



FÉLAGSBÚSTAÐIR
FJÁRHAGSÁÆTLUN
2024-2028

Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2024-2028

Inngangur

Eftirfarandi áætlun um rekstur Félagsbústaða fyrir árið 2024 og langtímaáætlun 2025-2028 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 11. október 2023. Áætlunin er unnin með hliðsjón af sóknaráætlun og meginmarkmiðum starfseminnar fyrir tímabilið 2024-2028.

Áætlunin skilgreinir samkvæmt heimildum framkvæmdastjóra og starfsreglum stjórnar félagsins, þær heimildir sem framkvæmdastjóri hefur frá stjórn á rekstrarárinu 2024. 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 2024-2028 eru fimm:

- Tryggja húsnæðisöryggi og fjölbreytileika með uppbyggingu og þróun eignasafns.
- Veita vandaða og góða þjónustu
- Ástand og ásýnd eigna sé gott.
- Umhverfi, þróun og gæði.
- Yfirsýn, gegnsæi og ábyrgur rekstur

Forsendur og aðferðir

Áætlunin 2024-2028 er gerð á grundvelli útkomuspár fyrir rekstur félagsins árið 2023 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 %	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Einkaneysla	2,3	2,2	2,7	2,5	2,5	2,5
Samneysla	2,0	1,7	0,8	0,3	0,9	0,7
Fjármunamyndun	2,3	3,4	1,9	4,2	1,1	1,8
Útflutningur vöru og þjónustu	8,3	3,3	2,8	3,0	3,4	2,9
Innflutningur vöru og þjónustu	5,1	2,8	2,0	2,3	1,8	1,9
Verg landsframleiðsla	4,0	2,5	2,4	2,6	2,5	2,4
Atvinnuleysi, % af vinnuafli	3,7	4,0	4,1	4,1	4,1	4,0
Vísitala neysluverðs	8,7	4,9	3,0	2,6	2,5	2,5
Gengisvísitala (hækkun = veiking krónu)	3,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Þróun launa	8,9	5,8	4,1	4,0	4,1	4,1
Vísitala íbúðaverðs	3,0	3,5	3,0	3,0	3,0	3,0

Áhrifaþættir

Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2024-2028

Helstu áhrifaþættir í ytra umhverfi eru skilgreindir ásamt áhrifaþáttum í innri starfsemi félagsins. Í rekstraráætlun fyrir árið 2024 er tekið tillit til eftirfarandi áhrifaþátta:

- **Vísitala neysliverðs (VNV)**- Gert er ráð fyrir að verðbólga á árinu 2024 verði 4,9% 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 3,5% á árinu. Fasteignaverð hefur áhrif á efnahag félagsins og svigrúm til fjárfestinga og lántöku.
- **Launapróun:** Gert er ráð fyrir að launakostnaður hækki um 13,8% á árinu 2024 vegna kjarasamningsbundinnar hækkunar á launum, breytinga á stöðugildum og annarra breytinga.
- **Magnbreytingar** - Gert er ráð fyrir magnbreytingu á árinu upp á 7,4% sem er tilkomin vegna fjölgunar í eignasafni og fyrirhugaðrar hækkunar á leigu umfram verðlag á árinu 2024.
- **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 2024

