



FÉLAGSBÚSTAÐIR FJÁRHAGSÁÆTLUN 2027-2031

Inngangur

Fjárhagsáætlun Félagsbústaða fyrir árið 2027 og langtímaáætlun fyrir árin 2028-2031 eru unnar í samræmi við forsendur fjármála- og áhættustýringarsviðs Reykjavíkurborgar.

Áætlunin er unnin af framkvæmdastjóra, fjármálastjóra og starfsmönnum félagsins með hliðsjón af meginmarkmiðum starfseminnar fyrir tímabilið 2027-2031. Áætlunin var samþykkt á fundi stjórnar 30. september 2026.

Áætlunin markar jafnframt fjárhagslegar heimildir framkvæmdastjóra fyrir rekstrarárið 2027, í samræmi við starfsreglur stjórnar og gildandi heimildir framkvæmdastjóra. Ákvarðanir sem teljast meiri háttar eða falla utan þess ramma sem áætlunin markar skulu lagðar fyrir stjórn félagsins.

Meginmarkmið

Meginmarkmið í starfsemi Félagsbústaða 2027-2031 eru fimm:

1. Tryggja húsnæðisöryggi og lífsgæði með uppbyggingu og þróun eignasafns.
2. Veita vandaða og áreiðanlega þjónustu sem stuðlar að velsæld.
3. Ásýnd og viðhald fasteigna styðji við vellíðan.
4. Umhverfi, þróun og gæði.
5. Yfirsýn, gegnsæi og ábyrgur rekstur.

Forsendur og aðferðir

Áætlunin 2027-2031 er gerð á grundvelli útkomuspár fyrir rekstur félagsins árið 2026 og forsendna fjármála- og áhættustýringarsviðs Reykjavíkurborgar. Í samræmi við samþykktir Félagsbústaða er gert ráð fyrir fjárhagslega sjálfbærum rekstri. Miðað er við að veltufé frá rekstri standi undir afborgunum langtímalána á hverju ári áætlunartímabilsins.

Helstu rekstrarliðir eru áætlaðir niður á mánuði þannig að tekið sé tillit til sveiflna innan ársins. Rekstrartekjur eru almennt stöðugar innan ársins en meiri sveiflur eru í rekstrarkostnaði, einkum vegna viðhaldsframkvæmda sem eru umfangsmestar á öðrum, þriðja og fjórða ársfjórðungi.

Forsendur fjárhagsáætlunar og fimm ára áætlunar						
Breytingar milli ársmeðaltala %	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Vísitala neysluverðs	3,5	2,7	2,5	2,5	2,5	2,5
Launaþróun	6,2	4,4	4,0	4,0	4,1	4,1
Mannfjöldaaukning	4,6	-4,0	2,9	2,8	2,2	2,8
Vísitala íbúðaverðs	5,5	4,0	4,0	3,5	3,0	3,0

Helstu meginforsendur

Helstu forsendur fjárhagsáætlunarinnar fyrir árið 2027 eru eftirfarandi:

- **Vísitala neysluverðs (VNV):** Gert er ráð fyrir 4,0% verðbólgu á árinu 2027.
- **Vísitala fasteignaverðs (VHV):** Gert er ráð fyrir 3,5% hækkun fasteignaverðs á árinu 2027.
- **Launaþróun:** Gert er ráð fyrir að launakostnaður hækki um 11,6% á árinu 2027 vegna kjarasamningsbundinna launahækkana, breytinga á stöðugildum og annarra breytinga.
- **Magnbreytingar:** Gert er ráð fyrir 2,7% aukningu í umfangi starfseminnar vegna fjölgunar íbúða í eignasafni félagsins.
- **Framkvæmdatími:** Gert er ráð fyrir framkvæmdum allt árið en að umfang þeirra verði mest á öðrum, þriðja og fjórða ársfjórðungi.

Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2027-2031

Áhrifapættir á rekstur og fjárhagsstöðu

Rekstur og fjárhagsstaða Félagsbústaða eru háð bæði ytri og innri áhrifapáttum sem geta haft áhrif á tekjur, rekstrarkostnað, fjárfestingar og fjármögnun.

