

Húsnæðisnefnd Kópavogs

ÁRSREIKNINGUR 2024



Skýrsla og áritun bæjarstjóra

Ársreikningurinn er í öllum meginatriðum gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

Samkvæmt rekstrarreikningi nam tap Húsnæðisnefndar Kópavogs 157 m.kr. á árinu. Eigið fé í lok árs var jákvætt um 16.415 m.kr. eftir endurmat fasteigna, en var jákvætt um 16.175 m.kr. í byrjun árs. Endurmat ársins nam kr. 397 milljónum nettó eftir niðurfærslu ársins. Bæjarstjóri leggur til að rekstrartapi ársins verði ráðstafað til næsta árs. Að öðru leiti vísast til ársreiknings varðandi fjárhagsstöðu nefndarinnar og reksturs hennar á liðnu ári.

Bæjarstjóri Kópavogsbæjar staðfestir hér með ársreikning Húsnæðisnefndar Kópavogs fyrir árið 2024 með undirritun sinni.

Kópavogi 14. maí 2024

Skjal sótt af '00000000000' dags: 19.08.2026

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Kópavogsbæjar

Skjal sótt af '000000000000' dags: 19.08 2026

Rekstrarreikningur ársins 2024

	Skýr.	Ársreikningur 2024	Áætlun 2024	Ársreikningur 2023
Rekstrartekjur:				
Húsaleiga.....		1.052.085	987.657	982.629
Söluhagnaður.....		0	0	0
		<u>1.052.085</u>	<u>987.657</u>	<u>982.629</u>
Rekstrargjöld:				
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður.....	18	5.738	5.161	3.865
Rekstrarkostnaður fasteigna.....	19	547.950	519.058	487.643
Afskriftir.....	8	84.461	77.138	74.639
		<u>638.150</u>	<u>601.358</u>	<u>566.147</u>
Hagnaður án fjármagnsliða.....		413.935	386.299	416.482
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:				
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld).....	2	(570.830)	(552.307)	(729.380)
		<u>(570.830)</u>	<u>(552.307)</u>	<u>(729.380)</u>
Tap ársins.....		<u>(156.895)</u>	<u>(166.007)</u>	<u>(312.897)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

Eignir

	Skýr.	Ársreikningur 2024	Ársreikningur 2023
Fastafjármunir:			
Varanlegir rekstrarfjármunir:.....	7,11		
Fasteignir.....		26.040.775	25.382.608
	8	<u>26.040.775</u>	<u>25.382.608</u>
Áhættufjármunir og langtímakröfur:			
Langtímakröfur.....		218.109	165.256
		<u>218.109</u>	<u>165.256</u>
Fastafjármunir samtals		<u>26.258.884</u>	<u>25.547.864</u>
Veltufjármunir:			
Aðrar skammtímakröfur/viðskiptakröfur.....	6	34.595	30.121
Handbært fé.....	5	40.768	36.790
Veltufjármunir samtals		<u>75.363</u>	<u>66.911</u>
Eignir samtals		<u>26.334.247</u>	<u>25.614.775</u>

Skjal sótt af '00000000000' dags: 19.08 2026

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

Skuldir og eigið fé

	Skýr.	Ársreikningur 2024	Ársreikningur 2023
Eigið fé:			
Framlag bæjarsjóðs Kópavogs og endurmat.....		16.414.527	16.174.835
Eigið fé samtals	9	16.414.527	16.174.835
Langtímaskuldir:			
Langtímaskuldir.....	11	5.765.698	5.892.952
Skuldir við eigin fyrirtæki.....		3.568.409	3.009.906
Langtímaskuldir samtals	10	9.334.108	8.902.858
Skammtímaskuldir:			
Næsta árs afborganir eigin fyrirtækja.....	10	106.689	85.989
Ýmsar skammtímaskuldir.....		115.322	108.416
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	10	363.601	342.678
Skammtímaskuldir samtals		585.612	537.082
Skuldir samtals		9.919.720	9.439.941
Skuldir og eigið fé samtals		26.334.247	25.614.775

