

# Áætlun fyrir árið 2019

Stjórnarfundur 10. janúar 2018

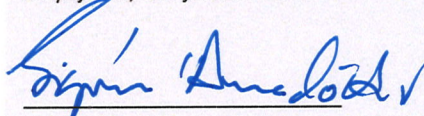


Eftirfarandi er áætlun um rekstur Félagsbústaða fyrir árið 2019. Hún er unnin af framkvæmdastjóra og starfsmönnum félagsins og er lögð fyrir stjórn til samþykktar í ársbyrjun 2019.

Áætlunin er unnin í samræmi við 5 ára áætlun félagsins er varðar rekstur félagsins og fjölgun íbúða næstu 5 árin og drög að eigendastefnu Félagsbústaða hf.

Áætlunin skilgreinir samkvæmt ráðningarsamningi framkvæmdastjóra og starfsreglum stjórnar félagsins, þær heimildir sem framkvæmdastjóri hefur frá stjórn á rekstrarárinu 2019. Ákvarðanir sem teljast meiriháttar eða eru utan þess ramma er áætlunin markar verða teknar upp á stjórnarfundum á árinu 2019.

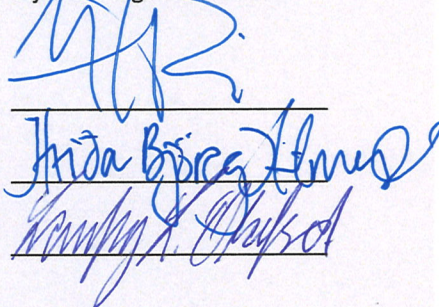
Reykjavík, 10. janúar 2019



Framkvæmdastjóri

Sigrún Árnadóttir

Stjórn Félagsbústaða hf.



## Efnisyfirlit

Bls	Kafli
2	Inngangur
3	Fjölgun eigna
6	Á döfinni
7	Helstu forsendur
8	Rekstraráætlun
11	Framkvæmdir og viðhald
12	Mælikvarðar

### GRUNNÁÆTLUN

Á grundvelli rekstraryfirlits fyrir árið 2018 og 5 ára áætlunar fyrir 2018-2023 er gerð rekstraráætlun fyrir árið 2019. Áætlað er fyrir helstu þáttum rekstursins niður á mánuð.

### ÁHRIFAPÆTTIR

Skilgreindir eru helstu þættir í ytra umhverfi og innri starfsemi félagsins sem áhrif hafa á rekstur félagsins og gerð áætlun um þróun þeirra næstu 12 mánuði.

Í rekstraráætlun fyrir árið 2019 er tekið tillit til eftirfarandi áhrifapátta:

**Magnbreytingar** - Gert er ráð fyrir jafnri magnbreytingu á árinu upp á 4,8% fjölgun í eignasafni, aðallega vegna fjölgunar íbúða.

**Vísitala neysluverðs** - Gert er ráð fyrir að jöfn verðbólga verði á árinu sem samsvarar 3,6% verðbólgu yfir árið. Verðbólga hefur áhrif á tekjur félagsins, nokkra kostnaðarliði og vaxtagreiðslur verðtryggðra lána.

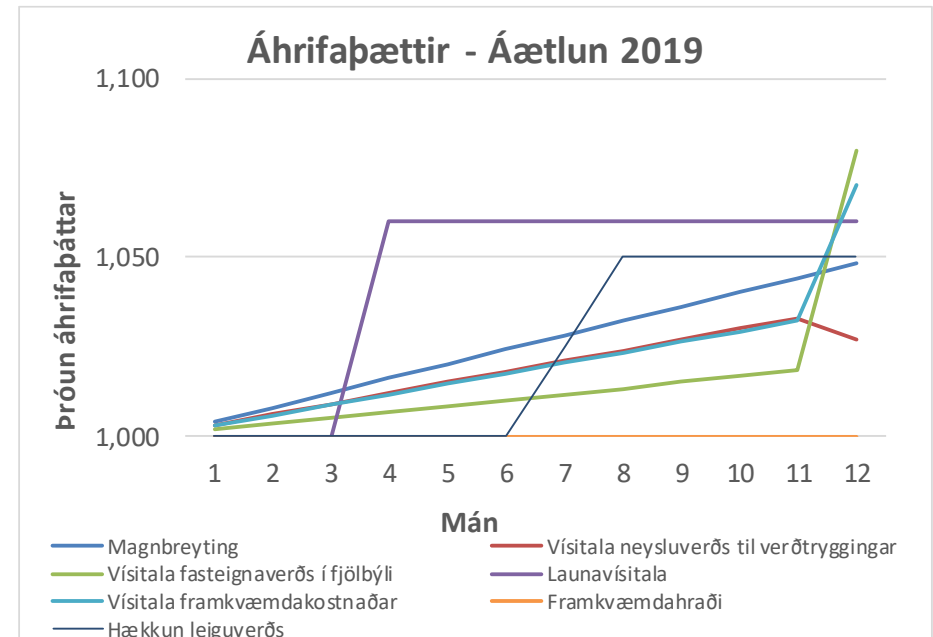
**Vísitala fasteignaverðs** - Gert er ráð fyrir að fasteignaverð hækki jafnt um 2% á árinu. Fasteignaverð hefur áhrif á efnahag félagsins og svigrúm til lántöku.

**Launavísitala**: Gert er ráð fyrir að laun hækki um 6,0% öðrum ársfjórðungi 2019.

**Vísitala framkvæmdakostnaðar** – Gert er ráð fyrir að framkvæmdakostnaður hækki jafnt um 3,5% á árinu 2019.

**Framkvæmdahraði** - Gert er ráð fyrir framkvæmdahraði verði nokkuð jafn yfir árið.

Áætlaður hagnaður af rekstri fyrir fjármagnsgjöld og fjármagnstekjur árið 2019 er áætlaður 810 milljónir sem er um 49,3% af tekjum (EBIT).



Rekstur - milljónir IKR	Tímabil				2019 Sum
	Áætlað 2019	F1	F2	F3	
<b>Row Labels</b>					
<b>Rekstrartekjur</b>	1.067	1.087	1.154	1.185	4.494
<b>Leigutekjur</b>	987	1.006	1.068	1.096	4.157
<b>Aðrar tekjur</b>	80	82	87	89	337
<b>Rekstrargjöld</b>	-595	-613	-543	-556	-2.307
<b>Rekstur og viðhald eignasafns</b>	-479	-492	-421	-434	-1.827
Fasteigna og brunabótaiðgjöld	-117	-119	-120	-122	-478
Rekstur fasteigna	-107	-109	-111	-113	-441
Viðhald og framkvæmdir	-254	-264	-190	-199	-908
<b>Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður</b>	-116	-121	-121	-122	-480
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostn	-26	-27	-27	-27	-107
Framlag í afskriftareikning viðskiptak	-13	-13	-13	-13	-52
Laun og launatengd gjöld	-76	-81	-81	-81	-321
<b>Fjármagnsgjöld og fjármagnstekjur</b>	-335	-341	-347	-354	-1.377
<b>Alls</b>	138	133	264	275	810

## TEKJUR OG GJÖLD

Rekstrartekjur ársins 2019 eru áætlaðar 4.494 milljónir en í útgönguspá fyrir árið 2018 stefna þær í að verða 4.028 milljónir. Tekjur aukast um 11,6% milli ára og skiptist áætluð aukning tekna á eftirfarandi hátt ef miðað er við stöðu í lok árs 2018.