Rekstrarreikningur	Fjárhags- áætlun				Fimm ára áætlun			
	Útkomuspá 2023	2024	Breyting	%	2025	2026	2027	2028
Rekstrartekjur	6.416	7.185	769	12,0%	7.936	8.471	8.975	9.483
Leigutekjur	5.944	6.676	731	12,3%	7.387	7.885	8.355	8.829
Aðrar tekjur	472	509	38	8,0%	550	586	620	654
Rekstrargjöld	3.844	4.270	426	11,1%	4.608	4.810	5.035	5.265
Rekstur og viðhald eignasafns	3.211	3.551	340	10,6%	3.847	4.024	4.223	4.422
Rekstur fasteigna	678	757	80	11,8%	818	872	922	973
Viðhald og framkvæmdir	1.800	1.962	162	9,0%	2.131	2.194	2.281	2.374
Fasteigna og brunabótaiðgjöld	733	832	99	13,5%	899	959	1.019	1.074
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	633	719	86	13,6%	761	786	813	843
Laun og launatengd gjöld	449	511	62	13,8%	549	567	591	615
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	149	159	9	6,3%	163	168	172	178
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	35	50	15	41,4%	50	50	50	50
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	2.572	2.915	343	13,3%	3.328	3.661	3.940	4.218
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.100	5.127	2.026	65,4%	4.684	4.963	5.251	5.507
Afskrift eigna til eigin nota	-18	-18	-1	3,3%	-18	-15	-15	-15
Fjármagnsliðir	-5.381	-4.348	1.034	-19,2%	-3.734	-3.641	-3.757	-3.954
Vaxtatekjur	15	14	-1	-8,7%	13	13	13	13
Vaxtagjöld	-1.240	-1.280	-40	3,2%	-1.461	-1.611	-1.717	-1.816
Verðbóttagjöld	-4.156	-3.082	1.074	-25,9%	-2.286	-2.043	-2.054	-2.151
Rekstrarniðurstaða	274	3.676	3.402	1243,5%	4.259	4.968	5.419	5.756
Áætluð rekstrarniðurstaða utan verðbóta, matsbreytingu fjárfestingareigna og afskrift eigna	1.347	1.649	302	22,4%	1.880	2.063	2.236	2.415

Tekjur og gjöld

Rekstrartekjur ársins 2024 eru áætlaðar 7.185 m.kr. sem er 12,0% aukning m.v. útkomuspá fyrir árið 2023 sem gerir ráð fyrir að tekjur verði 6.416 m.kr. Leigutekjur aukast um 12,3% milli ára og skiptist áætluð aukning tekna á milli 4,9% hækkunar vegna verðlagsbreytinga og um 7,4% vegna magnaukningar, sem er bæði komin til vegna stækkunar eignasafnsins og fyrirhugaðrar hækkunar á leigu umfram verðlag í júní 2024, ef miðað er við áætlaðar tekjur 2023. Rekstrartekjur aukast svo um 10,5% árið 2025, um 7% árið 2026 og um 6% árin 2027 til 2028.

Rekstrargjöld 2024 eru áætluð 4.270 m.kr. og aukast um 11,1% m.v. útkomuspá 2023. Rekstrargjöld skiptast í rekstur og viðhald eignasafnsins og skrifstofu- og stjórnunarkostnað. Gert er ráð fyrir að rekstrargjöld aukist um á bilinu 4% til 8% á árunum 2025 til 2028.

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: Fjárhagsáætlun 2024-2028

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 86 m.kr. frá útkomuspá eða um 13,6%. Hækkunin skýrist af hækkun launa og launatengdra gjalda um 62 m.kr. og hækkun annars skrifstofukostnaðar um 9 m.kr. Á áætlunartímabilinu er gert ráð fyrir að stöðugildi verði stöðug milli 31 og 32. Stærstu útgjaldaliðir annars skrifstofukostnaðar eru ýmis sérfræðiþjónusta, upplýsingatæknikostnaður og annar skrifstofu- og starfsmannakostnaður. Afskrifaðar tapaðar kröfur eru áætlaðar 50 m.kr. á árinu 2023 eða 41,4% hærri en útkomuspá 2023.

Fjármagnskostnaður

Áætlaðar afborganir af langtímalánum nema 1.606 m.kr. á árinu 2024, áætlaðar vaxtagreiðslur lánanna nema 1.268 m.kr. Greiðslubyrði lána nemur því 2.875 m.kr., gert er ráð fyrir að lántökur aukist í samhengi við auknar fjárfestingar. Vaxtagjöld á tímabilinu 2025 til 2028 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 2025 til 2028 og aukast sem hlutfall af rekstrartekjum úr 22,4% árið 2024 í 24,9% árið 2028.

