



Reykjavíkurborg

Borgarstjórnin í Reykjavík

Reykjavík, 9. febrúar 2021
R21010307

Borgarráð

Beiðni Félagsbústaða um einfalda ábyrgð Reykjavíkurborgar vegna útgáfu skuldabréfa Félagsbústaða 2021

Lagt er til að borgarráð samþykki hjálagða beiðni Félagsbústaða um einfalda ábyrgð Reykjavíkurborgar vegna útgáfu skuldabréfa Félagsbústaða 2021, dags. 29. janúar 2021.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Erindi félagsbústaða: Beiðni um einfalda ábyrgð Reykjavíkurborgar vegna útgáfu skuldabréfa félagsbústaða 2021, dags. 29. janúar 2021.

Minnisblað Félagsbústaða, breyting á fjárhagsáætlun Félagsbústaða 2021, dags. 1. febrúar 2021

Minnisblað sviðstjóra fjármála- og áhættustýringarsviðs, dags. 3. febrúar 2021. Trúnaðarmál.

Reykjavík 29. Janúar 2021

Reykjavíkurborg
borgarráð/borgarstjórn
b.t. skrifstofu borgarstjórnar
Ráðhúsinu Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Erindi: Beiðni um einfalda ábyrgð Reykjavíkurborgar vegna útgáfu skuldabréfa Félagsbústaða 2021

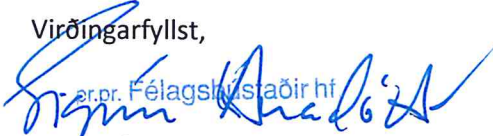
Á fundi stjórnar Félagsbústaða hf. sem haldinn var 28. janúar samþykkti stjórn félagsins lánsfjáráætlun ársins 2021 að fjárhæð 8.000 m.kr. þar af 3.900 m.kr. vegna fjárfestinga og 4.100 m.kr. vegna endurfjármögnunar.

Um er að ræða aukna útgáfu í áður útgefum flokki félagslegra skuldabréfa. Skuldabréfin eru gefin út í þeim tilgangi að fjármagna verkefni hjá félaginu í samræmi við ramma Félagsbústaða um félagsleg verkefni. Andvirði skuldabréfanna verður notað til að mæta fjárfestingarþörf félagsins og/eða nýtt til endurfjármögnunar.

Stjórn félagsins óskar eftir því að eigandi þess, Reykjavíkurborg, veiti einfalda ábyrgð vegna útgáfu skuldabréfanna á grundvelli 1. mgr. 69. gr. sveitastjórnarlaga nr. 138/2011 til tryggingar á endurgreiðslu bréfanna vegna útgáfu á árinu 2020.

Veiti borgarstjórn samþykki á ábyrgð bréfanna verður niðurstaða útboða hverju sinni lögð fyrir borgarráð til samþykktar áður en tilboð verða formlega samþykkt.

Virðingarfyllt,



er.pr. Félagsbústaðir hf.
Sigrún Árnadóttir
framkvæmdastjóri

Afrit:

Dagur B. Eggertsson, borgarstjóri

Halldóra Káradóttir, sviðsstjóri fjármála- og áhættustýringarsviðs

Meðfylgjandi er:

Fundargerð stjórnarfundar Félagsbústaða frá 4. október 2019

UMBOÐ

Þann 28. janúar 2021, staðfesti stjórn Félagsbústaða hf., kt. 510497-2999, Þönglabakka 4, 109 Reykjavík, samþykki sitt á lánsfjáráætlun fyrir árið 2021 um allt að 8.000 milljónir króna á tímabilinu 1.1.2021 til 31.12.2021 og að fjármögnun verði með útgáfu félagslegra skuldbréfa í samræmi við félagslegan útgáfuramma félagsins frá árinu 2019 (e. Social Bond Framework). Jafnframt var samþykkt að skuldabréfin verði gefin út í skuldabréfaflokknum FB100366SB og með einfaldri ábyrgð Reykjavíkurborgar. Skuldabréfin skulu tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði eigi síðar en sex mánuðum eftir fyrstu sölu.

Stjórn Félagsbústaða veitir hér með Sigrúnu Árnadóttur, framkvæmdastjóra félagsins, kt. 271060-7269, Sunnubraut 39, 200 Kópavogi, heimild og umboð til að standa fyrir sölu allra skuldbréfa vegna útgáfunnar í samræmi við fyrrgreinda bókun stjórnar, taka tilboðum fjárfesta og samþykkja lánakjör, svo og að undirrita öll skjöl vegna útgáfu á því tímabili sem útgáfuáætlunin nær til, skjöl vegna útgáfu skuldabréfanna og töku þeirra til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og tilkynningu um stækkun skuldabréfaflokksins.

