

# FÉLAGSBÚSTAÐIR HF.

## MEGINFORSENDUR

Eftirfarandi er endurskoðuð áætlun Félagsbústaða hf. fyrir tímabilið 2014-2019. Hún er unnin samkvæmt gangvirðisuppgjöri sem felur í sér að fjárfestingareignir félagsins eru ekki afskrifaðar en eru endurmetnar í takt við fasteignamat og þróun á verðlagi eigna í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu. Að öðru leyti er gert ráð fyrir að umhverfi þróist í takt við grunnmynd sem skilgreind var af fjármálaskrifstofu Reykjavíkurborgar fyrir breytilegt verðlag á tímabilinu 2015 til 2019.

## FORSENDUR

	Eining	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Vísitala neysluverðs	-	4,15%	2,50%	3,40%	3,20%	2,80%	2,60%	2,60%
Launavísitala			5,20%	6,10%	4,80%	5,00%	4,70%	4,70%
Íbúðaverð samkvæmt FMR	-	7,94%	7,20%	6,10%	4,80%	5,00%	4,70%	4,70%
Kaup eigna	Íbúðir		10	110	110	110	110	110
Sala eigna	Íbúðir		-2	-10	-10	-10	-10	-10
Lánshlutfall fyrir eignfært viðhald		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Lánshlutfall kaupa	-	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Lánshlutfall sala	-	67%	66%	63%	62%	61%	59%	58%
Stærð eignasafns	Íbúðir	2.229	2.237	2.337	2.437	2.537	2.637	2.737
Meðal kaupverð/söluverð eigna	Mkr/íbúð		21	22,28	23,4	24,5	25,7	26,9
Kaup eigna	Mkr		210	2.451	2.569	2.697	2.824	2.956
Sala eigna	Mkr		-42	-223	-234	-245	-257	-269
Eignfært viðhald	Mkr	250	250	239	259	279	299	320
Breyting á eignasafn	Mkr		168	2.228	2.335	2.452	2.567	2.688
Stærð efnahagsreiknings	Mkr	42.125	45.326	50.319	55.069	60.275	65.675	71.449
Leigutekjur á íbúð (núverandi safn)	Mkr/íbúð	1,26	1,292	1,335	1,378	1,417	1,454	1,491
Leigutekjur á íbúð (nýjar íbúðir)	Mkr/íbúð	1,4	1,435	1,484	1,531	1,574	1,615	1,657

### Skýringar, hugleiðingar og fyrirvarar

- Allar upphæðir eru í milljónum króna og eru á verðlagi hvers árs
- Blátt letur táknar forsendur, svart letur táknar afleiddar stærðir
- Áætlun fyrir rekstur í lok ársins 2014 hefur verið uppfærð miðað við hálfársuppgjör félagsins og forsendur sviðsmyndar
- Áætlun stækkun á eignasafni félagsins er metnaðarfull eða að nettó fjölgun íbúða í eigu og/eða forsjá félagsins verði 500 íbúðir á næstu 5 árum. Markmiðum um fjölgun íbúða verði náð 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 í hagnaðarsjónarmiði
  - Leigja eða kaupa íbúðir úr Reykjavíkurborg
  - Byggja á vegum félagsins íbúðarhús á lóðum sem Reykjavíkurborg úthlutar félaginu
- Til að meta efri mörk fjármögnunarþarfar er gert ráð fyrir að
  - Allar íbúðirnar verði keyptar/byggðar og að meðalverð á íbúð sé 21 mill. (verðlag 2014), meðalstærð 65—70 m<sup>2</sup>
  - Nettó stækkun eignasafns verði fjármögnuð að 70% með lánunum, 10% með eiginfjárframlagi frá Reykjavíkurborg en að 20% með stofnstyrk frá ríki
- Gert er ráð fyrir að leiguverð á hverja nýja íbúð verði í kringum 1,4 milljónir/ári eða tæplega 120 þús/mán fyrir meðalíbúð. Leiguverð á nýjum íbúðum taki breytingum í takt við þróun vísitölu neysluverðs (óháð breytingum á fasteignaverði).