Ytri áhrifapættir:

- Þróun verðbólgu sem hefur áhrif á leigutekjur, rekstrarkostnað og greiðslubyrði verðtryggðra lána.
- Þróun vaxta sem hefur áhrif á fjármagnskostnað, greiðslubyrði og fjárfestingargetu félagsins.
- Þróun fasteignamarkaðar og fasteignamats sem hefur áhrif á verðmat eigna, fasteignagjöld og brunatryggingariðgjöld, auk fjárfestinga og svigrúms til fjármögnunar.
- Launaþróun og kjarasamningar sem hafa áhrif á launa- og rekstrarkostnað.

Innri áhrifapættir:

- Umfang og tímasetning viðhalds og framkvæmda.
- Nýbyggingar og kaup íbúða ásamt öðrum breytingum á eignasafni.
- Rekstrarhagkvæmni og þróun skrifstofu- og stjórnunarkostnaðar.

Fjárhagsáætlunin: Rekstraráætlun 2027

Rekstrarreikningur	Útkomuspá	Fjárhags- áætlun	Breyting	%	Fimm ára áætlun			
	2026	2027			2028	2029	2030	2031
Rekstrartekjur	7.985	8.518	533	6,7%	9.070	9.553	10.039	10.485
Leigutekjur	7.398	7.895	498	6,7%	8.408	8.859	9.311	9.725
Aðrar tekjur	587	622	36	6,1%	662	694	728	760
Rekstrargjöld	4.468	4.844	376	8,4%	5.178	5.449	5.718	5.976
Rekstur og viðhald eignasafns	3.676	3.969	293	8,0%	4.259	4.486	4.713	4.928
Rekstur fasteigna	831	909	78	9,4%	966	1.016	1.066	1.112
Viðhald og framkvæmdir	1.907	2.078	171	9,0%	2.262	2.383	2.504	2.616
Fasteigna og brunabótaiðgjöld	938	982	44	4,6%	1.031	1.087	1.142	1.200
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	792	874	83	10,4%	919	963	1.005	1.048
Laun og launatengd gjöld	529	590	61	11,6%	624	654	686	718
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	206	224	18	8,7%	232	243	252	261
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	57	60	3	5,6%	63	65	68	70
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	3.516	3.674	158	4,5%	3.892	4.104	4.321	4.509
Matsbreyting fjárfestingareigna	310	5.706	5.395	1738,3%	6.825	7.204	6.662	5.957
Afskrift eigna til eigin nota	-17	-18	-1	8,7%	-18	-15	-15	-15
Hrein fjármagnsgjöld	-5.358	-4.679	679	-12,7%	-4.529	-4.471	-4.516	-4.506
Vaxtatekjur	20	23	3	13,2%	20	20	21	22
Vaxtagjöld	-1.571	-1.698	-127	8,1%	-1.748	-1.847	-1.918	-1.981
Verðbóttagjöld	-3.807	-3.004	803	-21,1%	-2.801	-2.644	-2.619	-2.547
Rekstrarniðurstaða	-1.548	4.683	6.230	-402,6%	6.170	6.822	6.453	5.945

Tekjur og gjöld

Rekstrartekjur ársins 2027 eru áætlaðar 8.518 m.kr., sem er 6,7% aukning miðað við útkomuspá ársins 2026, þar sem gert er ráð fyrir 7.985 m.kr. tekjum. Leigutekjur aukast um 6,7% milli ára, þar af um 4,0% vegna verðlagsbreytinga og um 2,7% vegna magnaukningar sem rekja má til stækkunar eignasafnsins. Gert er ráð fyrir að rekstrartekjur aukist að meðaltali um 5,3% á ári á síðari árum áætlunartímabilsins.

Rekstrargjöld ársins 2027 eru áætluð 4.844 m.kr. og aukast um 8,4% miðað við útkomuspá ársins 2026. Rekstrargjöld skiptast annars vegar í rekstur og viðhald eignasafnsins og hins vegar í skrifstofu- og stjórnunarkostnað. Gert er ráð fyrir að rekstrargjöld aukist að meðaltali um 5,4% á ári á síðari árum áætlunartímabilsins.

Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2027-2031

Rekstur og viðhald eignasafnsins skiptist í þrjá meginflokka: rekstur fasteigna, viðhald og framkvæmdir og lögbundin opinber gjöld.

Rekstur fasteigna felur meðal annars í sér húsfélagsgjöld vegna stakra íbúða, rafmagn og hita, lóðaumhirðu, rekstur öryggis- og eftirlitskerfa og annan tilfallandi rekstrarkostnað vegna leigueininga.