Liður	Breyting
Magnbreyting	4,8%
Vísitala neysluverðs til verðtryggingar	3,6%
Vísitala íbúðaverðs á hb.sv. /fjölbýli	2,0%
Hækkun leiguverðs til VEL	1,2%
<b>Alls</b>	<b>11,6%</b>

Rekstrargjöld hækki um 4,0% milli ára. Breytingin felst aðallega í magnbreytingum og verðlagshækkunum.

Gert er ráð fyrir að EBIT fyrir árið 2019 verði um 2,19 milljarðar sem er um 48,7% af tekjum. EBIT fyrir árið 2018 stefnir í að vera 1,81 milljarðar sem samsvarar 44,9% af tekjum.

Afborganir lána á árinu 2019 eru áætlaðar um 731 milljón sem er nokkuð lægri upphæð en áætlaður hagnaður félagsins fyrir matsbreytingu eigna og verðbætur 810 milljónir. Reksturinn því í jafnvægi á árinu að því gefnu spá um hagnað 726 milljónir gangi eftir.

## EFNAHAGUR

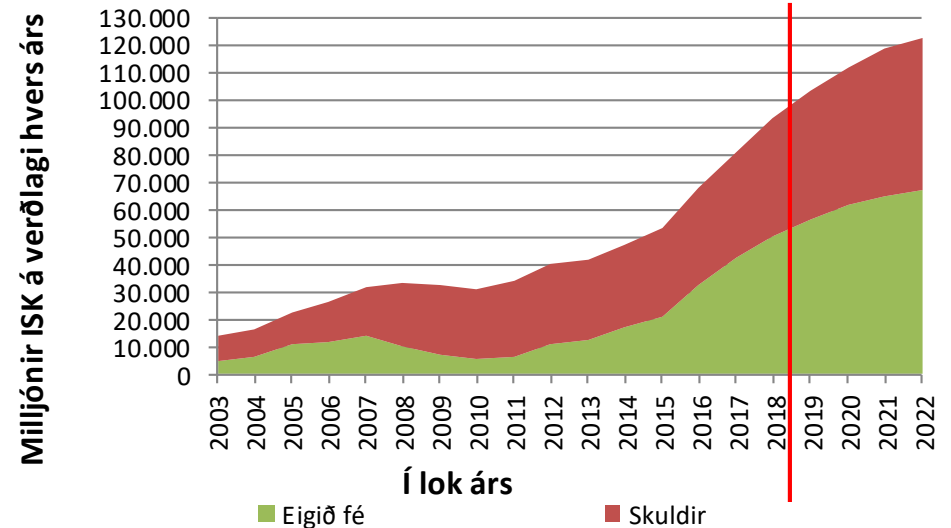
Í árslok 2019 er áætlað að verðmæti heildareigna félagsins verði ríflega 88,4 milljarðar og eigið fé verði ríflega 43,1 milljarðar eða um 48,7% heildareigna.

Í áætluninni er gert ráð fyrir að stofnframlag frá Reykjavíkurborg og ríki vegna fjölgunar íbúða verði 38% af stofnverði þ.e að 4% viðbótarframlag komi frá ríki og borg. Lánsfjármögnun verði frá almennum skuldabréfamarkaði eða hjá Lánasjóði sveitarfélaga.

## Rekstur - milljónir IKR

	Spá	Áætlað	Breyting	
	2018	2019	Mkr.	%
<b>Rekstrartekjur</b>	<b>4.028</b>	<b>4.494</b>	<b>466</b>	<b>11,6%</b>
Leigutekjur	3.709	4.157	448	12,1%
Aðrar tekjur	319	337	18	5,6%
<b>Rekstrargjöld</b>	<b>-2.219</b>	<b>-2.307</b>	<b>-88</b>	<b>4,0%</b>
<b>Rekstur og viðhald eignasafns</b>	<b>-1.815</b>	<b>-1.827</b>	<b>-12</b>	<b>0,7%</b>
Fasteigna og brunabótaiðgjöld	-441	-478	-37	8,5%
Rekstur fasteigna	-412	-441	-29	7,0%
Viðhald og framkvæmdir	-962	-908	54	-5,7%
<b>Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður</b>	<b>-404</b>	<b>-480</b>	<b>-76</b>	<b>18,8%</b>
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	-100	-107	-7	7,3%
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	-28	-52	-24	84,8%
Laun og launatengd gjöld	-276	-321	-45	16,2%
<b>Fjármagnsgjöld og fjármagnstekjur</b>	<b>-1.180</b>	<b>-1.377</b>	<b>-197</b>	<b>16,7%</b>
<b>Alls</b>	<b>629</b>	<b>810</b>	<b>181</b>	<b>28,7%</b>

## Efnahagur





## REKSTRARTEKJUR

**Leigutekjur** – Tekjur af útleigu íbúða í eigu félagsins.

**Aðrar tekjur** – Aðrar tekjur s.s. vegna kaupa og endursölu á orku og þjónustu við Velferðarsvið. Tekjur og kostnaður af framleigðum íbúðum er einnig færður undir þennan lið, en nettast út yfir árið.

## REKSTRARGJÖLD

**Fasteigna og brunabótaiðgjöld** – Opinber gjöld og skyldutrygging fasteigna.

**Rekstur fasteigna** – Um er að ræða gjöld er tengjast daglegum rekstri húseigna, sem innheimt eru með leigunni mánaðarlega s.s. rafmagn, hiti, ræsting og húsfélagsgjöld ásamt greiðslum fyrir búseturétt.

**Viðhald og framkvæmdir** – Viðhald húseigna í eigu félagsins og nýframkvæmdir. Hluti viðhalds- og framkvæmdakostnaðar er eignfærður s.s. vegna nýbygginga og vegna gagnberra endurbóta á húsnæði í eigu félagsins.