Framangreind heimild og umboð framkvæmdastjóra tekur þannig til útgáfu skuldbréfa að nafnvirði allt að 8.000 m.kr. á árinu 2021.

Umboð þetta gildir frá deginum í dag og þar til það er afturkallað.

Skal allt það sem nefndur umboðsmaður gjörir samkvæmt umboði þessu vera sem stjórnin hafi það sjálf gjört fyrir hönd félagsins.

Reykjavík, 28. janúar 2021

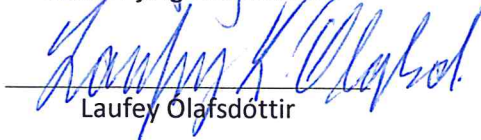
Í stjórn Félagsbústaða hf.:



Haraldur Flosi Tryggvason



Heiða Björg Hilmisdóttir



Laufey Ólafsdóttir

Fundargerð

stjórnarfundur Félagsbústaða nr. 7, haldinn
28. janúar 2020 kl. 16:00
(rafrænn)

Mætt: Stjórnarmennirnir Haraldur Flosi Tryggvason, Heiða Björg Hilmisdóttir og Laufey Ólafsdóttir ak framkvæmdastjóra Félagsbústaða Sigrúnar Árnadóttur sem jafnframt ritaði fundargerð.

Kristinn Karel Jóhannsson sat fundinn undir liðum 2. til 4. Grétar Jóhannsson undir liðum 2. Og 3 og Bjarni Herrera undir lið 2.

1. Síðasta fundargerð.

Fundargerð 6. fundar, dags. dd.mm.áááá, lögð fram og samþykkt.

2. Stefnumál: sjálfbærnistefna

Farið var yfir drög að sjálfbærnistefnu og þau rædd.

Drögin verða unnin áfram með hliðsjón af þeim áherslum sem fram komu á fundinum og lögð fram til afgreiðslu á fundi stjórnar í febrúar.

3. Verklagsreglur um framkvæmdir

Vinna við mótun verklagsreglna um framkvæmdir og viðhald kynnt.

4. Lánsfjáráætlun 2021

Umræðu um lánsfjáráætlun vegna ársins 2021 var fram haldið frá síðasta fundi.

Stjórn samþykkti lánsfjáráætlun að upphæð 8.000 m.kr., þar af 3.900 m.kr. vegna fjárfestinga og 4.100 m.kr. vegna endurfjármögnunar óhagstæðari lána. Um er að ræða aukna útgáfu í áður útgefnum flokki félagslegra skuldabréfa, FB100366SB. Skuldabréfin eru gefin út í þeim tilgangi að fjármagna verkefni hjá félaginu í samræmi við ramma Félagsbústaða um félagsleg verkefni. Andvirði skuldabréfanna verður notað til að mæta fjárfestingarþörf félagsins og/eða nýtt til endurfjármögnunar.

Stjórn samþykkti að veita framkvæmdastjóra félagsins, Sigrúnu Árnadóttur, kt. 271060-7269, Sunnubraut 39, 200 Kópavogi, heimild og umboð til að standa fyrir sölu skuldabréfa vegna lánsfjáráætlunarinnar, senda erindi til Reykjavíkurborgar með beiðni um einfalda ábyrgð Reykjavíkurborgar vegna útgáfu skuldabréfanna á grundvelli 1. mgr. 69. gr. sveitastjórnarlaga nr. 138/2011 til tryggingar á endurgreiðslu bréfanna vegna útgáfu á árinu 2021, taka tilboðum fjárfesta og samþykkja lánakjör, svo og að undirrita öll skjöl vegna útgáfu á því tímabili sem útgáfuáætlunin nær til, skjöl vegna útgáfu skuldabréfanna og töku þeirra til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og tilkynningu um stækkun skuldabréfaflokksins.

5. Skýrsla um starfsemina



Farið var yfir starfsemi félagsins árið 2020.

Stjórn félagsins leggur áherslu á að velferðarsvið greiði leigu fyrir húsnæði sem stendur autt og ekki er unnt að leigja út vegna óska eða áherslna sviðsins. Þá telur stjórnin mikilvægt undirbúa mál betur til að koma megi í veg fyrir tekjutap vegna tíðra afþakkana á úthlutun húsnæðis.

6. Endurskoðun 2020: spurningar til stjórnar

Farið var yfir spurningar frá endurskoðendum til stjórnarinnar vegna endurskoðunar ársins 2020.

Framkvæmdastjóra falið að koma svörum til endurskoðanda.