## REKSTUR

<b>Tekjur</b>	<b>Eining</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Leigutekjur	Mkr	2.784	2.879	2.989	3.237	3.485	3.737	4.000
Aðrar tekjur	Mkr	174	187	194	210	227	243	260
<b>Alls</b>	<b>Mkr</b>	<b>2.958</b>	<b>3.066</b>	<b>3.183</b>	<b>3.448</b>	<b>3.712</b>	<b>3.980</b>	<b>4.260</b>
<b>Gjöld</b>								
Viðhald	Mkr	-650	-650	-700	-758	-817	-876	-937
Annar rekstrarkostnaður fasteigna	Mkr	-244	-281	-262	-284	-306	-328	-351
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	Mkr	-305	-316	-329	-356	-383	-411	-440
Laun og launatengd gjöld	Mkr	-162	-169	-179	-188	-197	-207	-216
Annar skrifst.- og stjórnunarkostnaður	Mkr	-78	-73	-84	-91	-98	-105	-112
Framlag til afskrifta viðskiptakrafna	Mkr	-64	-68	-70	-76	-82	-88	-94
Afskriftir eigna til eigin nota	Mkr	0	0	0	0	0	0	0
Vaxtagjöld	Mkr	-924	-961	-991	-1.077	-1.162	-1.250	-1.343
<b>Alls</b>	<b>Mkr</b>	<b>-2.426</b>	<b>-2.518</b>	<b>-2.615</b>	<b>-2.829</b>	<b>-3.044</b>	<b>-3.263</b>	<b>-3.493</b>
<b>Afkoma fyrir verðbætur og matsbreytingu</b>	<b>Mkr</b>	<b>533</b>	<b>548</b>	<b>568</b>	<b>618</b>	<b>668</b>	<b>717</b>	<b>767</b>
<b>Hagnaður fyrir fjármagnsliði</b>	<b>Mkr</b>	<b>1.457</b>	<b>1.508</b>	<b>1.559</b>	<b>1.695</b>	<b>1.830</b>	<b>1.967</b>	<b>2.110</b>

## Skýringar

- Leigutekjur eru áætlaðar út frá meðaleigutekjum á íbúð og fjölda íbúða í eignasafni, annarsvegar fyrir íbúðir í núverandi eignasafni félagsins og hinsvegar fyrir nýjar eignir sem keyptar verða á áætlunartímabilinu
- Í meðalleigutekjum hefur verið tekið tillit til vannýtingar húsnæðis vegna flutninga og viðhalds
- Ekki er gert ráð fyrir að bæta þurfi við nýju starfsfólki hjá Félagsbústöðum vegna reksturs nýrra íbúða eða kaupum á nýjum íbúðum
- Ef FB kemur sjálft að uppbyggingu á nýju húsnæði mun félagið ráð til sín ráðgjafa og e.t.v. starfsfólk til að sinna þróunarvinnu. Kostnaður vegna þessa verður eignfærður sem hluti af þróunarkostnaði viðkomandi eignar
- Þegar fyrir liggur útfærsla á eignarhaldi og leigufyrirkomulagi milli Félagsbústaða og Reykjavíkurbúsa mun nánari grein verða gerð fyrir þeim í áætlunum Félagsbústaða
- Gjöld, önnur en laun og launatengd gjöld, eru áætluð á hverju ári sem hlutfall af tekjum.
- Gert er ráð fyrir að gjaldfært viðhald sé 22% af tekjum á hverju ári
- Gert er ráð fyrir að eignfært viðhald verði 8% af tekjum félagsins út áætlunartímann sem verði fjármagnað 90% með lánnum en 10% úr rekstri félagsins
- Í áætlun er gert ráð fyrir að allar eignir félagsins séu fjárfestingaeignir og því ekki áætlað fyrir afskriftum .