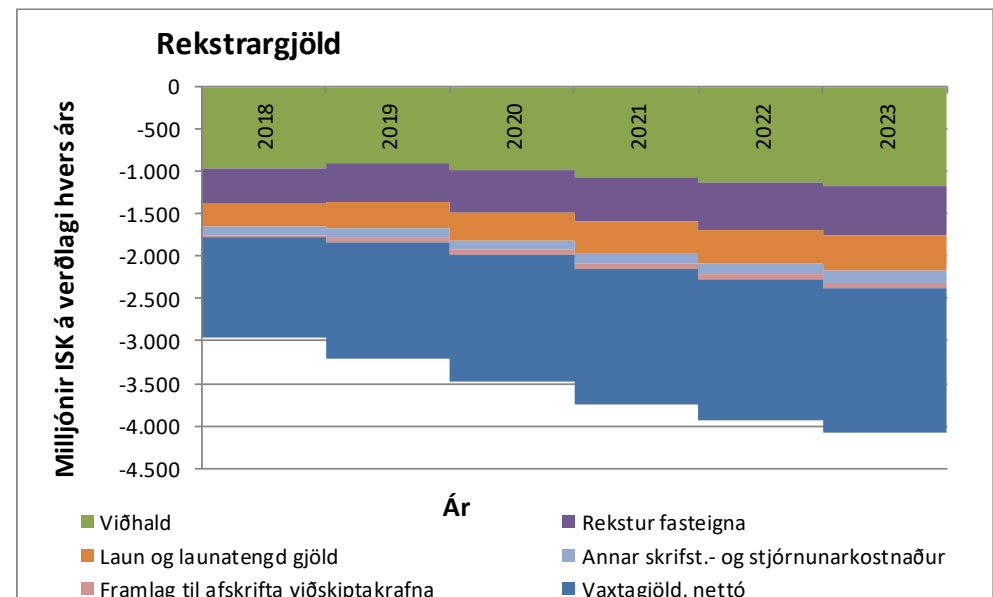
**Laun og launatengd gjöld** – Í ársbyrjun 2019 eru 23 starfsmenn hjá Félagsbústaðum. Gert er ráð fyrir að starfsfólki fjölgi um tvo einstaklinga á árinu í samræmi við áherslur í stefnumótun. Innan launaáætlunar eru biðlaun vegna starfsmanna sem létu af störfum 2018 auk stjórnarlauna.

**Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður** – Kostnaður við rekstur skrifstofu, mötuneytis, bifreiða og aðkeypt ráðgjöf sem ekki er færð á skilgreindar framkvæmdir.

**Framlag til afskrifta viðskiptakrafna** – Framlagið er í áætlað um 1,2% af tekjum.

**Vaxtagjöld** – Vaxtagjöld af langtímalánum félagsins

Rekstur - milljónir IKR	Tímabil				2019 Sum
	Áætlað 2019	F1	F2	F3	
<b>Row Labels</b>					
<b>Rekstrartekjur</b>	<b>1.067</b>	<b>1.087</b>	<b>1.154</b>	<b>1.185</b>	<b>4.494</b>
Leigutekjur	987	1.006	1.068	1.096	4.157
Aðrar tekjur	80	82	87	89	337
<b>Rekstrargjöld</b>	<b>-595</b>	<b>-613</b>	<b>-543</b>	<b>-556</b>	<b>-2.307</b>
<b>Rekstur og viðhald eignasafns</b>	<b>-479</b>	<b>-492</b>	<b>-421</b>	<b>-434</b>	<b>-1.827</b>
Fasteigna og brunabótaiðgjöld	-117	-119	-120	-122	-478
Rekstur fasteigna	-107	-109	-111	-113	-441
Viðhald og framkvæmdir	-254	-264	-190	-199	-908
<b>Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður</b>	<b>-116</b>	<b>-121</b>	<b>-121</b>	<b>-122</b>	<b>-480</b>
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostn	-26	-27	-27	-27	-107
Framlag í afskriftareikning viðskiptak	-13	-13	-13	-13	-52
Laun og launatengd gjöld	-76	-81	-81	-81	-321
<b>Fjármagnsgjöld og fjármagnstekjur</b>	<b>-335</b>	<b>-341</b>	<b>-347</b>	<b>-354</b>	<b>-1.377</b>
<b>Alls</b>	<b>138</b>	<b>133</b>	<b>264</b>	<b>275</b>	<b>810</b>



## REKSTUR FASTEIGNA

**Hiti** - Hiti í íbúðum og sameign húsa sem FB á í heild sinni

**Húsfélag** - Húsfélagsgjöld greidd þar sem félagið á stakar íbúðir

**Kerfi** - Rekstur ýmissa kerfa s.s. brunakerfa, öryggiskerfa og eftirlitskerfa

**Lóð og bílastæði** - Snjómokstur og hirðing lóða

**Rafmagn** - Rafmagn í sameignum og íbúðum í standsetningu

**Sorp og ræsting** - Sorphirða og þrif sameigna í húsum sem FB á heild

## VIÐHALD OG FRAMKVÆMDIR

**Efni** - Efni til eigin framkvæmda

**Framkvæmdagjöld** - Greitt til húsfélaga sem sjá um verklegar framkvæmdir

**Tæki og búnaður** - Tæki og búnaður til eigin framkvæmda

**Verkkaup** - Vinnuliðir eigin framkvæmda

**Eignfærðar framkvæmdir** - Nýframkvæmdir, gagnngerar endurbætur húsa og standsetningar í nýkeyptum íbúðum

Rekstur - milljónir IKR	Tímabil				
	+ F1	+ F2	+ F3	+ F4	Alls
<b>Rekstrartekjur</b>	<b>1.067</b>	<b>1.087</b>	<b>1.154</b>	<b>1.185</b>	<b>4.494</b>
+ Leigutekjur	987	1.006	1.068	1.096	4.157
+ Aðrar tekjur	80	82	87	89	337
<b>Rekstrargjöld</b>	<b>-595</b>	<b>-613</b>	<b>-543</b>	<b>-556</b>	<b>-2.307</b>
- Rekstur og viðhald eignasafns	-479	-492	-421	-434	-1.827
- Fasteigna og brunabótaiðgjöld	-117	-119	-120	-122	-478
+ Brunatrygging fasteigna	-15	-15	-15	-16	-61
+ Fasteignagjöld	-61	-62	-63	-64	-250
- Vatns- og fráveitugjöld	-41	-42	-42	-43	-167
Vatns- og fráveitugjöld	-41	-42	-42	-43	-167
- Rekstur fasteigna	-107	-109	-111	-113	-441
+ Annað	-7	-7	-7	-7	-28
+ Hiti	-14	-14	-14	-15	-57
+ Húsfélag	-50	-51	-52	-53	-205
+ Kerfi	-5	-5	-5	-5	-19
+ Lóð og bílastæði	-9	-9	-9	-9	-37
+ Rafmagn	-6	-6	-6	-6	-24
+ Sorp og ræsting	-18	-18	-18	-19	-72
- Viðhald og framkvæmdir	-254	-264	-190	-199	-908
+ Annað	-6	-6	-6	-6	-23
+ Efni	-63	-65	-67	-69	-265
+ Framkvæmdagjöld	-76	-79	-81	-83	-320
+ Tæki og búnaður	-17	-17	-18	-18	-71
+ Verkkaup	-159	-163	-168	-173	-664
+ Eignfærðar framkvæmdir	67	67	151	151	434
- Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	-116	-121	-121	-122	-480
+ Annar skrifstofu- og stjórnunarkost	-26	-27	-27	-27	-107
+ Framlag í afskriftareikning viðskipta	-13	-13	-13	-13	-52
+ Laun og launatengd gjöld	-76	-81	-81	-81	-321
<b>+ Fjármagnsgjöld og fjármagnstekjur</b>	<b>-335</b>	<b>-341</b>	<b>-347</b>	<b>-354</b>	<b>-1.377</b>
<b>Alls</b>	<b>138</b>	<b>133</b>	<b>264</b>	<b>275</b>	<b>810</b>

## ÞEKJUR

Gert er ráð fyrir að vaxta- og skuldabekjur þróist yfir tímabilið 2018 – 2023 eins og fram kemur á línuritinu hér til hægri. Afborganir og vextir lána hjá félaginu lækkuðu verulega við endurfjármögnun óhagstæðra lána árið 2013 skuldabekja komst í kjölfarið vel yfir lágmarksgildið 0,9 og vaxtabekja vel yfir lágmarksgildið 1,4 sem eru viðmið fyrir reksturinn skilgreind af Fjármálaskrifstofu Reykjavíkurborgar.