7. Starfsreglur stjórnar

Lögð var fram tillaga að breytingum á gr. 7.4. og 7.9 í starfsreglum stjórnar Félagsbústaða. Breytingarnar sem snúa að fundarboðun og fundargerðum voru samþykktar.

8. Árangursmat stjórnar

Málinu var frestað.

9. Önnur mál

Greint var frá viðræðum Félagsbústaða við eigendur hótelsins á Laugavegi 105 og kynnt kauptilboð í íbúðir Félagsbústaða á annarri hæð hússins. Kauptilboðinu verður hafnað.

Fleira var ekki gert. Fundi slitið kl. 18.10.



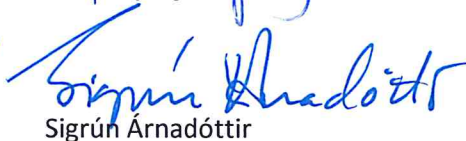
Haraldur Flosi Tryggvason



Heiða Björg Hilmisdóttir



Laufey Ólafsdóttir



Sigrún Árnadóttir



Til: Borgarráðs
Dagsetning: 1.2.2021

Minnisblað

Breytingar á fjárhagsáætlun Félagsbústaða 2021

Þann 17. desember sl. samþykkti stjórn Félagsbústaða fjárhagsáætlun fyrir árið 2021 sem hafði tekið breytingum frá þeirri áætlun sem lögð var fram í borgarráði 27. nóvember sl. Áætlunin sem kynnt var í borgarráði byggði á útkomuspá fyrir árið 2020 og þeim forsendum sem FÁST gaf út á sínum tíma fyrir þá fjárhagsáætlun. Eftir gerð uppgjors fyrir þriðja ársfjórðung 2020 lá ljóst fyrir að útkomuspáin myndi ekki standast þótti rétt að endurnýja áætlun ársins 2021. Hér að neðan má sjá samanburðartöflur sem sýna breytingar á fjárhagsáætlun Félagsbústaða eins og þær birtast í samstæðuuppgjöri Reykjavíkurborgar.

	Ný áætlun	Eldri áætlun	Breyting
Skatttekjur	0	0	0
Framlög jöfnunarsjóðs	0	0	0
Aðrar tekjur	5.059	5.094	-35
Rekstrartekjur samtals	5.059	5.094	-35
Laun og launatengd gjöld	353	355	-2
Breyting lífeyrisskuldbindingar	0	0	0
Annar rekstrarkostnaður	2.409	2.476	-67
Rekstrargjöld samtals	2.761	2.830	-69
Rekstrarniðurstaða fyrir afskriftir, EBITDA	2.298	2.263	34
Afskriftir	20	0	20
Rekstrarniðurstaða fyrir fjármagnsliði	2.278	2.263	14
Fjármagnstekjur og fjármagnsgjöld	-2.543	-2.524	-19
Rekstrarniðurstaða fyrir skatta	-265	-260	-5
Tekju- og eignaskattar	0	0	0
Matsbreyting fjárfestingaeigna	1.309	1.130	180
Áhrif hlutdeildarféлага	0	0	0
Hlutdeild minnihluta í afkomu dótturfélaga	0	0	0
Rekstrarniðurstaða	1.044	870	175



Sjóðstreymi	Ný áætlun	Eldri áætlun	Breyting
Rekstrarniðurstaða	1.044	870	175
Liðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	20	0	20
Verðbætur, afföll og gengismunur	1.373	1.377	-4
Matsbreyting fjárfestingaæigna	-1.309	-1.130	-180
Veltufé frá rekstri	1.127	1.116	11
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	0	0	0
Handbært fé frá rekstri	1.127	1.116	11
Fjárfesting í fjárfestingaæignum	-5.598	-4.915	-683
Fjárfestingarhreyfingar	-5.598	-4.915	-683
Stofnframlög frá ríki og borg	1.699	1.596	102
Tekin ný langtímalán	3.900	3.319	580
Afborganir langtímalána	-1.125	-1.106	-19
Fjármögnunarhreyfingar	4.473	3.810	664
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	3	11	-8
Handbært fé í ársbyrjun	1.186	1.186	0
Handbært fé í árslok	1.189	1.197	-8

Eins og sjá má hér að ofan þá hreyfast nokkrir liðir í rekstri en hér er nánari útlistun á þeim hreyfingum:

