



- 
- Fasteignakaup 2019, heildarfjöldi eigna, stærð og staðsetning
  - Kaupréttarsamningar
  - Leigusamningar og leigugreiðslur
  - Framkvæmdir og viðhald
  - Rekstrarkostnaður leigufélaga
  - Áhrif samþykktar borgarráðs



Móavegur

31 íbúð á árinu 2019

## Fasteingakaup staðan fyrstu sjö mánuði ársins 2019

---

- Áætlun ársins gerir ráð fyrir 125 nýjum íbúðum
- Staðan í ágúst 2019: staðfest kaup á 82 íbúðum.
- Fjöldi vegna kaupréttarsamninga 64 íbúðir, á markaði 18
- Áætluð kaup til áramóta 42 íbúðir

## Kaupréttarsamningar staðan í ágúst 2019 fjöldi íbúða og afhending

Ár	Próunaraðili	Kaupréttur / umsamin kaup	Afhending	Fjöldi íbúða
2019	Bjarg	Móavegur 2-4	15.6.2019 (12), 30.12.2019 (21)	31
		Urðarbrunnur 130-134	1.9.2019 (5), 1.12.2019 (5), 1.4.2020 (7)	10
	Landris ehf	Trilluvogur	Afh. Ágúst 2019	6
	Rauðsvík	Barónsreitur	Afh. Júní 2019	6
	Skuggi 4	Rúv reitur A	Afhent sept 2019	7
2020	Bjarg	Bæjarháls	Afh. október 2020	20
		Hallgerðargata G	Afh. apríl 2020	8
		Hallgerðargata H	Afh. apríl 2020	8
		Urðarbrunnur 33-35	15.3.2020	7
	Búseti	Keilugrandi 1	Afh.seint 2020	7
		Skógarvegur 16	Afh.byrjun 2020	0
	Dverghamrar ehf	Hraunbær 103a	Afh. lok sumars 2020	6
	MótX	Elliðabraut - MótX	Afh. Lok 2020	30
	Rauðsvík	Barónsreitur	Afh. Lok 2020	6
			Afh. Sumar 2020	6
Skuggi 4	Rúv reitur B	Afhent 2020	8	
2021	Bjarg	Úlfarsárdalur - Silfratjörn	1.2.2021	16
		Gelgjutangi	(blank)	15
	Búseti	Árskógar 5-7	Afh seint 2021	7
Alls				204

I 44 til afhendingar árin  
2020 og 2021



Í lok árs 2018 voru 52.657 íbúðir í Reykjavík

Í lok árs áttu Félagsbústaðir 2.413 þessara íbúða eða 4,58% - vantar 219 til að ná 5%.

Leigugeiningarnar eru hins vegar fleiri eða 2.651 eins og taflan hér sýnir:

**STAÐSETNING ÍBÚÐA EFTIR  
PÓSTNÚMERUM OG GERÐ**

101	<a href="#">Miðborg</a>
103	<a href="#">Háaleitis- og Bústaðahverfi</a>
104	<a href="#">Laugardalur</a>
105	<a href="#">Hlíðar</a>
107	<a href="#">Vesturbær</a>
108	<a href="#">Háaleitis- og Bústaðahverfi</a>
109	<a href="#">Breiðholt</a>
110	<a href="#">Árbær</a>
111	<a href="#">Breiðholt</a>
112	<a href="#">Grafarvogur</a>
113	<a href="#">Grafarholt og Úlfarsárdalur</a>
116	<a href="#">Kjalarnes</a>

Póstnúmer	Heildarfjöldi	Hlutfall	Almennar	Sértækar	Þjónustu	Aðrar
101	281	10,6%	56,9%	16,4%	26,0%	0,7%
103	3	0,1%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%
104	326	12,3%	69,6%	11,3%	18,1%	0,9%
105	410	15,5%	50,2%	24,6%	22,2%	2,9%
107	120	4,5%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%
108	211	8,0%	55,9%	8,1%	36,0%	0,0%
109	309	11,7%	74,8%	3,9%	21,0%	0,3%
110	232	8,8%	78,0%	20,3%	0,0%	1,7%
111	377	14,2%	98,4%	1,6%	0,0%	0,0%
112	237	8,9%	79,7%	19,8%	0,0%	0,4%
113	141	5,3%	89,4%	9,9%	0,0%	0,7%
116	4	0,2%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	2651					