## MATSBREYTINGAR OG EFNAHAGUR

<u>Matsbreyting</u>	<u>Eining</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Verðmæti eignasafns í upphafi tímabils	Mkr		42.125	45.326	50.319	55.069	60.275	65.675
Breyting á eignasafni	Mkr		168	2.228	2.335	2.452	2.567	2.688
Eignfært viðhald	Mkr		250	239	259	279	299	320
Verðmæti fyrir matsbreytingu	Mkr		42.543	47.793	52.913	57.800	63.141	68.682
Verðmæti eignasafns í lok tímabils	Mkr		45.326	50.319	55.069	60.275	65.675	71.449
Matsbreyting fjárfestingaeigna	Mkr		2.783	2.526	2.156	2.475	2.534	2.767
Hagnaður fyrir fjármagnsliði	Mkr		1.508	1.559	1.695	1.830	1.967	2.110
Vaxtagjöld	Mkr		-961	-991	-1.077	-1.162	-1.250	-1.343
Verðbætur langtímalána	Mkr		-737	-1.010	-1.022	-959	-951	-1.012
Matsbreyting fjárfestingaeigna	Mkr		2.783	2.526	2.156	2.475	2.534	2.767
<b>Hagnaður eftir fjárfestingal. og matsbr</b>	<b>Mkr</b>		<b>2.594</b>	<b>2.084</b>	<b>1.752</b>	<b>2.183</b>	<b>2.300</b>	<b>2.522</b>
<u>Efnahagur í lok tímabils</u>		<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Eigið fé	Mkr	12.660	15.630	18.374	20.810	23.705	26.741	30.035
Skuldir	Mkr	29.465	29.696	31.945	34.260	36.570	38.933	41.414
<b>Alls</b>	<b>Mkr</b>	<b>42.125</b>	<b>45.326</b>	<b>50.319</b>	<b>55.069</b>	<b>60.275</b>	<b>65.675</b>	<b>71.449</b>

### Skýringar og hugleiðingar

- Skuldir og efnahagur í lok árs 2014 eru áætluð út frá stöðu félagsins í 9. mánaða uppgjöri
- Skuldir félagsins vaxa í takt við íbúðakaup og eignfært viðhald en minnka í takt við afborganir lána
- Gert er ráð fyrir að ný lán verði jafngreiðslulán tekin á almennum markaði með 3,8% vöxtum til 50 ára, en það er í samræmi við þau kjör sem félaginu standi til boða um þessar mundir
- Afborganir og vextir af núverandi lánasafni og nýjum lánnum voru framreiknaðir í lánahermi
- Hækkun á verðlagi fasteigna hefur jákvæð áhrif á eiginfjárlutfall félagsins. Þessa hækkun má að einhverjum hluta raungera í sjóðsstreymi með því að selja lítið skuldsett íbúðir, en hækkun á verðlagi fasteigna felur líka lílka í sér að félagið þarf að greiða sífellt hærra verð fyrir nýjar fasteignir.
- Til að viðhalda sjálfbærni félagsins til lengri tíma þyrfti leiga á nýjum íbúðum að taka mið af þróun á verðlagi á íbúða á fasteignamarkaði
- Það eru hinsvegar takmörk fyrir því hversu háa leigu leigtakar nýrra íbúða geta greitt því eðli málsins samkvæmt eru þeir tekjulágir. Í áætluninni er leiga því hækkuð í takt við breytingar í vísitölu neysliverðs frá árinu 2014, en ekki í takt við breytingar í fasteignaverði
- Ef húsnæðisverð hækkar umfram breytingar á vísitölu neysliverðs (eins og gert ráð fyrir í sviðsmynd) og félagið stækkar eignasafnið skarpt á sama tímabili, munu leigutekjur nýrra íbúða samkvæmt þessari nálgun ekki standa undir nýjum skuldbindingum. Ef þessi þróun helst óbreytt til lengri tíma hættir félagið að vera sjálfbært og því bíður hægt en öruggt greiðslufall, þó að áhrifa þessa gæti ekki næstu 5 árin.