Yfirlit yfir sjóðstreymi 2024

	Skýr.	Ársreikningur 2024	Áætlun 2024	Ársreikningur 2023
Handbært fé frá rekstri:				
Tap ársins.....		(156.895)	(166.007)	(312.897)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Afskriftir.....	8	84.461	77.138	74.639
Verðbætur langtímaskulda.....	2	235.447	257.851	391.002
Eigin fyrirtæki - verðbætur og vextir.....	2	228.602	195.025	236.755
Sölutap (-hagnaður).....		0	0	0
Veltufé frá rekstri		391.616	364.007	389.500
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:				
Aðrar skammtímakröfur, (hækkun)/lækkun.....		(4.474)	0	1.124
Skammtímaskuldir, (lækkun), hækkun.....		6.906	0	8.318
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		2.432	0	9.442
Handbært fé frá rekstri		394.048	364.007	398.941
Fjárfestingarhreyfingar:				
Keyptar íbúðir.....	8	(346.041)	(250.000)	(70.160)
Seldar íbúðir.....	8	0	0	0
Langtímakröfur - breyting.....		(44.453)	1.180	(17.241)
Fjárfestingarhreyfingar		(390.494)	(248.820)	(87.401)
Fjármögnunarhreyfingar:				
Afborgun langtímalána og uppgreiðslur.....		(350.177)	(341.375)	(349.026)
Stofnframlög frá íbúðalánasjóði.....		0	0	54.722
Eigin fyrirtæki - breyting.....		350.601	228.801	(11.350)
Fjármögnunarhreyfingar		424	(112.574)	(305.654)
Hækkun (Lækkun) á handbæru fé		3.978	2.613	5.886
Handbært fé í ársbyrjun		36.790	3.524	30.905
Handbært fé í árslok		40.768	6.137	36.790

Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08.2026

Skýringar

Reikningsskilaaðferðir:

1. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður samkvæmt kostnaðarverðsreglu og í samræmi við sveitastjórnarlög, lög um ársreikninga, reglugerð um bókhald, fjárhagsáætlanir og ársreikninga sveitafélaga og auglýsingar ráðuneytis sveitastjórnarmála um reikningshald sveitafélaga. Ársreikningurinn byggir í meginatriðum á sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

2. Verðlags- og gengisviðmið

Engar eignir og skuldir eru í erlendum gjaldmiðlum hjá Húsnæðisnefnd. Eignir og skuldir sem bundnar eru verðlagsvísitölu eru færðar í ársreikninginn miðað við verðlag í ársbyrjun 2025. Áfallinn gengismunur, vextir og verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning.

	2024	Áætlun 2024	2023
Vaxtatekjur og verðbætur..... (	2.039) (	805) (	1.241)
Vextir af langtímaskuldabréfum.....	105.090	100.236	102.863
Verðbætur af langtímaskuldabréfum.....	235.447	257.851	391.002
Vextir af lánum innan samstæðu.....	90.790	58.814	68.218
Verðbætur af lánum innan samstæðu.....	141.542	136.211	168.537
	570.830	552.307	729.380

3. Innlausn tekna

Tekjur eru færðar í ársreikninginn þegar kröfuréttur myndast.

4. Lotun gjalda

Útgjöld eru færð í ársreikninginn á því tímabili sem til þeirra er stofnað og kröfuréttur seljanda hefur myndast.

5. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár í efnahagsreikningi og við gerð sjóðstreymis.

6. Viðskiptakröfur/aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að frádreginni niðurfærslu til að mæta þeim kröfum sem kunna að tapast. Niðurfærslan er byggð á mati á tapsáhættu gagnvart einstökum kröfum og kröfunum í heild. Óbein niðurfærsla viðskiptakrafna nam 5,0 m.kr. í lok ársins og liggur hún á varúðarreikningi hjá Aðalsjóði.

7. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á fasteignamatsverði að frádregnum afskriftum. Breyting á bókfærðu verði fasteigna í fasteignamatsverð að frádregnum afskriftum er færð á sérstakan reikning meðal eigin fjár. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundraðshluti af upphaflegu stofnverði miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna þar til niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Leiguíbúðir..... 100 ár

8. Varanlegir rekstrarfjármunir, sérstakt endurmat og afskriftir greinast þannig:

	Leiguíbúðir	Vogatunguíbúðir	Samtals	Ársreikningur 2023
Heildarverð 1.1. 2024.....	26.061.124	407.154	26.468.279	23.637.026
Afskrifað áður.....	(976.668)	(109.002)	(1.085.670)	(1.011.032)
	25.084.456	298.152	25.382.608	22.625.994
Viðbót á árinu.....	346.041	0	346.041	70.160
Selt á árinu.....		0	0	0
Endurmat ársins -sérstakt endurmat.....	589.051	0	589.051	2.925.946
Niðurfærsla á sérstöku endumati.....	(192.464)	0	(192.464)	(164.853)
Afskrifað á árinu.....	(80.389)	(4.072)	(84.461)	(74.639)
Heildareign 31.12.2024	25.746.695	294.080	26.040.775	25.382.608

Afskriftarhlutföll..... 1,0%

Á árinu 2024 var gengið frá kaupum á fimm félagslegum íbúðum fyrir 346 m.kr.

Á árinu 2008 var nýtt heimild 31. greinar laga nr. 3/2006 um ársreikninga til sérstaks endurmat fasteigna í eigu Húsnæðisnefndar Kópavogs. Endurmatið fólst í að hækka bókfært verð húsnæðis til samræmis við fasteignamatssamtal þeirra. Þetta sérstaka endurmat nam samtals 2.511 millj. kr. á árinu 2008 og var haldið áfram að færa endurmat íbúða til og með ársreikningi ársins 2012. Frá 2013 hefur fasteignamat hækkað mikið, þannig að bókfært virði fasteigna var orðið langt frá raunverulegu verðmæti og gaf það því ekki glögga mynd af efnahag félagsins. Því eru fasteignir fasteignir félagsins nú endurmetnar með sama hætti og áður þannig að bókfært virði verði fasteignamat sem tekur gildi þann 1. janúar 2025. Þessu endurmati verður haldið áfram á komandi árum.

Opinbert mat fasteigna skiptist þannig:

	Fasteignamat 31.12.2024	Brunabótamat 31.12.2024	Bókfært verð 31.12.2024
Íbúðir til útleigu.....	26.317.700	18.847.930	26.040.775

9. Yfirlit um eigið fé

	Framlag v.íbúða	Varasjóður	Sérstakur endurmatsr.	Óráðstafað eigið fé	Samtals	Ársreikningur 2023
Flutt frá fyrra ári.....	491.917	2.392	19.244.035	(3.563.509)	16.174.835	13.726.639
Endurmats ársins, nettó.....			396.587		396.587	2.761.093
Tap ársins.....				(156.895)	(156.895)	(312.897)
Eigið fé samtals 31.12.24	491.917	2.392	19.640.622	(3.720.404)	16.414.527	16.174.835

10. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir

	2024	Ársreikningur 2023
Verðtryggð lán, meðalvextir 2024 - 1,17%.....	4.818.254	4.938.747
Óverðtryggð lán, vextir 2024 - 4,35%	1.000.000	1.000.000
Fengin stofnframlög.....	311.045	296.882
Lán við Bæjarsjóð Kópavogs	3.675.099	3.095.896
	<u>9.804.398</u>	<u>9.331.525</u>
Næsta árs afborgun langtímaskulda.....	(470.290)	(428.667)
	<u>9.334.108</u>	<u>8.902.858</u>

Langtímaskuldir greinast þannig eftir verðtryggingu:

Verðtryggð lán, bundin neysluverðsvisitölu.....	8.804.398	8.331.525
Óverðtryggð lán.....	1.000.000	1.000.000
	<u>9.804.398</u>	<u>9.331.525</u>

Afborganir af langtímaskuldum í árslok greinast þannig á næstu ár:

	Skuld við aðalsjóð	Skuld við lána- stofnanir	Samtals
Árið 2025.....	106.689	363.601	470.290
Árið 2026.....	106.689	368.027	474.716
Árið 2027.....	106.689	372.340	479.029
Árið 2028.....	106.689	374.395	481.084
Árið 2029.....	106.689	2.378.837	2.485.527
Síðar.....	3.141.653	2.272.099	5.413.752
Samtals:	<u>3.675.099</u>	<u>6.129.299</u>	<u>9.804.398</u>

11. Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á eignum Húsnæðisnefndar Kópavogs hvíla í árslok 2024 þinglýst veð til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 2.031 m.kr.