## SJÁLFBÆRNI

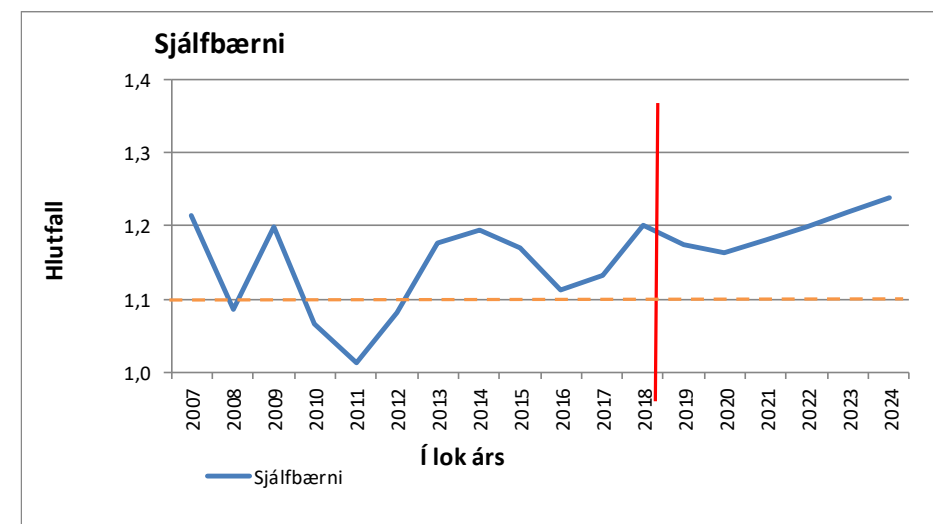
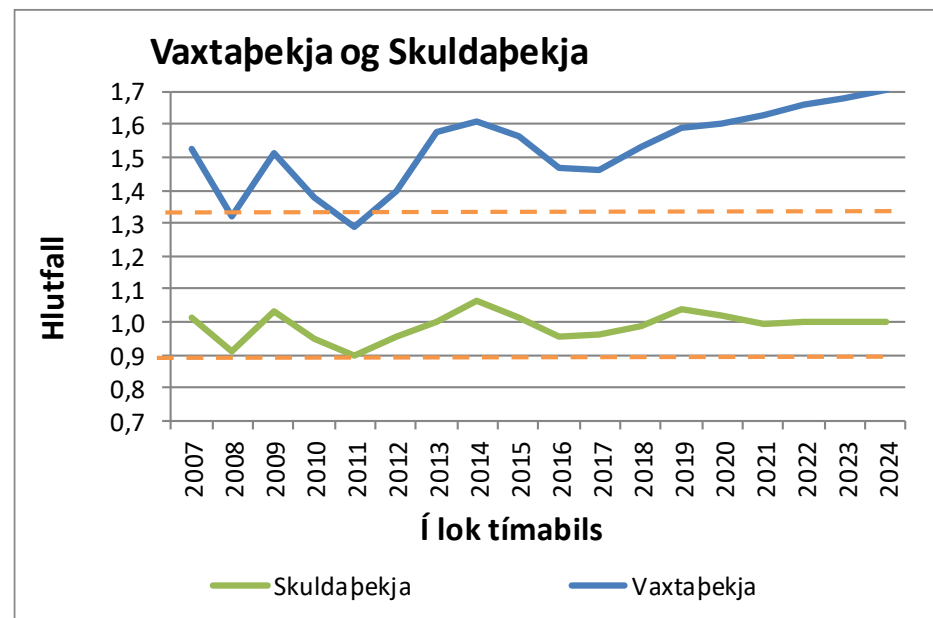
Í áður nefndu samkomulagi er einnig skilgreindur mælikvarði á sjálfbærni félagsins með eftirfarandi hætti:

$$\text{Sjálfbærni} = \text{EBIT án viðhalds} / (\text{Vaxtagjöld} + \text{Áætlað langtímaviðhald})$$

Áætlað langtímaviðhald er metið út frá skuldum félagsins og viðhaldsþörf sem:

$$\text{Áætlað langtímaviðhald} = (\text{Skuldir} / 0,9) \times 2,5\%$$

Mælikvarðinn segir til um getu félagsins til að standa við lánaskuldbindingar og sinna viðhaldi á eignum til langs tíma. Lágmarksviðmið á stöðu mælikvarðans er 1,1 samkvæmt viðmiði frá Fjármálaskrifstofu Reykjavíkurborgar.



### GJALDFÆRÐUR VIÐHALDSKOSTNAÐUR

Gott ástand húsnæðis í eigu félagsins er talið forsenda fyrir góðri umgengni leigjenda og góðum skilum á leigu. Gjaldfærður viðhaldskostnaður er kostnaður sem færður er á rekstrarreikning félagsins og miðar að því að viðhalda gæðum þeirra eigna sem félagið leigir út.

Gert er ráð fyrir að gjaldfærður viðhaldskostnaður verði 908 milljónir á árinu 2019 sem er um 20,2% af tekjum ársins. Eignfærður viðhaldskostnaður verði 60 milljónir á árinu. Samtals verður því varið til viðhalds í kringum 968 milljónum á árinu 2019.