## Leiga og samningar



- ❑ Fyrstu sjö mánuði ársins hafa verið gerðir 154 **leigusamningar** um almennar íbúðir; 117 til nýrra leigjenda og 37 milliflutningar.
- ❑ Í ágúst var 31 íbúð úthlutað.
- ❑ Samningar vegna sértæks húsnæðis eru 12 það sem af er árs. Fleiri íbúðum hefur verið úthlutað en samningar liggja ekki fyrir.
- ❑ Tíu leigusamningar voru gerðir vegna húsnæðis Félagsbústaða sem er í umsjá Samhjalpar.
- ❑ Alls hættu 116 einstaklingar/fjölskyldur að leigja hjá félaginu.

## Skil á leigugreiðslum nóvember 2018 til júlí 2019

- ❑ Að meðaltali eru sendir út um 2.750 reikningar vegna húsaleigu.
- ❑ Flestir leigjendur eða tæp 81% greiða leigu fyrir eða á eindaga.
- ❑ Tæp 95% hafa greitt eða samið um greiðslu 30 dögum eftir eindaga.

### Verðskrá Mótus vegna innheimtu vanskila

Höfuðstólabil	Innheimtuviðv	1. Bréf	2. Bréf	3. Bréf	Hringing
0-2.999	816 kr.	878 kr.	940 kr.	940 kr.	550 kr.
3.000-10.499	816 kr.	1.745 kr.	1.910 kr.	1.910 kr.	550 kr.
10.500-84.999	816 kr.	2.881 kr.	3.562 kr.	3.562 kr.	550 kr.
+85.000	816 kr.	3.500 kr.	3.500 kr.	4.120 kr.	550 kr.



Reglubundundið er farið í heimsóknir í stigahús fjölbýlishúsa í eigu félagsins með það fyrir augum að tryggja betra viðhald og bæta umgengni.

Þá hafa verið haldnir samráðsfundir með íbúum í nokkrum fjölbýlishúsum og verður framhald á því.

## Framkvæmdir og viðhald

---

- Verkstjórar eru nú umsjónamenn ákveðinna fasteigna.
- Þannig fæst betri þekking á eignunum og betri tengsl við íbúana.
- Standsetning íbúða eftir flutninga í þessum fasteignum er í umsjón viðkomandi verkstjóra. Lögð er áhersla á að stytta þann tíma sem íbúðir standa auðar.
- Eftirlit umsjónarmanna fasteigna í sértæku húsnæði og þjónustuíbúðum hefur verið aukið.
- Sami verkstjóri sinnir alfarið öllu sérstæku húsnæði og fer reglulega í heimsóknir.
- Þetta hefur gefist vel og ánægja meðal forstöðumanna á starfi félagsins og samvinnu við þá hefur aukist.

STUNDUM ER SPURT HVERS VEGNA  
REKSTRARKOSTNAÐUR FASTEIGNA  
FÉLAGSBÚSTAÐA SÉ HÆRRI EN  
ANNARRA LEIGUFÉLAGA.

EF LITIÐ ER Á REKSTRARTÖLUR  
ÞRIGGJA LEIGUFÉLAGA Í  
ÁRSREIKNINGUM ÁRIÐ 2018

OG

LEIGUTEKJUR FÉLAGSBÚSTAÐA  
HÆKKADAR TIL SAMRÆMIS VIÐ HIN  
FÉLÖGIN EÐA UM 33% FÆST  
RAUNHÆFUR SAMANBURÐUR.