Viðhald og framkvæmdir fela meðal annars í sér framkvæmdakostnað húsfélaga þar sem félagið á stakar íbúðir, verktakakostnað vegna efnis, vinnu, aksturs og tækja, auk annars tilfallandi kostnaðar við framkvæmdir, svo sem leyfisgjalda og hönnunarkostnaðar. Nánar er fjallað um þennan lið í kaflanum *Viðhald og nýframkvæmdir*.

Lögbundin opinber gjöld eru einkum fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og brunatryggingar fasteigna.

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður hækkar um 83 m.kr. frá útkomuspá ársins 2026, eða um 10,4%. Hækkunin skýrist að mestu af 61 m.kr. hækkun launa og launatengdra gjalda og 18 m.kr. hækkun annars skrifstofukostnaðar. Á áætlunartímabilinu er gert ráð fyrir að fjöldi stöðugilda verði á bilinu 29-30. Stærstu útgjaldaliðir annars skrifstofukostnaðar eru sérfræðipjónusta, upplýsingatæknikostnaður og annar skrifstofu- og starfsmannakostnaður. Afskrifaðar tapaðar kröfur eru áætlaðar 60 m.kr. árið 2027.

Fjármagnskostnaður

Áætlaðar afborganir af langtímalánum nema 1.898 m.kr. á árinu 2027 og áætlaðar vaxtagreiðslur 1.698 m.kr. Greiðslubyrði lána nemur því samtals 3.596 m.kr. Gert er ráð fyrir aukinni lántöku samhliða auknum fjárfestingum á áætlunartímabilinu. Vaxtagjöld aukast á árunum 2028-2031 í takt við aukna lántöku en lækka þó sem hlutfall af rekstrartekjum í 18,9%.

Þróun undirliða	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Leigutekjur	7,7%	6,7%	6,5%	5,4%	5,1%	4,4%
Aðrar tekjur	3,3%	6,1%	6,3%	4,9%	5,0%	4,4%
Rekstur og viðhald eignasafnsins	5,1%	8,0%	7,3%	5,3%	5,0%	4,6%
Rekstur fasteigna	9,6%	9,4%	6,3%	5,2%	4,9%	4,3%
Viðhald og framkvæmdir	3,2%	9,0%	8,9%	5,3%	5,1%	4,4%
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	5,4%	4,6%	5,0%	5,5%	5,0%	5,1%
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	4,4%	10,4%	5,1%	4,8%	4,5%	4,3%
Laun og launatengd gjöld	3,8%	11,6%	5,7%	4,9%	4,8%	4,6%
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	11,2%	8,7%	3,7%	4,6%	3,7%	3,5%
Útgjöld í hlutfalli af rekstrartekjum						
Rekstur og viðhald eignasafnsins	46,0%	46,6%	47,0%	47,0%	46,9%	47,0%
Rekstur fasteigna	10,4%	10,7%	10,6%	10,6%	10,6%	10,6%
Viðhald og framkvæmdir	23,9%	24,4%	24,9%	24,9%	24,9%	24,9%
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	11,8%	11,5%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	9,9%	10,3%	10,1%	10,1%	10,0%	10,0%
Laun og launatengd gjöld	6,6%	6,9%	6,9%	6,9%	6,8%	6,8%
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	2,6%	2,6%	2,6%	2,5%	2,5%	2,5%
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
Vaxtagjöld	19,7%	19,9%	19,3%	19,3%	19,1%	18,9%
Afborganir langtímalána	22,3%	22,3%	22,3%	22,0%	22,2%	22,6%

Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2027-2031

Efnahagur og sjóðstreymi

Áætlað verðmæti heildareigna félagsins í árslok 2027 er 188.375 m.kr. Þar af eru fjárfestingareignir áætlaðar 187.142 m.kr. Eigið fé er áætlað 98.549 m.kr. og skuldir og skuldbindingar 89.826 m.kr. Eiginfjárhlutfall er því áætlað 52,3% í árslok 2027.

Fjárfestingareignir vaxa áfram í takt við fjárfestingaráætlun og þróun vísitölu íbúðaverðs, auk þess sem skuldir og skuldbindingar félagsins halda áfram að hækka. Gert er ráð fyrir að eiginfjárhlutfall hækki úr 52,3% árið 2027 í 54,8% árið 2031.