- Tekjur lækka um 35 m.kr. sökum þess að grunnur spárinnar, þ.e. útkomuspár 2020, var of hár auk þess sem aðferðafræði við áætlun innkomu nýrra leigugeininga var breytt þar sem fyrri aðferð gerði ráð fyrir jafndreiðri aukningu yfir árið af nýjum leigugeiningum en það hefur ekki verið raunin sl. ár.
- Laun og launatengd gjöld lækka um 2 m.kr.
- Annar rekstrarkostnaður lækkar um 67 m.kr., þar af er tilfærsla á afskriftum úr öðrum rekstrarkostnaði yfir í afskriftir upp á 20 m.kr. Innan annars rekstrarkostnaðar falla ýmsir liðir hér má sjá nánari útlistun á hreyfingu þeirra liða:
 - Kostnaður vegna reksturs fasteigna lækkar um 13 m.kr.
 - Kostnaður við viðhald og framkvæmdir lækkar um 40 m.kr. en dregið var úr áætluðu gjaldfærðu viðhaldi til að mæta lækkun í tekjum og hærri fjármagnsgjöldum en áætlað var.
 - Fasteigna- og brunabótaiðngjöld lækka um 1 m.kr.
 - Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður utan afskrifta¹ lækkar um 5 m.kr.

¹ Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður inniheldur afskriftir fastafjármuna í reikningsskilum Félagsbústaða, því hækkar annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður m.v. þá flokkun þar sem afskriftir hækka úr 6 m.kr. í 20 m.kr. þar sem Félagsbústaðir eru fluttir í nýtt húsnæði



- Framlag í afskriftarreikning viðskiptakrafna lækkar um 1 m.kr.
- Fjármagnsgjöld Félagsbústaða aukast um 19 m.kr. frá fyrri áætlun vegna aukinnar lántöku.
- Matsbreyting fjárfestingaeigna hækkar um 180 m.kr. vegna þegar framkominn hækkana á fasteignamarkaði frá því að útkomuspá var gerð.
- Rekstrarniðurstaða hækkar um 175 m.kr. sökum breytinga á ofangreindum liðum.
- Afborganir langtímalána hækka um 19 m.kr.
- Hækkun á handbæru fé yfir árið lækkar úr 11 m.kr. í 3 m.kr.

Nánar má sjá í töflunni „viðauka“ hér að neðan hvernig fjárhagsáætlun Félagsbústaða fyrir árið 2021 breytist skv. reikningsskilum félagsins.

Samhliða vinnu við breytingar á fjárhagsáætlun hefur lánsfjáráætlun, sem eingöngu tók til fjárfestinga og framkvæmda, verið endurskoðuð. Aukningin nemur 4.680 m.kr. annars vegar vegna aukinna fjárfestinga um 580 m.kr. og hins vegar um 4.100 m.kr. til að eiga möguleika á að endurfjármagna eldri óhagstæðar skuldir. Þar er bæði verið að horfa til skuldabréfa félagsins frá árinu 2018 sem tryggð eru með veðpotti og svo lán félagsins hjá HMS sem bera 2,58% verðtryggða vexti í dag og er hægt að ná umtalsverðum vaxtasparnaði með endurfjármögnun þeirra skulda m.v. markaðsaðstæður um þessar mundir.

Líkt og sjá má á töflunni hér að neðan þá höfðu Félagsbústaðir heimild til að taka lán með ábyrgð borgarsjóðs fyrir allt að 12.500 m.kr. á árinu 2020. Hins vegar þá nýtti félagið ekki nema 5.500 m.kr. af þeirri heimild en hún var fullnýtt vegna fjárfestinga meðan einungis 2.000 m.kr. voru teknir að láni vegna endurfjármögnunar. Upphaflega stóð til að nýta þessa heimild til að endurfjármagna lán frá HMS og til að skipta á eldri útgáfum FB100366 og FB100366u við nýja félagslega skuldabréfaflokkinn FB100366SB, ekki náðist að klára þau skipti áður en árið var úti.

Lántaka ársins 2020	Veitt heimild	Tekin lán	Ónýtt heimild
Vegna fjárfestinga	3.500	3.500	0
Vegna endurfjármögnunar	9.000	2.000	7.000
Samtals	12.500	5.500	7.000

Í kjölfarið á uppgreiðslu lána hjá HMS að fjárhæð 2.001 m.kr. kom stofnunin að borðinu með endurbætt vaxtakjör fyrir Félagsbústaði sem leiddi til þess að pressan á að endurfjármagna þær skuldir minnkaði. Þá var ekki lokið við gerð samkomulags um skipti á eldri skuldabréfaflokkum fyrir lok árs og er félagið nú að óska eftir aukinni ábyrgð til endurfjármögnunar með það að markmiði að klára þau skipti.