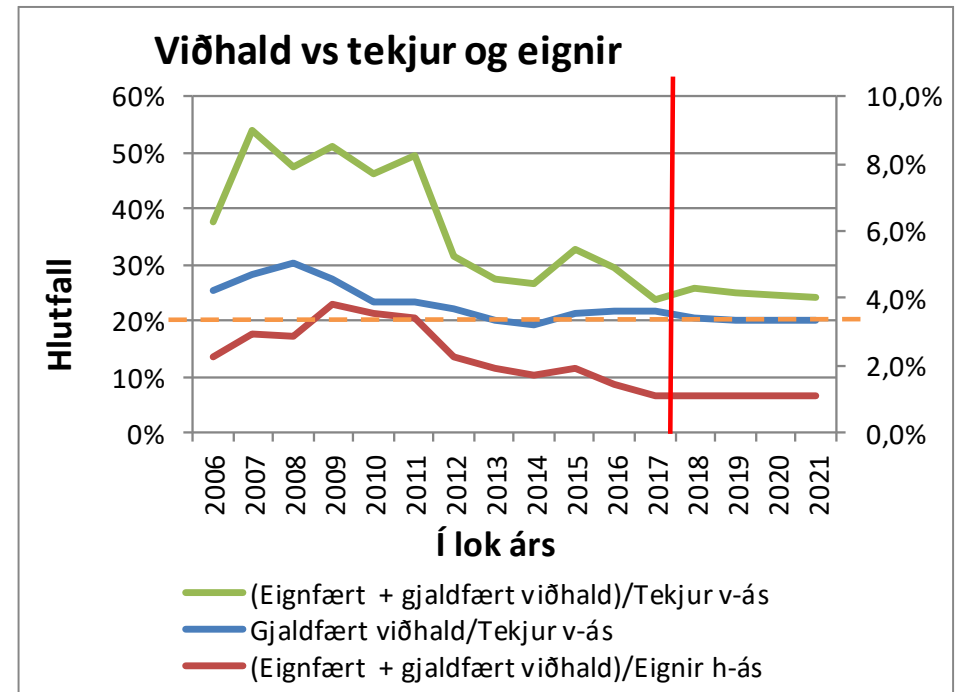
### EIGNFÆRÐUR VIÐHALDSKOSTNAÐUR

Viðhald sem flokkast undir meiriháttar viðhald sem farið er í sjaldnar en á 30 ára fresti, stuðlar að auknum líftíma húsnæðis og myndi alla jafna geta aukið endursöluverð eignarinnar. Eignfært viðhald er alla jafna lánshæft hjá ILS. Eftirfarandi eru dæmi um viðhaldsverkefni sem til greina kemur að eignfæra:

- Endurnýjun lagnakerfa (neysluvatn, frárennsli, raflagnir) inni og úti
- Endurnýjun þaks,
- Endurnýjun glugga og glers,
- Endurnýjun á innréttingum,
- Stækkun og/eða viðbygging húsnæðis
- Standsetning á nýkeyptum íbúðum

Einu viðhaldsverkefni þar sem kostnaður er eignfærður á árinu 2018 er vegna nýkeyptrra íbúða þar sem litið er á standsetningu íbúðar sem hluta af nýfjárfestingu. Önnur eignfærsla er vegna nýbygginga og íbúðakaupa.

**Búið er að draga frá endurgreiddan VSK frá öllum upphæðum í viðhaldsáætlun.**





## Tegund bókunar

Viðhaldskostnaður er greindur eftir því hvort um er að ræða gjaldfærðan eða eignfærðan viðhaldskostnað. Kostnaður við standsetningu á nýkeyptum íbúðum er gjaldfærður og einnig af stærri viðhaldsframkvæmdum, þ.e. framkvæmdir sem eru annaðhvort gagngerar endurbætur og/eða miða að því að auka verðgildi eignar.

## Íbúaskipti

Við skil á íbúð er er hún ástandsskoðuð og í framhaldinu gerð áætlun um standsetningu fyrir næsta leigjanda. Íbúðum er úthlutað af Velferðarsviði hálfsmánaðarlega á sérstökum úthlutunarfundum þar sem fulltrúi Félagsbústaða mætir á fyrst og fremst til þess að veita upplýsingar um íbúðina en kemur ekki að úthlutuninni sjálfri. Áætlun gerir ráð fyrir 140 hefðbundnum íbúðum í standsetningu, 55 þjónustuíbúðum og 20 íbúðum í stértæku húsnæði.

## Nýkeyptar íbúðir

Félagsbústaðir leggja áherslu á að standsetja nýkeyptar íbúðir í þeim tilgangi að lækka viðhaldskostnað til framtíðar. Standsetningin tekur til þess að gólfefni, böð, eldhús og aðrar innréttingar séu í viðunandi ástandi við upphaf leigutíma. Standsetningarkostnaður er hluti af stofnverði íbúðar sem er lánshæfur og því eignfærður.

## Viðhald

Kostnaði við viðhald er skipt niður á almennt ófyrirséð viðhald og skipulagt viðhald. Ófyrirséð viðhald er kostnaður sem fellur til hverju sinni og er byggður á reynslutölum sbr. áætlun um viðhaldsbeiðnir sem berast í gegnum þjónustuborð og annað sem kann að koma upp. Kostnaður við skipulagt viðhald er áætlaður í lok hvers árs þar sem tekið er á stærri viðhaldsverkefnum. Umtalsverður kostnaður fylgir bilunum og almennu sliti innan íbúða. Í þeim tilvikum sem íbúi hefur t.d. verið leigjandi í sömu íbúð til lengri tíma er farið yfir viðhaldssögu íbúðar, ástand hennar skoðað og farið í viðhald ef þurfa þykir.

## Húsfélög

Um er að ræða innheimt gjöld húsfélaga vegna framkvæmda í fjölbýlishúsum þar sem Félagsbústaðir eiga stakar íbúðir. Þessi gjöld eru gjaldfærð á rekstrarreikning.

Framkvæmdir og viðhald	Gjaldfært	Eignfært
<b>Íbúaskipti</b>		
Íbúaskipti fjölbýlishús (standsetning)	210.000.000	
Íbúaskipti þjónustuíbúðir (standsetning)	19.250.000	
Íbúaskipti sértækt húsnæði (standsetning)	5.000.000	
<b>Íbúðaskipti samtals:</b>	<b>234.250.000</b>	
<b>Ný keyptar íbúðir</b>		
Nýkeypt		60.000.000
<b>Nýjar íbúðir samtals :</b>		<b>60.000.000</b>
<b>Viðhald</b>		
Viðhald íbúða í búsetu	125.000.000	
Viðhald sameigna fjölbýlishúsa		
Almennt	63.000.000	
Stærri verkefni		
- Írabakki 2-16		25.000.000
- Jórufell 2-12	18.000.000	
- Kleppsvegur 66-76	9.500.000	
- Aðalstræti 8	4.500.000	
Viðhald sameigna þjónustuíbúða		
Almennt	39.000.000	
Stærri verkefni		
- Hjállasel 55		17.000.000
- Furugerði 1	2.500.000	
- Langahlíð 3	2.000.000	
- Norðurbrún 1	4.500.000	
Viðhald sameignar sértæks húsnæðis		
Almennt	74.000.000	
Stærri verkefni		
- Jökklasel 2	3.500.000	
- Vallengi 2	2.000.000	
- Stigahlíð 71	5.250.000	
- Njálsgata 74		22.000.000
<b>Viðhald samtals:</b>	<b>352.750.000</b>	<b>64.000.000</b>
<b>Húsfélög</b>		
Framkvæmdagjöld húsfélaga	320.000.000	
<b>Húsfélög samtals:</b>	<b>320.000.000</b>	
<b>Samtals skv. fjárhagsáætlun:</b>	<b>907.000.000</b>	<b>124.000.000</b>

## VIÐHALDSFRAMKVÆMDIR

Gerð er áætlun fyrir allar þekktar framkvæmdir á stærri eignum félagsins í viðhaldsáætlunarkerfi félagsins. Þar er framkvæmdakostnaður næsta árs áætlaðar niður á húshluta og tegund verks í hverju húsi fyrir sig. Dæmi um viðhaldsframkvæmdir á áætlun á árinu 2018 eru:

### Írabakki 2-16

Ljúka þarf framkvæmdum við þetta hús. Farið verður í það að klára lóðina og bæta ruslamál, þá er það í skoðun að setja djúpagaáma við húsið. Einnig þarf að klára að leggja í svalagólf. Framkvæmdin á húsinu verður tekin út af verkfræðistofu í byrjun árs og þá mun koma betur í ljós hvort og þá hver kostnaður verður við að ljúka framkvæmdinni. Áætlaður kostnaður er 25 millj.