## SJÓÐSSTREYMI

	Eining	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Hagnaður fyrir fjármagnsliði (EBIT)	Mkr	1.457	1.508	1.559	1.695	1.830	1.967	2.110
Vaxtagjöld	Mkr	-924	-961	-991	-1.077	-1.162	-1.250	-1.343
<b>Veltufé frá rekstri</b>	<b>Mkr</b>		<b>548</b>	<b>568</b>	<b>618</b>	<b>668</b>	<b>717</b>	<b>767</b>
Breyting á rekstrart. eignum/skuldum	Mkr		0	0	0	0	0	0
<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<b>Mkr</b>	<b>533</b>	<b>548</b>	<b>568</b>	<b>618</b>	<b>668</b>	<b>717</b>	<b>767</b>
Kaup eigna	Mkr		-210	-2.451	-2.569	-2.697	-2.824	-2.956
Sala eigna	Mkr		42	223	234	245	257	269
Eignfært viðhald	Mkr		-250	-239	-259	-279	-299	-320
Breyting á skammtímakröfum	Mkr		0	0	0	0	0	0
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>	<b>Mkr</b>		<b>-418</b>	<b>-2.467</b>	<b>-2.594</b>	<b>-2.731</b>	<b>-2.866</b>	<b>-3.008</b>
Innborgað hlutfé frá Reykjavíkurborg	Mkr		45	223	234	245	257	269
Innborgað hlutfé frá Ríki	Mkr		0	446	467	490	513	538
Afborganir lána	Mkr	-532	-511	-545	-591	-636	-677	-730
Ný lán (íbúðakaup og eignf. viðhald)	Mkr		372	1.931	2.031	2.139	2.246	2.358
Uppgreidd lán (íbúðasala)	Mkr		-28	-146	-148	-153	-156	-159
<b>Fjármögnunarmarkmiðun</b>	<b>Mkr</b>		<b>-122</b>	<b>1.908</b>	<b>1.993</b>	<b>2.086</b>	<b>2.183</b>	<b>2.274</b>
Breyting á handbæru fé	Mkr		7,9	8,4	17,1	23,3	33,7	34,0
Áætlað handbært fé í lok tímabils	Mkr	-116	-108,1	-99,7	-82,6	-59,3	-25,6	8,4

## Skýringar

- Gert er ráð fyrir að hlutfjárframlag vegna nettó stækkunar eignasafnsins komi frá eiganda og ríki, en eiginfjárframlag vegna eignfærð viðhalds komu úr rekstri félagsins
- Innborgað hlutfé frá Reykjavíkurborg verði ríflega 1,2 milljarðar á áætlunartímanum og tæplega 2,5 milljarðar frá ríki
- Ekki er áætlað fyrir breytingum á skammtímakröfum/eignum á tímabilinu
- Að þessu gefnu styrkist handbært fé félagsins, en verður engu að síður í jánnum á áætlunartímanum
- Ekki ætti að þurfa koma til lántöku til að tryggja félaginu lausafé nema á álagspunktum í kringum árfjórðungslegar afborganir af stórum lánnum
- Sjóðsstreymi félagsins er mjög viðkvæmt fyrir breytingum í leiguverði, viðhaldskostnaði og lánskjörum
  - Ef leigutekjur félagsins minnka, bitnar það beint á handbæru fé ef ekki er gripið til mótvægisáðgerða
  - Aukning í gjaldfærðum viðhaldskostnaði hefur strax mikil áhrif á handbært fé félagsins
  - Aukning í eignfærðum viðhaldskostnaði hefur langtímaáhrif á handbært fé vegna aukinnar lántöku sem skapa takmarkarkaðar nýjar tekjur
  - Breyting á vaxtakjörum og/eða lánstíma langtímalána hefur mikil áhrif á handbært fé félagsins
- Til að tryggja jákvætt sjóðsstreymi nýrra íbúða þarf árleg leiga þeirra að vera um 7,1% af fjárfestingarkostnaði. Fyrir núverandi eignir í safn félagsins er þetta hlutfall 6,4% m.v. fasteignamat. Þeir leigjendur sem koma inn í nýkeyptar íbúðir hjá félaginu munu samkvæmt þessari áætlun greiða að jafnaði um 11% hærri leigu en þeir viðskiptavinir sem fyrir eru hjá

