

# FÉLAGSBÚSTAÐIR HF.

## MEGINFORSENDUR

Eftirfarandi eru frumdrög að áætlun Félagsbústaða hf. fyrir tímabilið 2015-2020. Hún er unnin samkvæmt gangvirðisuppgjöri sem felur í sér að fjárfestingareignir félagsins eru ekki afskrifaðar en eru endurmetnar í takt við fasteignamat. Að öðru leyti er gert ráð fyrir að umhverfi þróist í takt við grunnmynd sem skilgreind var af fjármálaskrifstofu Reykjavíkurborgar fyrir breytilegt

Áætluð stækkun á eignasafni félagsins er metnaðarfull eða að nettó fjölgun almennra félagslegra íbúða í eigu og/eða forsjá félagsins verði 500 íbúðir á tímabilinu 2015—2019. 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/íbúðir 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.

Efitt getur reynst að finna 500 litlar íbúðir á næstu 5 árum, en það hefur reynst þrautinni þyngra að finna þær 2ja herbergja íbúðir sem félagið hefur stefnt að því að kaupa 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 láta byggja hús fái það til þess lóðir.

## FJÖLGUN EIGNA TIL ÚTHLUTUNAR

Í samvinnu við Velferðarsvið viðhalda Félagsbústaðir áætlun um þróun eignasafns félagsins næstu árin. Eftirfarandi töflur eru unnar upp úr þessari áætlun.

Á tímabilinu verði seldar 12 íbúðir þ.a. nettó fjölgun eigna verði 590, þar af 74 í búsetukjörnum. Talning íbúða miðar við árið sem þær eru teknar í notkun (en ekki árið sem framkvæmdir hefjast). Hér eru ekki taldir til byggingarkostir sem mikil óvissa ríkir um að raungerist (einkaaðilar)

Óvissa	(Multi-Items)							
Fjölgun úthlutana Lokár								
Reitur	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Alls	
Almennar	44	60	61	159	96	75	495	
Utankjarnaíbúðir		15		5	13		33	
Búsetukjarni		5	22	23	24		74	
<b>Alls</b>	<b>44</b>	<b>80</b>	<b>83</b>	<b>187</b>	<b>133</b>	<b>75</b>	<b>602</b>	

## FJÁRMÖGNUNARÞÖRF

Gert er ráð fyrir að stærð eigna sé á bilinu 50 -70m2 og föstum einingaverðum á fermetra fyrir ólík úrræði.

Þá verður heildarfjármögnunarpörf vegna ofangreindra verkefna (lóðarverð, hönnunarkostnaður, byggingarkostnaður og fjármögnunarkostnaður á byggingartíma) eins og fram kemur á töflunni hér til hliðar. Heildar fjármögnunarpörf er áætluð tæpir 15 ma á tímabilinu.

Óvissa	(Multi-Items)							
Reitur	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Alls	
Kaup	990	1.454	1.979	2.239	3.632	309	10.603	
Nýframkvæmdir	90	923	1.013	675	225	0	2.925	
Eignfært viðhald	284	200	200	200	200	200	1.284	
<b>Alls</b>	<b>1.364</b>	<b>2.576</b>	<b>3.191</b>	<b>3.114</b>	<b>4.057</b>	<b>509</b>	<b>14.812</b>	
<b>Uppsafnað</b>	<b>1.364</b>	<b>3.940</b>	<b>7.131</b>	<b>10.245</b>	<b>14.302</b>	<b>14.812</b>		

