgjöld	5.757	4.370	3.623	3.368	3.504	3.739
Matsbreyting fjárfestingareigna	-28.886	-7.555	-6.556	-5.265	-5.574	-5.906
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta	2.518	2.718	3.014	3.274	3.585	3.874
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldbindingum	-97	0	0	0	0	0
Nettó greidd vaxtagjöld	-1.130	-1.196	-1.336	-1.447	-1.578	-1.691
Handbært fé frá rekstri	1.291	1.521	1.678	1.827	2.008	2.183
Fjárfestingarahreyfingar	-3.729	-6.767	-7.436	-6.822	-7.412	-5.811
Fjármögnunarahreyfingar	1.101	5.313	5.786	4.999	5.407	3.630
Breyting á handbæru fé	-1.336	68	29	4	3	2
Handbært fé í upphafi tímabils	1.590	254	321	350	354	357
Handbært fé í lok tímabils	254	321	350	354	357	360
Veltufé frá rekstri	1.388	1.521	1.678	1.827	2.008	2.183

Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2023-2027

Mælikvarðar og kennitölur

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
EBIT í hlutfalli af rekstrartekjum	43,8%	42,7%	43,8%	44,4%	45,7%	46,1%
Eiginfjárlutfall	58,3%	56,7%	55,5%	54,6%	53,8%	53,5%
Sjóðstreymi						
Nettó greidd vaxtagjöld	1.130	1.196	1.336	1.447	1.578	1.691
Vaxtakostnaður vegna nýrrar lántöku		55	176	274	373	462
Afborun langtímalána	1.286	1.436	1.631	1.806	1.986	2.166
Breyting afborganna langtímalána		150	195	175	180	180
Afborganir langtímalána í hlutfalli af tekjum	19,8%	22,7%	23,8%	24,6%	25,4%	25,9%
Breyting á veltufé frá rekstri		133	157	149	181	175
Veltufé frá rekstri í hlutfalli af afb. langtímalána	1,08	1,06	1,03	1,01	1,01	1,01
Önnur lykilhlutföll						
Arðsemi eigin fjár	52,5%	6,3%	6,0%	4,9%	5,1%	5,2%
Veltufjárlutfall	0,27	0,28	0,27	0,26	0,24	0,23
Vaxtaþekja	2,21	2,26	2,24	2,25	2,26	2,28
Skuldaþekja	1,04	1,03	1,01	1,00	1,00	1,00
Uppgreiðslutími	41,08	41,93	41,62	41,02	39,95	38,59
Veltufé frá rekstri í hlutfalli af rekstrartekjum	24,3%	24,0%	24,5%	24,9%	25,7%	26,1%
Viðhald						
Gjaldfært viðhald	1.325	1.487	1.506	1.576	1.600	1.712
Eignfært viðhald	568	889	697	603	387	349
Viðhald alls	1.893	2.376	2.203	2.179	1.987	2.061

Gert er ráð fyrir að vaxta- og skuldaþekjur haldist yfir viðmiðum allt áætlunartímabilið en áætlað er að vaxtaþekja verði í 2,26 og skuldaþekja verði í 1,03 fyrir árið 2023. Hagnaður fyrir fjármagnsliði, EBIT, sem hlutfall af tekjum lækkar frá útkomuspá og er 42,7% fyrir árið 2023 og afborganir langtímalána hækka sem hlutfall af tekjum.

Fjármögnun - lánsfjáráætlun

Stefnt er að því að halda áfram útgáfu félagslegra skuldabréfa (e. Social Bonds) á árinu 2023 til þess að fjármagna kaup á nýjum íbúðum.

Fjárfestingaáætlun næsta árs gerir ráð fyrir fjárfestingu sem nemur 6.767 m.kr. og að 5.037 m.kr. af þeirri fjárhæð verði aflað með lánsfé. Í áætluninni er gert ráð fyrir að stofnframlög fáið frá ríki og Reykjavíkurborg vegna fjárfestinga í félagslegu leiguhúsnæði, alls 30% af stofnvirði. Fjárfestingaáætlun ársins 2023 og fyrir restina af áætlunartímabilinu má sjá sundurliðaða hér að neðan.

Fjárfesting	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Íbúðakaup	2.694	3.685	4.223	4.219	4.213	4.333
Nýframkvæmdir	837	2.081	2.405	1.900	2.750	1.100
Eignfært viðhald og kostn.	568	1.000	808	703	449	377
Samtals fjárfesting	4.099	6.767	7.436	6.822	7.412	5.811

Fjármögnun	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Stofnframlög	1.056	1.730	1.988	1.836	2.089	1.630
Lántaka	1.246	5.037	5.448	4.986	5.323	4.181

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.

Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2023-2027

Uppbyggingaráætlun Félagsbústaða 2023-2027

Félagsbústaðir leigja nú út 3032 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.

Leitast verður við að fylgja stefnu borgarinnar um jafna dreifingu félagslegs leiguhúsnæðis í hverfum borgarinnar en fjölgun íbúða er þó mest í nýbyggingum þar sem Félagsbústaðir kaupa alla jafna 5% íbúða sem kveðið er á um í úthlutunarskilmálum borgarinnar.

Þá verður unnið að því að ná markmiðum Reykjavíkurborgar um uppbyggingu húsnæðis fyrir fatlað fólk. Gert er ráð fyrir um 40 íbúðum sem tilheyra uppbyggingaráætlun borgarinnar í húsnæðismálum fatlaðra frá 2017. Gert er ráð fyrir 13 stakstæðum íbúðakjörnum með 7 íbúðum og 49 íbúðum í dreifðum íbúðakjörnum í samræmi við samþykkt borgarráðs fyrr á árinu. Alls eru þetta 180 íbúðir á tímabilinu.

Viðhald og nýframkvæmdir

Á árinu 2023 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 2023 en 3 þeirra eru þegar hafin og áætlað að ljúki á árinu 2023 eða snemma árs 2024 en 5 þeirra hefjast á árinu 2023 og taka ýmist enda á árinu 2024 eða árið 2025. Áætlaður heildarkostnaður vegna viðhalds og nýframkvæmda á árinu 2023 er 4.457 m.kr.

Viðhald og viðhaldsverkefni

Viðhaldsverkefni og kostnaður vegna þeirra skiptist í gjaldfært og eignfært viðhald. Gjaldfært viðhald er áætlað 23,5% af tekjum ársins eða 1.487 m.kr. Skipting kostnaðar í gjaldfærðu viðhaldi greinist í fjóra flokka:

1. Standsetning íbúða milli leigjendaskipta - 546 m.kr.
2. Ófyrirséð viðhald íbúða í búsetu - 356 m.kr.
3. Viðhald sameigna og ytra byrðis í húsum að fullu í eigu Félagsbústaða - 300 m.kr.
4. Framkvæmdagjöld til húsfélaga þar sem Félagsbústaðir eiga stakar íbúðir – 320 m.kr.

Áætlun gerir ráð fyrir að standsettar verði 376 íbúðir á árinu vegna leigjendaskipta. Áætlun gerir ráð fyrir 22 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 nýkeyptrar eignar. Eignfærður viðhaldskostnaður er áætlaður 871 m.kr. og eignfærður standsetningarkostnaður nýkeyptrar 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.

Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2023-2027

Helstu eignfærðu verkefni eru:

- **Hverfisgata 83.** Endurbætur og viðhald utanhúss.
- **Barónsstígur 30 og Bergþórugata 41-45.** Endurbætur á ytra byrði.
- **Furugerði 1.** Endurbætur á svölum og sorpgeymslu.
- **Hjallasel 55.** Endurnýjun loftræsikerfis.
- **Jórufell 2-12.** Endurnýjun þaks.
- **Rangársel 16-20.** Endurnýjun á múrkerfi.
- **Skeggjagata 1.** Endurbætur utanhúss og gluggaskipti.
- **Laugavegur 105.** Endurnýjun íbúða og endurbætur utanhúss.

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 2.081 m.kr.

Nýframkvæmdir á árinu eru þessar.

- **Vesturgata 67.** Áætlað að framkvæmdum ljúki í apríl 2023.
- **Háteigsvegur 59.** Áætlað er að framkvæmdum ljúki vorið 2024.
- **Brekknaás 6.** Áætlað að framkvæmdum ljúki vorið 2024.
- **Vallengi 2.** Unnið að tillögum á breytingar á núverandi íbúðakjarna. Stefnt á framkvæmdir 2023 ef tillögur verða raunhæfar.
- **Nauthólsvegur 83.** Hönnun og undirbúningur árið 2023 og framkvæmdir hefjast 2024.
- **Hverafold 7.** Hönnun og undirbúningur árið 2023 og framkvæmdir hefjast 2024.
- **Stekkiabakki.** Hönnun og undirbúningur hefst á árinu 2022 og stefnt að framkvæmdum á árunum 2023 og 2024.
- **Kleppsvegur 66-76.** Hönnunarferli í gangi og unnið að breytingum á skipulagi.