Efnahagsreikningur	Útkomuspá 2026	Fjárhags- áætlun 2027	Fimm ára áætlun			
			2028	2029	2030	2031
Fjárfestingareignir	177.538	187.142	197.518	207.661	217.255	226.075
Eignir til eigin nota	187	169	151	135	121	106
Langtímakröfur	59	61	64	66	68	70
Fastafjármunir	177.784	187.372	197.732	207.863	217.443	226.252
Viðskiptakröfur	95	95	95	95	95	95
Krafa á ríki og sveitarfélag vegna stofnframlaga	242	242	242	242	242	242
Aðrar skammtímakröfur	285	285	285	285	285	285
Handbært fé	284	381	539	723	912	1.102
Veltufjármunir	905	1.003	1.161	1.345	1.533	1.723
Eignir samtals	178.690	188.375	198.893	209.208	218.977	227.975
Eigið fé	93.354	98.549	105.232	112.316	119.032	124.977
Skuldbindingar	14.284	15.968	17.352	18.607	19.831	20.990
Langtímaskuldir	68.202	70.886	73.258	75.103	76.794	78.541
Skammtímaskuldir	2.850	2.972	3.051	3.182	3.319	3.467
Skuldir og eigið fé samtals	178.690	188.375	198.893	209.208	218.977	227.975
Eiginfjárhlutfall	52,2%	52,3%	52,9%	53,7%	54,4%	54,8%

Veltufé frá rekstri er áætlað 1.996 m.kr. árið 2027 og fjárfestingar 3.397 m.kr. Nánar er fjallað um fjárfestingar í kaflanum *Viðhald og nýframkvæmdir*. Fjármögnunarhreyfingar nema samtals 1.498 m.kr. Þar vegur ný lántaka þyngst, en nýjar lántökur, að frádregnum lántökukostnaði, eru áætlaðar 3.570 m.kr. Gert er ráð fyrir að veltufé frá rekstri aukist á árunum 2028-2031 og standi undir afborgunum langtímalána á hverju ári áætlunartímabilsins.

Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2027-2031

Sjóðstreymi	Útkomuspá	Fjárhags- áætlun	Fimm ára áætlun			
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	-1.548	4.683	6.170	6.822	6.453	5.945
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:						
Afskriftir eigna til eigin nota	17	18	18	15	15	15
Hrein fjármagnsgjöld	5.358	4.679	4.529	4.471	4.516	4.506
Matsbreyting fjárfestingareigna	-310	-5.706	-6.825	-7.204	-6.662	-5.957
Breyting á lífeyrisskuldbindingu	0	0	0	0	0	0
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta	3.516	3.674	3.892	4.104	4.321	4.509
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	-6	0	0	0	0	0
Nettó greidd vaxtagjöld	-1.578	-1.678	-1.731	-1.829	-1.899	-1.961
Handbært fé frá rekstri	1.932	1.996	2.161	2.275	2.422	2.548
Fjárfestingarhreyfingar	-3.324	-3.397	-2.910	-2.245	-2.275	-2.265
Fjármönunarahreyfingar	1.225	1.498	908	154	41	-93
Breyting á handbæru fé	-167	98	158	184	188	190
Handbært fé í upphafi tímabils	451	284	381	539	723	912
Handbært fé í lok tímabils	284	381	539	723	912	1.102
Veltufé frá rekstri	1.939	1.996	2.161	2.275	2.422	2.548
Afborganir að teknu tilliti til endurfjármögnunar	-1.781	-1.898	-2.021	-2.100	-2.230	-2.368
Veltufé frá rekstri / afborganir langtímalána	1,09	1,05	1,07	1,08	1,09	1,08

Mælikvarðar og kennitölur

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
EBITDA í hlutfalli af rekstrartekjum	44,0%	43,1%	42,9%	43,0%	43,0%	43,0%
Eiginfjárhlutfall	52,2%	52,3%	52,9%	53,7%	54,4%	54,8%
Sjóðstreymi						
Nettó greidd vaxtagjöld	1.578	1.678	1.731	1.829	1.899	1.961
Vaxtakostnaður vegna nýrrar lántöku		83	249	359	420	485
Afborun langtímalána	1.781	1.898	2.021	2.100	2.230	2.368
Breyting afborganna langtímalána		117	122	79	131	138
Afborganir langtímalána í hlutfalli af tekjum	22,3%	22,3%	22,3%	22,0%	22,2%	22,6%
Breyting á veltufé frá rekstri		58	164	115	147	126
Veltufé frá rekstri í hlutfalli af afb. langtímalána	1,09	1,05	1,07	1,08	1,09	1,08
Önnur lykilhlotföll						
Veltufjárhlutfall	0,32	0,34	0,38	0,42	0,46	0,50
Vaxtaþekja	2,23	2,19	2,25	2,24	2,28	2,30
Skuldaþekja	1,05	1,03	1,04	1,04	1,05	1,04
Veltufé frá rekstri í hlutfalli af rekstrartekjum	24,3%	23,4%	23,8%	23,8%	24,1%	24,3%
Viðhald						
Gjaldfært viðhald	1.907	2.078	2.262	2.383	2.504	2.616
Eignfært viðhald	160	425	333	350	362	380
Viðhald alls	2.068	2.503	2.595	2.733	2.866	2.996