## TÖLULEGAR FORSENDUR

Eftirfarandi eru helstu tölulegu forsendur fyrir fjárhagsáætlun Félagsbústaða

Áætlun: 2015 - 2020 Útg02			GRUNNMYND: Tíu ára áætlun á breytilegu verðlag					
Forsendur	Vísit.	Eining	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Vísitala neysluverðs	VNV	-	3,90%	5,20%	4,60%	3,40%	2,80%	2,60%
Launavísitala	LV	-	7,60%	7,80%	6,00%	5,20%	4,60%	4,30%
Íbúðaverð samkvæmt FMR	ÍV	-	7,60%	7,80%	6,00%	5,20%	4,60%	4,30%
Vísitala neysluverðs - uppsafnað	VNV		1	1,052	1,1004	1,1378	1,1697	1,2001
Launavísitala - uppsafnað	LV		1	1,078	1,1427	1,2021	1,2574	1,3115
Íbúðaverð samkvæmt FMR - uppsafnað	ÍV		1	1,078	1,1427	1,2021	1,2574	1,3115
Nýjar eignir		Íbúðir	44	80	83	187	133	75
Sala eigna		Íbúðir	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Kaup eigna - fast verðlag		Mkr	990	1.454	1.979	2.239	3.632	309
Nýframkvæmdir - fast verðlag		Mkr	90	923	1.013	675	225	0
Eignfært viðhald - fast verðlag		Mkr	284	200	200	200	200	200
Lánshlutfall fyrir eignfært viðhald		-	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Lánshlutfall kaupa og nýframkvæmdir		-	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Lánshlutfall sala		-	61%	59%	59%	57%	57%	55%
Stærð eignasafns		Íbúðir	2.284	2.362	2.443	2.628	2.759	2.832
Magnbreyting eignasafan - uppsafnað		-	1	1,03	1,07	1,15	1,21	1,24
Meðalsöluverð eigna	ÍV	Mkr/íbúð	24,00	25,9	27,4	28,9	30,2	31,5
Kaup eigna	ÍV	Mkr	990	1.567	2.261	2.691	4.567	406
Nýframkvæmdir	ÍV	Mkr	90	994	1.157	811	283	0
Sala eigna	ÍV	Mkr	-48	-52	-55	-58	-60	-63
Eignfært viðhald	LV	Mkr	284	216	229	240	251	262
Breyting á verðmæti eignasafns	ÍV	Mkr	1.032	2.510	3.363	3.445	4.789	343
Stærð efnahagsreiknings	ÍV	Mkr	51.917	58.476	65.348	72.191	80.301	84.097
Tekjur á íbúð	VNV	Mkr/íbúð	1,361	1,432	1,498	1,549	1,592	1,633

## Skýringar, hugleiðingar og fyrirvarar

- Allar upphæðir eru í milljónum króna og eru á verðlagi hvers árs nema annað komi fram í texta
- Blátt letur táknar forsendur, svart letur táknar afleiddar stærðir
- Áætlun fyrir rekstur í lok ársins 2015 hefur verið uppfærð miðað við hálfársuppgjör félagsins og forsendur sviðsmyndar
- Gert er ráð fyrir óbreyttu leiguverði eigna í núverandi safni. Leiguverð nýrra eigna verði ákvarðað sem 6,2% af áætluðu fasteignamatí þeirra 2016
- Nettó stækkun eignasafns verði fjármögnuð að 70% hluta með lánum, 10% hluta með eiginfjárframlagi/stofnstyrk frá Reykjavíkurborg en að 20% hluta með stofnstyrk frá ríki. Gert er ráð fyrir að frumvarp um stofnstyrki náí til framkvæmda Félagsbústaða sem hafnar voru á árinu 2015 (afturvirkir um 1 ár).

## REKSTUR

<b>Tekjur</b>		<b>Eining</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Tekjur Alls</b>	ÍV	<b>Mkr</b>	<b>3.116</b>	<b>3.477</b>	<b>3.900</b>	<b>4.332</b>	<b>4.804</b>	<b>5.179</b>
<b>Gjöld</b>								
Viðhald	VNV	Mkr	-700	-746	-807	-897	-969	-1.020
Annar rekstrarkostnaður fasteigna	VNV	Mkr	-348	-339	-367	-408	-440	-464
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	ÍV	Mkr	-334	-382	-430	-481	-531	-591
Laun og launatengd gjöld	LV	Mkr	-180	-209	-222	-233	-244	-254
Annar skrifst.- og stjórnunarkostnaður	VNV	Mkr	-64	-68	-73	-82	-88	-93
Framlag til afskrifta viðskiptakrafna	ÍV	Mkr	-53	-70	-78	-87	-96	-104
Afskriftir eigna til eigin nota	VNV	Mkr	0	0	0	0	0	0
Vaxtagjöld	VNV	Mkr	-990	-1.097	-1.191	-1.291	-1.386	-1.508
<b>Alls</b>		<b>Mkr</b>	<b>-2.669</b>	<b>-2.910</b>	<b>-3.167</b>	<b>-3.478</b>	<b>-3.754</b>	<b>-4.033</b>
<b>Afkoma fyrir verðbætur og matsbreytingu</b>		<b>Mkr</b>	<b>447</b>	<b>567</b>	<b>733</b>	<b>854</b>	<b>1.050</b>	<b>1.146</b>
<b>Hagnaður fyrir fjármagnsliði</b>		<b>Mkr</b>	<b>1.437</b>	<b>1.664</b>	<b>1.924</b>	<b>2.145</b>	<b>2.436</b>	<b>2.654</b>
<b>Hagnaður fyrir fjármagnsliði/Tekjur</b>		<b>-</b>	<b>46,1%</b>	<b>47,9%</b>	<b>49,3%</b>	<b>49,5%</b>	<b>50,7%</b>	<b>51,2%</b>