### Jórufell 2-12

Ákveðið hefur verið að veita þessu húsi upplýtirngu. Áformað er að laga bílastæðið og ná betir nýtingu ásamt því að bæta lýsingu utanúss og gera aðkomuna og umhverfið meira aðlaðandi. Einnig er í skoðun að bæta ruslamál við húsið og þá ver verið að skoða lausnir erins og djúpgáma. Áætlaður kostnaður er 18 millj.

### Kleppsvegur 66-76

Skipta þarf um alla glugga á norðurhlið húsans þriggja. Árið 2019 verður skipt um gluggana í einu húsans. Áætlaður kostnaður er 9,5 millj.

### Aðalstræti 8

Nú þegar í byrjun árs er viðhald utanhúss hafið. Gera þarf við þakkant og koma í veg fyrir leka ásamt því að mála húsið að utan. Áætlaður kostnaður er 4,5 millj.

### Hjallasel 55

Viðhaldi á þessu húsi verður áfangaskipt niður á fimm ár. Nokkuð er um leka við glugga og er búið að gera við það að mestu. Loftræsikerfi hússins er komið á tíma og verður viðald á því og endurnýjun boðin út í áföngum, áætlaður kostnaður við það á þessu ári er 17 millj.

### Furugerði 1

Skipta þarf út ljósum á sameignargöngum við lyftur á öllum hæðum og laga þarf steypusekmdir á svalagölfum. Áætlaður kostnaður er 2,5 millj.

### Langahlíð 3

Skipta þarf um ljós á göngum fyrir framan íbúðir, mála ganga og bóna gólfduka í sameign. Áætlaður kostnaður er 2 millj.

### Norðurbrún 1

Kominn er tími á múrviðgerðir og málun útveggja. Fyrir hluta framkvæmda er lokið og er reiknað með að farið verði í seinni hluta sumarið 2019. Áætlaður kostnaður er 4,5 millj.

### Jöklasel 2

Starfsemin í þessu húsi veldur miklu álagi og er farið að sjá mikið á því að innan. Reiknað er með töluverðu almennu viðhaldi á þessu ári. Áætlaður kostnaður er 3,5 millj.

### Vallengi 2

Starfsemin í þessu húsi veldur miklu álagi og er farið að sjá mikið á því að innan. Reiknað er með töluverðu almennu viðhaldi á þessu ári. Áætlaður kostnaður er 2 millj.

### Stigahlíð 71

Útveggir hússins eru klæddir með akrílmúrkerfi sem er farið að láta á sjá. Reiknað er með að endurnýja hluta af þessu kerfi og er áætlaður kostnaður við það 5 milljónir.

### Njálsgata 64

Íbúar hússins eru fluttir út og verður farið í gagngerar endurbætur á því. Að utan verður skipt um nokkra glugga og svalahurðar, komið í veg fyrir leka og húsið málað. Að innan verður allt gólfefni endurnýjað, nýjar ofnalagnir og nýjir ofnar settir í þann hluta þar sem það er ekki búið, brunahurðar settar inn í öll herbergin til að uppfylla reglugerð, eldhúsum breytt og þau aðlöguð betur að starfseminni og ýmislegt fleira. Áætlaður kostnaður er 22 millj.

### STEFNUMÓTUN OG STJÓRNUN

Á árinu 2019 mun fara fram vinna við mótun persónuverndarstefnu, þjónustustefnu, og mannauðstefnu. Unnar verða innkaupareglur í kjölfar nýsamþykkrar innkaupastefnu. Unnar verða tillögur um skilgreiningu á því hvað felst í sjálfbærni Félagsbústaða.

Stjórnskipulag Félagsbústaða verður tekið til endurskoðunar á árinu 2019. Metið hvort félagsformið opinbert hlutafélag kunni að skapa skýrari ramma fyrir starfsemi Félagsbústaða og tryggja betur upplýsingagjöf og aðkomu kjörinna fulltrúa á aðalfundum. Skilgreint verður hverjir eigi rétt til setu á aðalfundi félagsins.

Komið verður á eftirlitsumhverfi sem styður við samþykktir, stefnu, markmið, áætlanir og heimildir stjórnar. Haldið verður áfram vinnu við verklagsreglur, verklýsingar og leiðbeiningar fyrir helstu verkefni á skrifstofu félagsins.

### FJÁRMÖGNUN

Á árinu 2019 verður farið í skuldabréfaútboð til þess að fjármagna fasteingakaup, stærri viðhaldsframkvæmdir og greiða upp óhagstæð lán. Stefnt er að útboði skuldabréfa í svokölluðum félagslegum skuldabréfum en félagsleg skuldabréf eru hvers kyns skuldabréfagerningar þar sem fjármuninum er eingöngu varið til að fjármagna eða endurfjármagna ný eða fyrirbyggjandi félagsleg verkefni.

### FJÁRFESTINGAR OG FJÖLGUN ÍBÚÐA

Á árinu 2018 var stefnt að því að fjölga íbúðum um 111 íbúðir, eða 100 almennum og 11 sértækum íbúðum. Áætlanir gengu ekki eftir að fullu, gerðir voru kaupsamningar um 68 almennar íbúðir og 12 sértækar. Af almennum íbúðum voru 15 nýbyggðar en hinar eldri.

Á árinu 2019 er stefnt að kaupum á 125 íbúðum íbúðum. Gert er ráð fyrir að meirihluti almennra íbúða verði í nýbyggingum og að sértæka húsnæðið verði í nýbyggingum keyptum á markaði og byggðum af Félagsbústöðum. Markmiðum í uppbyggingaráætlun verði náð 2020 og ríflega það.

### FJÁRFESTINGAR OG FJÖLGUN ÍBÚÐA, FRAMH.

Stefnt er að því að bjóða út fimm framkvæmdir á árinu, samtals 38 íbúðir. Sértækt húsnæði við Árland 10, Stjórnugróf 11, Rökkvatjörn 3 og Hagasel 23. Auk þess verður í fyrsta skipti boðin út bygging á almennu íbúðarhúsnæði á Vesturgötu 67.