Félagsbústaðir: Fjárhagsáætlun 2027-2031

Gert er ráð fyrir að vaxta- og skuldaþekjur verði yfir viðmiðum allt áætlunartímabilið. Árið 2027 er vaxtaþekja áætluð 2,19 og skuldaþekja 1,03. EBITDA sem hlutfall af rekstrartekjum er áætlað 43,1% árið 2027 og lækkar frá útkomuspá ársins 2026. Afborganir langtímalána haldast nokkuð stöðugar sem hlutfall af rekstrartekjum, eða um 22,3% á áætlunartímabilinu.

Fjármögnun - lánsfjáráætlun

Fjárfestingaáætlun ársins 2027 gerir ráð fyrir fjárfestingum að fjárhæð 3.397 m.kr., þar af er gert ráð fyrir að 1.701 m.kr. verði fjármagnaðar með lánsfé. Heildarlánsfjáráætlun félagsins nemur hins vegar 3.575 m.kr., þar sem einnig gert er ráð fyrir 1.874 m.kr. lántöku vegna endurfjármögnunar. Jafnframt er gert ráð fyrir stofnframlögum frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Reykjavíkurborg vegna fjárfestinga í félagslegu leiguhúsnæði, sem samtals nema 30% af stofnvirði. Fjárfestingaáætlun ársins 2027 og síðari ára áætlunartímabilsins er sundurliðuð hér að neðan.

Fjárfesting	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Íbúðakaup	2.252	1.967	1.401	1.426	1.510	1.541
Nýframkvæmdir	430	951	1.079	443	384	325
Eignfært viðhald og standsetn.	160	425	333	350	362	380
Eignfærður fjármagnskostnaður	90	54	98	26	19	19
Samtals fjárfesting	2.933	3.397	2.910	2.245	2.275	2.265

Fjármögnun	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Stofnframlög	1.282	1.182	744	561	568	560
Eiginfjárframlag	813	513	513	263	263	0
Lántaka	838	1.701	1.653	1.422	1.444	1.705
Endurfjármögnun	0	1.874	1.903	0	0	0

Helstu óvissupættir varðandi fjárfestingar og fjármögnun felast í tímasetningu afhendingar kaupréttaríbúða og lóða, framboði lánsfjár og vaxtakjörum. Þá ríkir einnig óvissa um veitingu stofnframlaga þar sem loforð liggja aðeins fyrir vegna hluta áætlaðra fjárfestinga.

Uppbyggingaráætlun Félagsbústaða 2027-2031

Félagsbústaðir leigja nú út 3.187 íbúðir, sem samsvarar ríflega 5% af heildarfjölda íbúða í Reykjavík. Uppbyggingaráætlun Félagsbústaða tekur mið af áherslum borgaryfirvalda um framboð félagslegs leiguhúsnæðis. Miðað er við það markmið að félagslegt leiguhúsnæði nemi 5% af heildarfjölda íbúða í Reykjavík. Áætlað er að eignasafn Félagsbústaða stækki að jafnaði um 44 íbúðir á ári á áætlunartímabilinu. Stækkun eignasafnsins verður með kaupum á íbúðum og nýbyggingum í samræmi við uppbyggingaráætlun félagsins. Mest er þörf fyrir tveggja herbergja íbúðir.

Jafnframt verður unnið að markmiðum Reykjavíkurborgar um uppbyggingu húsnæðis fyrir fatlað fólk. Gert er ráð fyrir þremur stakstæðum íbúðakjörnum með 6–10 íbúðum í hverjum kjarna og 12 íbúðum í dreifðum íbúðakjörnum. Alls er gert ráð fyrir 35 íbúðum á tímabilinu, auk fimm íbúða sem nýttar verða sem starfsmannaaðstaða.