## HELSTU MÆLIKVARÐAR

	Eining	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Afborganir og vextir	Mkr	-1.456	-1.471	-1.537	-1.667	-1.798	-1.928	-2.073
Vaxtaþekja	-	1,58	1,57	1,57	1,57	1,57	1,57	1,57
Skuldaþekja	-	1,00	1,03	1,01	1,02	1,02	1,02	1,02
Eiginfjárhlutfall	-	30,1%	34,5%	36,5%	37,8%	39,3%	40,7%	42,0%
<b>EBIT án gjaldfærðs viðhalds</b>	<b>Mkr</b>		2.158	2.259	2.453	2.646	2.843	3.048
Vaxtagjöld	Mkr		961	991	1.077	1.162	1.250	1.343
Áætlað viðhald	Mkr		668,2	718,8	770,8	822,8	876,0	931,8
Sjálfbærni	-		1,33	1,32	1,33	1,33	1,34	1,34
vaxtagjöld og afborganir % af tekjum	-	49,2%	48,0%	48,3%	48,4%	48,4%	48,4%	48,7%
Gjaldfært viðhald	Mkr	650	650	700	758	817	876	937
Eignfært viðhald	Mkr	219	250	239	259	279	299	320
<b>Alls</b>	<b>Mkr</b>	<b>869</b>	<b>900</b>	<b>939</b>	<b>1017</b>	<b>1095</b>	<b>1175</b>	<b>1257</b>
Gjaldfært viðhald/Tekjur	-	22,0%	21,2%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
(Gjaldfært + Eignfært viðhald) / Tekjur	-	29,4%	29,4%	29,5%	29,5%	29,5%	29,5%	29,5%
Eignfært viðhald / Efnahagur	-	0,5%	0,6%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
(Gjaldfært + Eignfært viðhald) / Efnahagur	-	2,1%	2,0%	1,9%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%

## Skýringar, hættur, varnaglar og hugleiðingar

- Sjálfbærni = (EBIT – gjaldfært viðhald) / ((0,9 x skuldir/40) + vaxtagjöld)
- Vaxtaþekja, skuldaþekja og sjálfbærni eru ofan viðmiðunarmarkna sem eru 1,4; 0,9 og 1,1 á áætlunartímanum, en eru engu að síður fallandi allan tímann. Eftir að stækkunarátaki líkur, eftir árið 2019, og stækkun fer eftur niður í 25-30 íbúðir/ári hækka þessir mælikvarðar hinsvegar ekki aftur. Það bendir til að félagið sé komið að þolmörkum hvað varðar skuldsetningu miðað við tekjur
- Staða félagsins er nokkuð sterk um þessar mundir og því líklegt að því standi til boða fjármögnun á almennum markaði án ábyrgðar frá eiganda á þeim kjörum sem skilgreind eru í áætlun
- Erfitt getur reynst að finna 500 litlar íbúðir á næstu 5 árum, en það hefur reynst þrautinni þyngra að finna þær 25-30 2ja herbergja íbúðir sem félagið hefur stefnt að því að kaupa árlega undanfarin ár. Auknar byggingarframkvæmdir í Reykjavík og íbúðaframboð ráða mestu um hvernig til tekst í þeim efnum. Ef illa gengur að finna íbúðir til kaups, á félagið auðvelt með að skipuleggja nýframkvæmdir og byggja hús til eigin nota fái það til þess lóðir
- Haldi íbúðaverð áfram að hækka jafn skarpt og verið hefur undanfarið, gæti þurft að líta til þess að jafna leiguverði til viðskiptavina félagsins. Hækkun á fasteignaverði umfram vísitölu neysliverðs gerir það að verkum að nýjar íbúðir félagsins eru mun dýrari í innkaupum en eldri eignir. Sé gengið út frá því að hver íbúð félagsins sé sjálfbær verður leiga á nýjum íbúðum að vera hærri en á eldri eignum
- Eldri eignir félagsins eru yfirleitt leigðar út á mjög hagstæðu verði. Innan tíðar gæti því þurft að taka til skoðunar hvort ekki sé rétt að stuðla að auknum jöfnuði milli leigutaka félagsins með því að aðkvarða leiguverð íbúða óháð því hvenær þær voru keyptar.