Ársfjórðungslega verður lögð fyrir stjórn skýrsla með yfirliti yfir framvindu helstu fjárfestingarverkefna

### VIÐHALDSFRAMKVÆMDIR

Unnin verður langtímaáætlun um viðhald eigna sem miðar að því að forgangsraða viðhaldsframkvæmdum, viðhalda gæðum húsnæðis og og lágmarka viðhaldskostnað.

Stærstu viðhaldsverkefnin á árinu 2019 verða við Írabakka 2-16, Jórufell 2-12, Kleppsveg 66-76, Jöklael 2, Vallengi 2, Stigahlíð 71 og Hjallasel 55.

Ársfjórðungslega verður gerð skýrsla til stjórnar um framgang stórfamkvæmda þar sem fram kemur í sér samanburð á tíma- og kostnaðaráætlun við raun, niðurstöður áhættumat og upplýsingar um ágreiningsmál og alvarleg atvik sem áhrif hafa á framgang verks.

### ÞJÓNUSTA VIÐ LEIGJENDUR

Unnið verður úr niðurstöðum þjónustukönnunar sem gerð var meðal leigjenda Félagsbústaða, þjónustustefna mótuð og aðgerðaáætlun um innleiðingu hennar.

Unnið verður að því að fegra umhverfi og lóðir og auka samráð við leigjendur, auka áhrif þeirra á nærumhverfi og stjórnun húsfélaga. Stefnt verður að því að koma á reglubundnum samráði við félag leigjenda Félagsbústaða.

### FLUTNINGUR SKRIFSTOFU

Áfram verður unnið að því að finna nýjan stað fyrir skrifstofu Félagsbústaða. Horft er til þess að vera nær miðju eignasafnsins og í nálægð við góðar almenningssamgöngur.

## FJÖLGUN ALMENNRA ÍBÚÐA

Próun eignasafns er sett fram í 5 ára áætlun félagsins sem endurskoðuð er á hverju ári. Áætluð stækkun á eignasafni félagsins er metnaðarfull eða að fjölgun leiguíbúða í eigu og/eða forsjá félagsins verði yfir 600 íbúðareiningar á árunum 2018 - 2023. Markmiðum um fjölgun íbúða verði náð með því að:

- Kaupa íbúðir á almennum fasteignamarkaði
- Kaupa íbúðir í byggingu eða nýbyggðar íbúðir af verktökum
- Kaupa búseturétt í íbúðum hjá óskyldum félögum sem ekki eru rekin með hagnaðarsjónarmiði
- Kaupa íbúðir úr Reykjavíkurbúsum
- Byggja á vegum félagsins íbúðarhús á lóðum sem Reykjavíkurborg úthlutar félaginu

FB og velferðarsvið Reykjavíkurborgar hafa saman unnið uppbyggingaráætlun þar sem skilgreind er uppbygging á félagslegu húsnæði á vegum Félagsbústaða til ársins 2023. Helstu niðurstöður þessarar áætlunar koma fram í töflunum á þessari síðu.

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>

### Áætlaðar fjárfestingar til ársins 2023

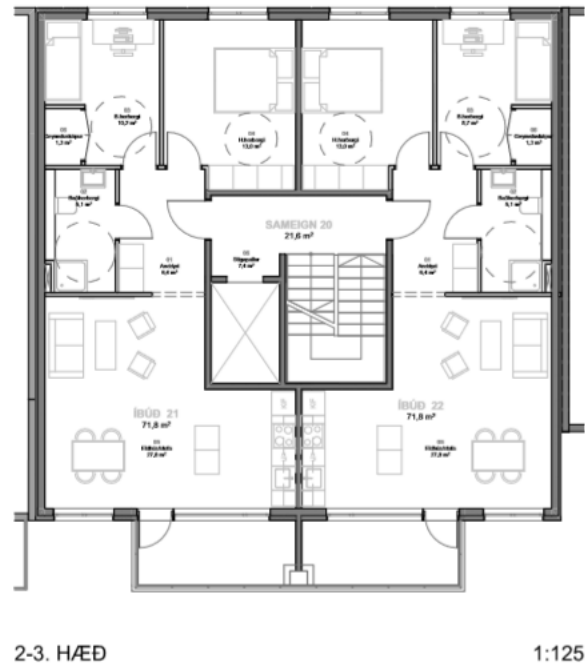
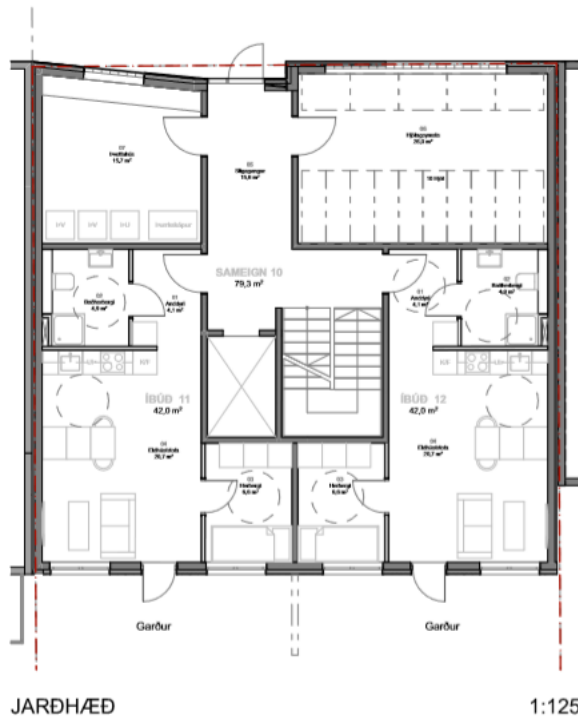
Fjölgun leigugeininga	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Alls
Úthlutun							
Almennar	79	108	156	87	78	6	514
Sértækt húsnæði	12	13	52	12		12	101
Utankjarnaíbúðir	8	4	4				16
Þjónustuíbúðir			4				4
<b>Alls</b>	<b>99</b>	<b>125</b>	<b>216</b>	<b>99</b>	<b>78</b>	<b>18</b>	<b>635</b>

Fjölgun leigugeininga	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Alls
Tegund frkv.							
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>

### Áætluð fjölgun íbúða til ársins 2023

### VESTURGATA 67

Í fyrsta skiptið í sögu Félagsbústaða hefur fyrirtækið hafið undirbúning á byggingu á húsnæði fyrir almennar íbúðir. Um er að ræða lóð á Vesturgötu 67 þar sem fyrirhugað er að byggja fjölbýlishús með 10 íbúðum; tvær studioíbúðir, fjórar 2ja herbergja og fjórar 3ja herbergja. Unnið er í hönnun samhliða því að koma þessu í gengum deiliskipulag borgarinnar. Til að halda byggingarkostnaði niðri er stefnt að því að nota krosslímdar timbureiningar sem aðalbyggingarefni. Markmiðið er að þessar íbúðir verði teknar í notkun fyrir árslok 2020. Arkitektastofa er +arkitektar, aðalhönnuður Páll Hjaltason.