## Skýringar

- Í líkaninu er gert ráð fyrir að leigutekjur verði ákveðnar sem fast hlutfall 6,3% af fasteignamati eigna. Hér eru árstekjur áætlaðar út frá meðaltali fasteignamats eigna félagsins síðustu tvö ár (tímaseinkun í tekjum)
- Ef fasteignaverð hækkar meira en vísitala neysluverð veldur þetta raunhækkun á leigu allra eigna félagsins. Hún er hinsvegar nauðsynleg til að geta boðið ásættanlegt leiguverð á nýjum íbúðum félagsins sem eru dýrar í innkaupum/ framleiðslu.
- Ef fasteignaverð hækkar minna en vísitala neysluverðs þarf leiga að fylgja vísitölu neysluverðs til að félagið geta staðið skil á lánagreiðslum af verðtryggðum lánum
- Leiguverð á markaði er nú að jafnaði um 25-30% hærra en hjá FB. Það er því nokkuð svigrúm til hækkunar leigu hjá félaginu án þess að vera nærri markaðsleigu
- 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 kaupa á nýjum íbúðum. Hinsvegar er gert ráð fyrir að ráðinn verði fjármálastjóri til félagsins þar sem miklar breytingar eru í farvatninu hvað varðar fjármögnun þess
- Gjöld, önnur en laun og launatengd gjöld, breytast á hverju ári í takt við magnbreytingu og breytingu á neysluverði eða breytingu á verðmæti eigna.
- Gert er ráð fyrir að gjaldfært viðhald á hverju ári sé 22% af tekjum ársins 2015 að teknu tilliti til stækkunar eignsafns og breytinga á vísitölu neysluverðs
- Gert er ráð fyrir að eignfært viðhald verði 200 milljónir á ári á verðlagi ársins 2015 og verði fjármagnað að fullu með lántöku
- Í áætlun er gert ráð fyrir að allar eignir félagsins séu fjárfestingaeignir og því ekki áætlað fyrir afskriftum
- Ekki hefur verið tekið tillit til lækkunar á vaxtagreiðslum sem kunna að raungerast við endurfjármögnun óhagstæðra langtímalána sem til skoðunar er undir lok árs 2015. Endurfjármögnun gæti að einhverju leyti dregið úr þörf á hækkun