Þróun undirliða	2024	2025	2026	2027	2028
Leigutekjur	12,3%	10,7%	6,8%	6,0%	5,7%
Aðrar tekjur	8,0%	7,9%	6,5%	5,8%	5,5%
Rekstur og viðhald eignasafnsins	10,6%	8,3%	4,6%	4,9%	4,7%
Rekstur fasteigna	11,8%	8,0%	6,6%	5,8%	5,5%
Viðhald og framkvæmdir	9,0%	8,6%	3,0%	4,0%	4,1%
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	13,5%	8,0%	6,7%	6,2%	5,5%
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	13,6%	5,9%	3,2%	3,4%	3,7%
Laun og launatengd gjöld	13,8%	7,5%	3,4%	4,1%	4,1%
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	6,3%	2,7%	3,4%	2,1%	3,2%
Útgjöld í hlutfalli af rekstrartekjum					
Rekstur og viðhald eignasafnsins	49,4%	48,5%	47,5%	47,0%	46,6%
Rekstur fasteigna	10,5%	10,3%	10,3%	10,3%	10,3%
Viðhald og framkvæmdir	27,3%	26,8%	25,9%	25,4%	25,0%
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	11,6%	11,3%	11,3%	11,4%	11,3%
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	10,0%	9,6%	9,3%	9,1%	8,9%
Laun og launatengd gjöld	7,1%	6,9%	6,7%	6,6%	6,5%
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	2,2%	2,1%	2,0%	1,9%	1,9%
Framlag í afskriftarreikning viðskiptakrafna	0,7%	0,6%	0,6%	0,6%	0,5%
Vaxtagjöld	17,8%	18,4%	19,0%	19,1%	19,2%
Afborganir langtímalána	22,4%	22,8%	23,6%	24,3%	24,9%

Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2024-2028

Efnahagur og sjóðsstreymi

Áætlað verðmæti heildareigna félagsins í árslok 2024 er 168.488 m.kr. Þar af er áætlað að verðmæti fjárfestingareigna verði 167.889 m.kr. Eigið fé er áætlað 87.716 m.kr. í árslok 2024 og skuldir og skuldbindingar 80.772 m.kr. og er eiginfjárlutfall því 52,1%. 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 52,1% í 50,8% árið 2028.

Efnahagsreikningur	Útkomuspá 2023	Fjárhags- áætlun 2024	Fimm ára áætlun			
			2025	2026	2027	2028
Fjárfestingareignir	155.866	167.889	178.918	190.217	201.390	212.253
Eignir til eigin nota	218	200	181	166	151	137
Langtímakröfur	51	53	55	57	58	59
Fastafjármunir	156.135	168.142	179.154	190.440	201.599	212.449
Viðskiptakröfur	92	92	92	92	92	92
Kröfur vegna stofnframlaga	50	50	50	50	50	50
Aðrar skammtímakröfur	176	176	176	176	176	176
Handbært fé	14	28	80	132	176	219
Veltufjármunir	332	347	398	451	495	538
Eignir samtals	156.467	168.488	179.553	190.891	202.094	212.987
Eigið fé	84.040	87.716	91.975	96.943	102.362	108.118
Skuldbindingar	10.449	12.637	14.688	16.795	18.830	20.743
Langtímaskuldir	59.486	65.439	70.009	74.090	77.659	80.739
Skammtímaskuldir	2.492	2.697	2.881	3.063	3.244	3.386
Skuldir og eigið fé samtals	156.467	168.488	179.553	190.891	202.094	212.987

Veltufé frá rekstri er áætlað 1.647 m.kr., áætlaðar fjárfestingar nema 6.493 m.kr., en nánar er fjallað um þær í kaflanum framkvæmdir og viðhald á bls. 7-8. Fjármögnunarhreyfingar nema 4.860 m.kr. þar af eru nýjar lántökur, að frádregnum lántökukostnaði, áætlaðar 4.682 m.kr. Gert er ráð fyrir að veltufé frá rekstri aukist 2025 til 2028 og að það dugi fyrir afborgunum langtímalána öll árin.

Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2024-2028

Sjóðstreymi	Útkomuspá 2023	Fjárhags- áætlun 2024	Fimm ára áætlun			
			2025	2026	2027	2028
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	274	3.676	4.259	4.968	5.419	5.756
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:						
Afskriftir eigna til eigin nota	18	18	18	15	15	15
Hrein fjármagnsgjöld	5.381	4.348	3.734	3.641	3.757	3.954
Matsbreyting fjárfestingareigna	-3.100	-5.127	-4.684	-4.963	-5.251	-5.507
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta	2.572	2.915	3.328	3.661	3.940	4.218
Breytingar á rekstartengdum eignum og skul	185	0	0	0	0	0
Nettó greidd vaxtagjöld	-1.226	-1.268	-1.450	-1.599	-1.705	-1.804
Handbært fé frá rekstri	1.531	1.647	1.878	2.062	2.235	2.413
Fjárfestingarhreyfingar	-3.631	-6.493	-5.936	-5.866	-5.388	-4.767
Fjármögnunarhreyfingar	2.108	4.860	4.109	3.856	3.197	2.396
Breyting á handbæru fé	8	14	52	52	44	43
Handbært fé í upphafi tímabils	6	14	28	80	132	176
Handbært fé í lok tímabils	14	28	80	132	176	219
Veltufé frá rekstri	1.347	1.647	1.878	2.062	2.235	2.413

Mælikvarðar og kennitölur

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
EBITDA í hlutfalli af rekstrartekjum	40,1%	40,6%	41,9%	43,2%	43,9%	44,5%
Eiginfjárlutfall	53,7%	52,1%	51,2%	50,8%	50,7%	50,8%
Sjóðstreymi						
Nettó greidd vaxtagjöld	1.226	1.268	1.450	1.599	1.705	1.804
Vaxtakostnaður vegna nýrrar lántöku		117	232	333	421	498
Afborun langtímalána	1.425	1.606	1.812	1.995	2.177	2.358
Breyting afborganna langtímalána		182	205	183	182	181
Afborganir langtímalána í hlutfalli af tekjum	19,1%	22,4%	22,8%	23,6%	24,3%	24,9%
Breyting á veltufé frá rekstri		300	232	184	173	179
Veltufé frá rekstri í hlutfalli af afb. langtímalána	0,95	1,03	1,04	1,03	1,03	1,02
Önnur lykilhlutföll						
Arðsemi eigin fjár	0,6%	4,4%	4,9%	5,4%	5,6%	5,6%
Veltufjárlutfall	0,13	0,13	0,14	0,15	0,15	0,16
Vaxtaþekja	2,10	2,30	2,30	2,29	2,31	2,34
Skuldaþekja	0,97	1,01	1,02	1,02	1,01	1,01
Veltufé frá rekstri í hlutfalli af rekstrartekjum	21,0%	22,9%	23,7%	24,3%	24,9%	25,5%
Viðhald						
Gjaldfært viðhald	1.800	1.962	2.131	2.194	2.281	2.374
Eignfært viðhald	265	379	350	350	350	350
Viðhald alls	2.065	2.341	2.481	2.544	2.631	2.724

Gert er ráð fyrir að vaxta- og skuldaþekjur haldist yfir viðmiðum allt áætlunartímabilið en áætlað er að vaxtaþekja verði í 2,30 og skuldaþekja verði í 1,01 fyrir árið 2024. Hagnaður fyrir matsbreytingu og afskrift eigna til eigin nota, EBITDA, sem hlutfall af tekjum hækkar frá útkomuspá og er 40,6% fyrir árið 2024 og afborganir langtímalána hækka lítillega sem hlutfall af tekjum.

Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2024-2028

Fjármögnun - lánsfjáráætlun

Fjárfestingaáætlun næsta árs gerir ráð fyrir fjárfestingu sem nemur 6.493 m.kr. og að 4.708 m.kr. af þeirri fjárhæð verði aflað með lánsfé. Í áætluninni er gert ráð fyrir að stofnframlög fái frá ríki og Reykjavíkurborg vegna fjárfestinga í félagslegu leiguhúsnæði, alls 30% af stofnvirði. Fjárfestingaáætlun ársins 2024 og fyrir restina af áætlunartímabilinu má sjá sundurliðaða hér að neðan.

Fjárfesting	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Íbúðakaup	2.450	4.203	4.001	4.185	4.295	4.415
Nýframkvæmdir	819	1.747	1.472	1.269	707	0
Eignfært viðhald og kostn.	407	543	463	412	386	352
Samtals fjárfesting	3.675	6.493	5.936	5.866	5.388	4.767

Fjármögnun	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Stofnframlög	1.185	1.785	1.642	1.636	1.501	1.324
Lántaka	2.481	4.708	4.294	4.230	3.887	3.442

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 2024-2028

Félagsbústaðir leigja nú út 3.047 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 7 íbúðum og 42 íbúðum í dreifðum íbúðakjörnum. Alls eru þetta 91 íbúð á tímabilinu auk 13 íbúða undir starfsmannaadstöðu.

Viðhald og nýframkvæmdir

Á árinu 2024 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 5 nýbyggingarverkefni í gangi á árinu 2024 en 2 þeirra eru þegar hafin og áætlað að ljúki á árinu 2024 eða snemma árs 2025 en 3 þeirra hefjast á árinu 2024 og taka ýmist enda á árinu 2025 eða árið 2026. Áætlaður heildarkostnaður vegna viðhalds og nýframkvæmda á árinu 2024 er 4.088 m.kr.

Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2024-2028

Viðhald og viðhaldsverkefni

Viðhaldsverkefni og kostnaður vegna þeirra skiptist í gjaldfært og eignfært viðhald. Gjaldfært viðhald er áætlað 27,3% af tekjum ársins eða 1.962 m.kr. Skipting kostnaðar í gjaldfærðu viðhaldi greinist í fjóra flokka:

1. Standsetning íbúða milli leigjendaskipta - 811 m.kr.
2. Ófyrirséð viðhald íbúða í búsetu - 386 m.kr.
3. Viðhald sameigna og ytra byrðis í húsum að fullu í eigu Félagsbústaða - 350 m.kr.
4. Framkvæmdagjöld til húsfélaga þar sem Félagsbústaðir eiga stakar íbúðir – 415 m.kr.

Áætlun gerir ráð fyrir að standsettar verði 360 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 300 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.
- **Höfðabakki 1.** Endurbætur utanhúss og gluggaskipti.
- **Kleppsvegur 66-68.** Endurnýjun á stofnlögnum og ytra byrði.
- **Írabakki 2-16.** Uppsetning á djúpgámum.
- **Meistaravellir 19-29.** Uppsetning á djúpgámum.

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 2024 er 1.747 m.kr.

Nýframkvæmdir í byggingu:

- **Háteigsvegur 59.** Áætlað er að framkvæmdum ljúki í lok árs 2024.
- **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 2024.
- **Stekkjarkakki 5.** Áætlað að framkvæmdum ljúki snemma árs 2025.
- **Nauthólsvegur 79.** Hönnun og undirbúningur haustið 2024. Áætluð verklok 2026.
- **Holtavegur 29b.** Hönnun og undirbúningur haustið 2025. Áætluð verklok 2027.
- **Hverafold 7.** Hönnun og undirbúningur haustið 2028. Áætluð verklok 2028.

Viðbyggingar og breytingar á húsnæði:

- **Kleppsvegur 66-68.** Gert ráð fyrir að framkvæmdir hefjist um mitt ár 2024.
- **Jöklasel 2.** Breytingar og endurbætur í samræmi við reglugerð um húsnæði fatlaðs fólks. Áætluð verklok 2025.