	2024		2023	
	Bókfært verð	Eftirstöðvar veðlána	Bókfært verð	Eftirstöðvar veðlána
Íbúðir í Kópavogi.....	26.040.775	2.030.807	25.382.608	2.016.540

12. Húsnæðisnefnd Kópavogs er með sjálfskuldarábyrgð á tryggingabréfum ýmissa húsfélaga vegna framkvæmda, ásamt öðrum íbúðareigendum þeirra.

13. Kópavogsbær hefur íbúðarétt á 4 íbúðum fyrir aldraða í húseign Sunnuhlíðarsamtakanna á Kópavogsbraut 1A. Tekjur og gjöld vegna þessara íbúða eru færð meðal tekna og gjalda vegna leiguíbúða hjá Húsnæðisnefnd Kópavogs.

14. Önnur mál

Húsnæðisnefnd Kópavogs hefur móttengið tryggingafé vegna húsaleigusamninga, alls kr. 78.439 þús. og er sú fjárhæð færð á meðal skammtímaskulda. Þá hefur nefndin móttengið tryggingarvíska vegna húsaleigusamninga að fjárhæð kr. 1.281 þús.

15. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld Húsnæðisnefndar Kópavogs færast nú á Aðalsjóð.

16. Fimm ára yfirlit nefndarinnar

Rekstur	2024	2023	2022	2021	2020
Rekstrartekjur.....	1.052.085	982.629	910.262	799.984	721.964
Rekstrargjöld.....	553.689	491.508	468.422	395.742	401.425
Hagnaður fyrir afskriftir.....	498.396	491.121	441.839	404.241	320.539
Afskriftir.....	84.461	74.639	66.541	64.103	63.255
Hagnaður fyrir fjármagnsliði.....	413.935	416.482	375.299	340.139	257.284
Fjármagnsliðir..... (	570.830) (	729.380) (	891.125) (	443.282) (	469.712)
Söluhagnaður.....	0	0	81.906	26.755	28.899
Tap ársins (	156.895) (	312.897) (	433.919) (	76.387) (	183.530)
Efnahagur					
Fastafjármunir	26.258.884	25.547.864	22.763.132	18.134.457	16.230.806
Veltufjármunir	75.363	66.911	62.150	44.812	66.382
Eignir samtals	26.334.247	25.614.775	22.825.282	18.179.269	16.297.188
Eigið fé	16.414.527	16.174.835	13.726.639	10.061.761	8.425.171
Langtímaskuldir	9.334.108	8.902.858	8.606.486	7.682.825	7.605.165
Skammtímaskuldir	585.612	537.082	492.156	434.683	266.853
Eigið fé og skuldir samtals	26.334.247	25.614.776	22.825.281	18.179.269	16.297.189

17. Helstu kennitölur

	2024	2023	2022	2021	2020
Veltufjárhlutfall	0,13	0,12	0,13	0,10	0,25
Eiginfjárhlutfall	62%	63%	60%	55%	52%

Á árinu 2024 var fært endurmat á íbúðir Húsnæðisnefndar, þannig að þær eru bókfærðar á fasteignamati sem tók gildi 1. janúar 2025. Færslan var annars vegar bókud til hækunar á íbúðum Húsnæðisnefndar og á hina hliðina á endurmatsreikning sem er á meðal eigin fjár félagsins. Endurmatið nam 397 m.kr. nettó

18. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

	2024	Áætlun 2024	2023
Lögfræðipjónusta.....	3.486	2.330	3.088
Önnur aðkeypt þjónusta.....	2.252	2.831	778
Annar rekstrarkostnaður:	5.738	5.161	3.865

19. Rekstrarkostnaður fasteigna

	2024	Áætlun 2024	2023
Viðhald íbúða.....	319.210	330.607	288.253
Fasteignagjöld.....	105.244	86.882	93.658
Hússjóður, rafmagn, váttryggingar o.fl.....	119.774	100.993	104.979
Annað.....	3.722	577	754
Annar rekstrarkostnaður:	547.950	519.058	487.643