Auk þessa vilja Félagsbústaðir eiga kost á að endurfjármagna skuldir hjá HMS með skuldabréfaútgáfu til að geta dregið úr vaxtakostnaði og viðhaldið sjálfbærni félagsins, þ.e. að veltufé frá rekstri dugi fyrir afborgunum langtímalána. Eins og áætlunin fyrir árið 2021 lítur út þá má lítið útaf bera og því æskilegt fyrir félagið að hafa möguleika á endurfjármögnun til að bæta hag félagsins. Nú eru vextir á lánum HMS til Félagsbústaða 2,58% verðtryggðir vextir á meðan útgáfa í FB100366SB gæti legið á bilinu 1,60% til 1,85% m.v. markaðskjör 1.2.2021. Enn er því hægt að ná fram talsverðu vaxtahagræði með endurfjármögnun þessara skulda eða u.þ.b. 1 m.kr. fyrir hverjar 100 m.kr. sem eru endurfjármagnaðar hjá HMS.

Aukning í fjárfestingu á árinu 2021 er tilkomin vegna þess að fleiri nýbyggingarverkefni og fleiri endurbóta verkefni voru tekin inn í endurnýjaða áætlun 2021. Þessar viðbætur voru metnar



hagkvæmar þar sem aðstæður til fjárfestinga eru góðar til dæmis m.t.t. 100% endurgreiðslu á virðisaukaskatt af vinnu á verkstað og lágra vaxta. Hluti af hækkun fjárfestingaráætlunar eða 79 m.kr. er þó tilkominn vegna áætlaðrar hækkunar á fasteignaverði um 2%.

Fjárfesting	Ný áætlun	Eldri áætlun	Breyting
Kaup á markaði	1.474	1.200	274
Kaupréttur á nýframkvæmd	889	1.104	-216
Nýframkvæmdir Bjarg	1.638	1.618	20
Nýframkvæmdir Félagsbústaðir	1.094	772	322
Eignfært viðhald	503	221	283
Samtals fjárfesting	5.598	4.915	683
Fjármögnun			
Stofnframlög	1.699	1.596	102
Lántaka	3.900	3.319	580
Lántaka ætluð til endurfjármögnunar	4.100	0	4.100

f.h. Félagsbústaða

Sigrún Árnadóttir – framkvæmdastjóri

Kristinn Karel Jóhannsson – sviðstjóri fjármálasviðs



Viðauki:

Rekstarreikningur	Ný áætlun	Eldri áætlun	Breyting
Rekstrartekjur	5.059	5.094	-35
Leigutekjur	4.671	4.712	-41
Aðrar tekjur	388	382	6
Rekstrargjöld	2.781	2.830	-49
Rekstur og viðhald eignasafns	1.642	1.696	-54
Rekstur fasteigna	537	550	-13
Viðhald og framkvæmdir	1.105	1.145	-40
Annað	17	-	
Efni	846	-	
Framkvæmdagjöld	360	-	
Sorp og ræsting	36	-	
Tæki og búnaður	101	-	
Verkkaup	1.384	-	
Eignfærðar framkvæmdir	-1.639	-	
Fasteigna og brunabótaiðgjöld	596	597	-1
Brunatrygging fasteigna	69	70	-1
Fasteignagjöld	304	304	0
Vatns- og fráveitugjöld	223	223	0
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	543	538	5
Laun og launatengd gjöld	353	355	-2
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	141	132	8
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	50	51	-1
Fjármagnsgjöld og fjármagnstekjur	2.543	2.524	19
Vaxtatekjur og vaxtagjöld	1.167	1.147	19
Verðbótagjöld	1.377	1.377	0
Matsbreyting fjárfestingaeigna	1.309	1.130	180
Rekstrarniðurstaða	1.044	870	175



Sjóðstreymi	Ný áætlun	Eldri áætlun	Breyting
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	1.044	870	175
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota	20	0	20
Hrein fjármagnsgjöld	2.543	2.523	20
Matsbreyting fjárfestingareigna	-1.309	-1.130	-180
Innheimtar vaxtatekjur	16	0	16
Greidd vaxtagjöld	-1.186	-1.147	-39
Veltufé frá rekstri:	1.127	1.116	11
Fjárfestingarhreyfingar	-5.598	-4.915	-683
Fjármönnunarahreyfingar	4.473	3.810	664
Stofnframlög frá ríki og sveitarfélagi	1.699	1.596	103
Tekin ný langtímalán	3.900	3.320	580
Afborganir langtímalána	-1.125	-1.106	-19
Breyting á handbæru fé	3	11	-8
Handbært fé í upphafi tímabils	1.186	1.186	0
Handbært fé í lok tímabils	1.189	1.197	-8