## MATSBREYTINGAR OG EFNAHAGUR

<b>Matsbreyting</b>		<b>Eining</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Verðmæti eignasafns í upphafi tímabils	ÍV	Mkr	47.291	51.917	58.476	65.348	72.191	80.301
Breyting á eignasafni á tímabilinu	ÍV	Mkr	1.032	2.510	3.363	3.445	4.789	343
Verðmæti fyrir matsbreytingu	ÍV	Mkr	48.323	54.427	61.840	68.793	76.981	80.644
Verðmæti eftir matsbreytingu	ÍV	Mkr	51.917	58.476	65.348	72.191	80.301	84.097
Breyting á verðmæti eignasafns			4.626	6.559	6.872	6.843	8.110	3.796
Eignfært viðhald	LV	Mkr	-284	-216	-229	-240	-251	-262
Annar eignfærður kostnaður			-20	-20	-20	-20	-20	-20
Matsbreyting fjárfestingaeigna		Mkr	4.322	4.050	3.509	3.398	3.321	3.453
Hagnaður fyrir fjármagnsliði		Mkr	1.437	1.664	1.924	2.145	2.436	2.654
Vaxtagjöld	VNV	Mkr	-990	-1.097	-1.191	-1.291	-1.386	-1.508
Verðbætur langtímalána	VNV	Mkr	-1.165	-1.650	-1.598	-1.301	-1.162	-1.182
Matsbreyting fjárfestingaeigna		Mkr	4.322	4.050	3.509	3.398	3.321	3.453
<b>Hagnaður</b>		<b>Mkr</b>	<b>3.604</b>	<b>2.966</b>	<b>2.643</b>	<b>2.952</b>	<b>3.209</b>	<b>3.417</b>
<b>Efnahagur í lok tímabils</b>			<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Eigið fé		Mkr	20.186	23.730	27.089	30.708	34.844	37.823
Skuldir	VNV	Mkr	31.732	34.747	38.259	41.483	45.458	46.274
<b>Alls</b>	<b>ÍV</b>	<b>Mkr</b>	<b>51.917</b>	<b>58.476</b>	<b>65.348</b>	<b>72.191</b>	<b>80.301</b>	<b>84.097</b>
<b>Eiginfjárlutfall</b>		<b>-</b>	<b>38,9%</b>	<b>40,6%</b>	<b>41,5%</b>	<b>42,5%</b>	<b>43,4%</b>	<b>45,0%</b>

## Skýringar og hugleiðingar

- Skuldir og efnahagur í lok árs 2015 eru áætluð út frá stöðu félagsins í 6. 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 verðtryggð jafngreiðslulán með 3,0% vöxtum til 50 ára, en það er í samræmi við þau kjör sem talið er að 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 sjóðstreymi með því að selja lítið skuldsettar íbúðir, en hækkun á verðlagi fasteigna felur líka í sér að félagið þarf að greiða sífellt herra verð fyrir nýjar fasteignir.

## SJÓÐSTREYMI

Sjóðstreymi	Eining	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Hagnaður fyrir fjármagnsliði (EBIT)	Mkr	1.437	1.664	1.924	2.145	2.436	2.654
Breyting á skammtímaskuldum/kröfum		0	0	0	0	0	0
Vaxtagjöld	Mkr	-990	-1.097	-1.191	-1.291	-1.386	-1.508
<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<b>Mkr</b>	<b>447</b>	<b>567</b>	<b>733</b>	<b>854</b>	<b>1.050</b>	<b>1.146</b>
Kaup eigna	Mkr	-990	-1.567	-2.261	-2.691	-4.567	-406
Sala eigna	Mkr	48	52	55	58	60	63
Nýframkvæmdir	Mkr	-90	-994	-1.157	-811	-283	0
Eignfært viðhald	Mkr	-284	-216	-229	-240	-251	-262
Annar eignfærður kostnaður	Mkr	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Breyting á skammtímakröfum	Mkr	0	0	0	0	0	0
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>	<b>Mkr</b>	<b>-1.336</b>	<b>-2.745</b>	<b>-3.612</b>	<b>-3.705</b>	<b>-5.061</b>	<b>-625</b>
Hlutfé/stofnframlag frá Reykjavíkurborg	Mkr	103	251	336	345	479	34
Stofnframlag frá Ríki	Mkr	0	502	673	689	958	69
Afborganir lána	Mkr	-520	-612	-675	-735	-799	-876
Ný lán (íbúðakaup og eignf. viðhald)	Mkr	1.246	2.009	2.621	2.692	3.646	546
Uppgreidd lán (íbúðasala)	Mkr	-32	-32	-33	-34	-35	-36
<b>Fjármögnunarahreyfingar</b>	<b>Mkr</b>	<b>797</b>	<b>2.118</b>	<b>2.923</b>	<b>2.957</b>	<b>4.250</b>	<b>-263</b>
Breyting á handbæru fé	Mkr	-92,4	-60,3	44,3	106,0	238,7	257,7
Áætlað handbært fé í lok tímabils	Mkr	-225,4	-285,7	-241,4	-135,4	103,3	361,0