## SÉRTÆKT HÚSNÆÐI

Bygging á sértæku húsnæði er samstarfsverkefni Félagsbústaða og velferðasviðs Reykjavíkurborgar. Velferðarsviðið setur saman hóp reyndra einstaklinga til að vinna þarfagreiningu fyrir húsnæði sem fellur vel að þörfum einstaklinga sem þar eiga að búa. Hópurinn, fulltrúi Félagsbústaða og arktiekt vinna síðan í sameiningu að hönnun húsnæðis sem þjónar vel þörfum viðkomandi hóps/þjónustuflokks. Byggt er á fenginni reynslu frá byggingu á Austurbrún 6a og Kambavaði 5.

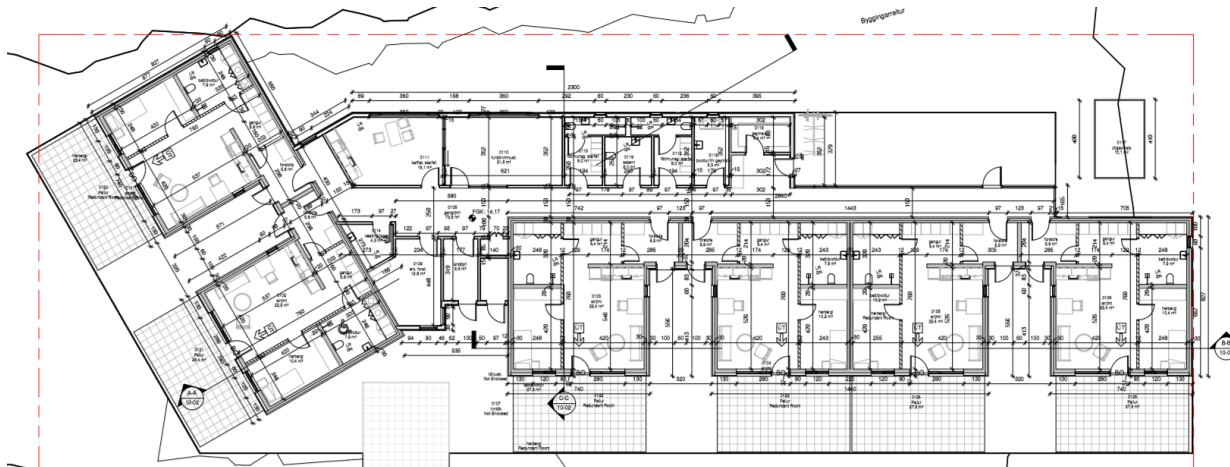
Við fjölgun á sértæku húsnæði er unnið skv. áætlun velferðasviðs Reykjavíkurborgar um niðurlagningu herbergjasambýla. En samhliða byggingu á sértæku húsnæði sem stenst kröfur reglugerðar um húsnæðisúrræði fyrir fatalð fólk, nr. 370/2016, er velferðarsviðið að leggja niður herbergjasambýli.

### ÁRLAND 10 OG STJÖRNUGRÓF 11

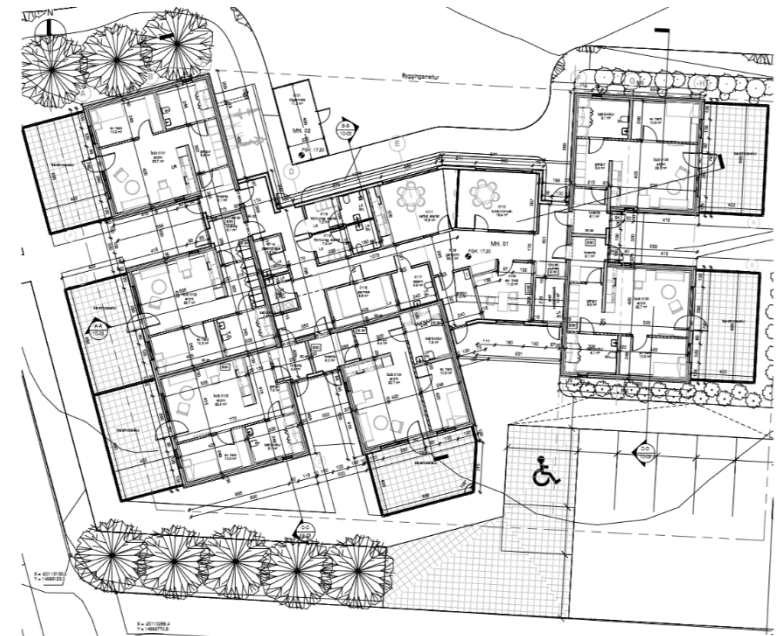
Á vordögum 2019 hefjast framkvæmdir við tvö ný sértæk húsnæði við Árland 10 og Stjörnugróf 11. Bæði þessi hús eru byggð sérstaklega fyrir einstaklinga með þroskahömlun og skyldar raskanir í þjónustflokk IV. Bæði þessi verkefni eru í hönnun og er stefnt að því að bjóða þau út samhliða hvort öðru í febrúar nk. Gert er ráð fyrir að heimilin verði tekin í notkun á haustdögum 2020, alls 12 nýjar íbúðir. Arkitektastofa er ASK arkitekta, aðalhönnuður Gunnar Boragarson.



Árland 10 - útlit



Stjörnugróf 11 - grunnmynd



Árland 10 grunnmynd

### RÖKKVATJÖRN 3

Stefnt er að hefja framkvæmdir við byggingu á sértæku húsnæði við Rökkvatjörn 3 sumarið 2019. Húsið er byggt sérstaklega fyrir einstaklinga með þroskahömlun og skyldar raskanir í þjónustuflokki II. Verkefnið er í hönnunarferli en þarna er verið að kappkosta að halda byggingarkostnaði í lágmarki og horft er sérstaklega til krosslímdra timbureininga í þeim efnum. Markmiðið er að bjóða verkefnið út á vordögum 2019. Gert er ráð fyrir að heimilið verði tekið í notkun á haustdögum 2020, alls 6 nýjar íbúðir.



### HAGASEL 23

Stefnt er að hefja framkvæmdir við byggingu á sértæku húsnæði við Hagasel 23 á sumarið 2019. Húsið er byggt sérstaklega fyrir einstaklinga með geðfötlun í þjónustuflokki III. Verkefnið er í deiliskipulagskynningu en búið er að vinna ákveðna forhönnun. Í þessu verkefni er einnig verið að horfa til krosslímdra tímureininga sem aðalbyggingarefni. Markmiðið er að bjóða verkefnið út á vordögum 2019, jafnvel samhliða Rökkvatjörn 3. Gert er ráð fyrir að heimilið verði tekið í notkun á haustdögum 2020, alls 6 nýjar íbúðir. Arkitektastofa er YDDA arkitektar, aðalhönnuður Hildur Ýr Ottósdóttir og Hjördís Sóley Sigurðardóttir.