## Samanburður milli rekstrarkostnaðar leigufélaga

Rekstrarkostnaður fasteigna sem hlutfall af tekjum 2018

Félagsbústaðir	Almenna leigufélagið	Heimavellir
33%	35,6%	27,6%

Annar rekstrarkostnaður (án fasteigna) sem hlutfall af tekjum 2018

Félagsbústaðir	Almenna leigufélagið	Heimavellir
8,8%	10,9%	11,4%

EBITDA 2018

Félagsbústaðir	Almenna leigufélagið	Heimavellir
58,1%	53,5%	61%



## TILLAGA BORGARSTJÓRA SAMÞYKKT 18.JÚLÍ Í BORGARRÁÐI

1. Leiga á sk. almennu húsnæði, þar sem velferðarsvið leigir sameiginleg rými vegna þjónustu við íbúa, taki mið að uppreiknuðu stofnviði húsnæðis og nemi 8,5% á grundvelli þess á ári. Hækkun leigu nemur með þeim hætti 58,3 m.kr. á ársgrundvelli. Leigan taki til framtíðar hækkunum í samræmi við vísitölu neysluverðs.
2. Leiga á húsnæði sem er án stofnvirðis í bókum Félagsbústaða taki mið af fasteignamati ársins 2019 og nemi 8,5% á grundvelli þess á ári. Hækkun leigu nemur með þeim hætti 23,4 m.kr. á ársgrundvelli. Leigan taki til framtíðar hækkunum í samræmi við vísitölu neysluverðs.
3. Samtals nemur hækkunin á ársgrundvelli 81,7 m.kr. Lagt er til að hækkunin taki gildi afturvirkkt frá 1. júlí 2017, sem miðar við þann tíma sem endurskoðað tekjulíkan Félagsbústaða tók gildi.

## REKSTUR 2. ÁRSFJÓRÐUNGS Í SAMANBURÐI VIÐ ÁÆTLUN AÐ TEKNU TILLITI TIL BREYTINGA EFTIR JÚLÍ 2019

- Endurskoðun á leigu Félagsbústaða til velferðarsviðs. Samþykkt í borgarráði 17.júlí síðastliðinn
- Áhrif vegna leiðréttingar leigu frá 1.7 2017 – 31.12.2018 eru 123 m.kr.
- Áhrif vegna leiðréttingar leigu árið 2019 81,7 m.kr., hér f.hl. 2019 40,8 m.kr
- Að teknu tilliti til ofangreindra breytinga hækkar EBIT í 1.231 m.kr eða 54% en sé tekin út 123 m.kr. leiðrétting vegna 2017 og 2018 (eins skiptis) verður **EBIT 1.108 m.kr. eða 48,6%**

Rekstur - milljónir Kr.	2. ársfjórðungur		Frávik	
	R	Á		
Liður			Mkr	%
<b>Rekstrartekjur</b>	<b>2.279,8</b>	<b>2.154,7</b>	<b>125,1</b>	<b>5,8%</b>
Leigutekjur	2.117,9	1.993,1	124,8	6,3%
Aðrar tekjur	161,9	161,6	0,3	0,2%
<b>Rekstrargjöld</b>	<b>-1.049,0</b>	<b>-1.207,6</b>	<b>158,6</b>	<b>-13,1%</b>
<b>Rekstur og viðhald eignasafns</b>	<b>-822,2</b>	<b>-971,2</b>	<b>148,9</b>	<b>-15,3%</b>
Fasteigna og brunabótaiðgjöld	-239,5	-236,3	-3,2	1,4%
Rekstur fasteigna	-215,1	-216,3	1,3	-0,6%
<b>Viðhald og framkvæmdir</b>	<b>-367,6</b>	<b>-518,5</b>	<b>150,9</b>	<b>-29,1%</b>
Annað	-15,7	-11,3	-4,4	39,2%
Efni	-114,2	-128,6	14,3	-11,1%
Eignfærðar framkvæmdir	184,9	133,2	51,7	38,8%
Framkvæmdagjöld	-154,3	-155,3	1,0	-0,6%
Sorp og ræsting	-11,4		-11,4	#DIV/0!
Tæki og búnaður	-23,0	-34,4	11,3	-33,0%
Verkkaup	-233,9	-322,2	88,3	-27,4%
<b>Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður</b>	<b>-226,8</b>	<b>-236,5</b>	<b>9,7</b>	<b>-4,1%</b>
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	-64,3	-53,0	-11,3	21,3%
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	-5,7	-25,6	19,8	-77,6%
Laun og launatengd gjöld	-156,7	-157,9	1,2	-0,8%
<b>Fjármagnsgjöld og fjármagnstekjur</b>	<b>-594,0</b>	<b>-675,8</b>	<b>81,8</b>	<b>-12,1%</b>
<b>Alls</b>	<b>636,8</b>	<b>271,3</b>	<b>365,5</b>	<b>134,7%</b>
<b>EBIT</b>	<b>1.231</b>	<b>947</b>		
<b>EBIT%</b>	<b>54,0%</b>	<b>44,0%</b>		