## Skýringar

- Gert er ráð fyrir að hlutfjárframlag/stofnframlag vegna nettó stækkunar eignasafnsins komi frá eiganda og Ríki
- Innborgað hlutfé/stofnframlag frá Reykjavíkurborg verði tæplega 1,6 milljarðar á áætlunartímanum og tæplega 3,0 milljarðar frá ríki
- Ekki er áætlað fyrir breytingum á skammtímakröfum/eignum á tímabilinu
- Að þessu gefnu verður breyting á handbæru fé í jánnum á tímabilinu
- Í farvatningu er hinsvegar endurfjármögnun á óhagstæðum skuldum félagsins sem mun lækka verulega greiðslubyrði lána og stuðla að betra jafnvægi í sjóðstreymi en hér kemur fram.
- Sjóðstreymi 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 takmarkaðar nýjar tekjur
  - Breyting á vaxtakjörum og/eða lánstíma langtímalána hefur mikil áhrif á handbært fé félagsins
- Gert er ráð fyrir að breyting á handbæru fé verði neikvæð í lok árs 2015. Spennu gætir á byggingamarkaði og gjaldfærður viðhaldskostnaður sem af er ári hefur verið nokkuð hærri en áætlað var. Tekjur eru hinsvegar heldur lægri en gert var ráð fyrir þar sem verðbólga var neikvæð á fyrri hluta ársins. Þensla á byggingamarkaði kemur því ekki fram í mælingum

## HELSTU MÆLIKVARÐAR

<b>Mælikvarðar</b>	<b>Eining</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Afborganir og vextir	Mkr	-1.510	-1.709	-1.865	-2.026	-2.185	-2.384
Vaxtaþekja	-	1,45	1,52	1,62	1,66	1,76	1,76
Skuldaþekja	-	0,95	0,97	1,03	1,06	1,11	1,11
Eiginfjárlutfall	-	38,9%	40,6%	41,5%	42,5%	43,4%	45,0%
EBIT án gjaldfærðs viðhalds	Mkr	2.137	2.410	2.731	3.043	3.404	3.674
Vaxtagjöld	Mkr	990	1.097	1.191	1.291	1.386	1.508
Áætlað viðhald	Mkr	881,4	965,2	1062,8	1152,3	1262,7	1285,4
Sjálfbærni	-	1,14	1,17	1,21	1,25	1,29	1,32
Vaxtagjöld og afborganir % af tekjum	-	48,5%	49,2%	47,8%	46,8%	45,5%	46,0%
Gjaldfært viðhald	Mkr	700	746	807	897	969	1.020
Eignfært viðhald	Mkr	284	216	229	240	251	262
<b>Alls</b>	<b>Mkr</b>	<b>984</b>	<b>961</b>	<b>1035</b>	<b>1138</b>	<b>1220</b>	<b>1282</b>
Gjaldfært viðhald/Tekjur	-	22,5%	21,4%	20,7%	20,7%	20,2%	19,7%
(Gjaldfært + Eignfært viðhald) / Tekjur	-	31,6%	27,6%	26,5%	26,3%	25,4%	24,8%
Eignfært viðhald / Efnahagur	-	0,5%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
(Gjaldfært + Eignfært viðhald) / Efnahagur	-	1,9%	1,6%	1,6%	1,6%	1,5%	1,5%

## Skýringar, hættur, varnaglar og hugleiðingar

- Sjálfbærni =  $(EBIT - \text{gjaldfært viðhald}) / ((\text{skuldir} / (40 * 0,9)) + \text{vaxtagjöld})$
- Vaxtaþekja, skuldaþekja og sjálfbærni eru ofan viðmiðunarmarka sem eru 1,4; 0,9 og 1,1 á áætlunartímanum
- 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
- Eldri eignir félagsins eru yfirleitt leigðar út á mjög hagstæðu verði. Því er til skoðunar hvort ekki sé rétt að stuðla að auknum jöfnuði milli leigutaka félagsins með því að ákvarða leiguverð íbúða óháð því hvenær þær voru keyptar.