Viðhald og nýframkvæmdir

Á árinu 2027 verður hefðbundnu viðhaldi eigna sinnt og áfram unnið að heildarúttekt á viðhaldspörf og ástandi ytra byrðis húsa sem eru að fullu í eigu Félagsbústaða. Á áætlunartímabilinu er jafnframt gert ráð fyrir fimm nýframkvæmdaverkefnum.

Viðhald og viðhaldsverkefni

Viðhaldskostnaður skiptist í gjaldfært og eignfært viðhald. Gjaldfært viðhald er áætlað 2.078 m.kr. árið 2027, eða 24,4% af rekstrartekjum ársins. Kostnaður vegna gjaldfærðs viðhalds skiptist í fimm meginflokka:

1. Standsetning íbúða milli leigjendaskipta: 571 m.kr.
2. Ófyrirséð viðhald íbúða í búsetu: 390 m.kr.
3. Viðhald sameigna og ytra byrðis húsa sem eru að fullu í eigu Félagsbústaða: 355 m.kr.
4. Framkvæmdagjöld til húsfélaga þar sem Félagsbústaðir eiga stakar íbúðir: 473 m.kr.
5. Annað, meðal annars gjaldfærður hluti endurbóta: 290 m.kr.

Gert er ráð fyrir að 317 íbúðir verði standsettar á árinu vegna leigjendaskipta. Áætlað er að ráðast í viðhaldsverkefni í sameignarhluta húsa í eigu félagsins fyrir samtals 355 m.kr. Á þessari stundu liggja fyrir fjögur verkefni en gert er ráð fyrir að fleiri verkefni verði skilgreind innan ársins.

Viðhaldskostnaður er eignfærður þegar framkvæmdir fela í sér virðisaukningu á eign, auk þess sem standsetningarkostnaður vegna nýkeyptrar eignar er eignfærður. Eignfærður viðhaldskostnaður er áætlaður 410 m.kr. árið 2027 og eignfærður standsetningarkostnaður nýkeyptrar íbúða 15 m.kr.

Á áætlunartímabilinu verður áfram lögð áhersla á að bæta ásýnd fjölbýlishúsa félagsins og umhverfi þeirra, ásamt því að efla þjónustu við leigjendur vegna viðhalds og annarra mála sem tengjast fasteignumum.

Helstu eignfærðu verkefni eru:

- **Yrsufell 5-15:** Áframhaldandi endurnýjun fráveitu- og neysluvatnslagna ásamt breytingum og endurnýjun á baðherbergjum.
- **Kleppsvegur 66-76:** Endurnýjun á skólpstömmum.
- **Hraunbær 107:** Áframhaldandi endurnýjun á þaki og gluggum.
- **Bríetartún 20-36:** Uppsetning á djúpgámum.
- **Írabakki 2-16:** Uppsetning á djúpgámum.
- **Austurbrún 6:** Uppsetning á djúpgámum.

Nýframkvæmdir

Nýframkvæmdaverkefnum má skipta í þrjá meginflokka: byggingu stakstæðra íbúðakjarna, viðbyggingar og breytingar á húsnæði sem ekki uppfyllir kröfur reglugerða og breytingar á húsnæði sem miða að fjölgun almennra leiguhúsnæðis. Áætlaður kostnaður vegna nýframkvæmda árið 2027 nemur samtals 951 m.kr.

Áætluð nýframkvæmdaverkefni eru:

- **Stekkjarbakki 5:** Gert er ráð fyrir að framkvæmdir hefjist vorið 2027 og þeim ljúki snemma árs 2029.
- **Leirtjörn:** Gert er ráð fyrir hönnun og undirbúningi haustið 2027. Áætluð verklok snemma árs 2029.
- **Yrsufell 5-15:** Gert er ráð fyrir að útbúnar verði þrjár íbúðir í kjallara húsa. Áætluð verklok eru snemma árs 2029.
- **Kleppsvegur 66-76:** Gert er ráð fyrir að útbúnar verði 12 íbúðir í kjallara húsa. Áætluð verklok eru á árunum 2030-2031.
- **Óstaðsett lóð:** Gert er ráð fyrir hönnun og undirbúningi haustið 2029. Áætluð verklok í lok árs 2031.