

# 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 13. maí 2025



# Áritun óháðra endurskoðenda

## Til bæjarstjórnar Kópavogsbæjar.

### Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Húsnæðisnefndar Kópavogsbæjar fyrir árið 2024 (hér eftir „félagið“). Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu og áritun bæjarstjóra, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2024, efnahag þess 31. desember 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, í samræmi við lög um ársreikninga.

### Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA). Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda*. Við erum óháð félaginu í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

### Aðrar upplýsingar

Bæjarstjórn og bæjarstjóri eru ábyrg fyrir öllum upplýsingum sem félagið birtir, jafnt með ársreikningi sem og öðrum upplýsingum. Álit okkar nær ekki til annarra upplýsinga sem félagið gefur út en tilgreint er hér að ofan. Aðrar upplýsingar teljast til að mynda skýrsla og áritun stjórnar (ekki umfram það sem álit okkar segir til um hér að neðan). Hvað ábyrgð okkar varðar felst hún í yfirlestri á efni og innihaldi og athugun á því hvort um verulegt ósamræmi sé að ræða milli þeirra og ársreikningsins.

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

### Ábyrgð bæjarstjórnar og bæjarstjóra á ársreikningnum

Bæjarstjórn og bæjarstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Bæjarstjórn og bæjarstjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins eru bæjarstjórn og bæjarstjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi félagsins. Ef við á, skulu bæjarstjórn og bæjarstjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna ákveðið var að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema bæjarstjórn og bæjarstjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafa enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

Bæjarstjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

# Áritun óháðra endurskoðenda, frh.

## Ábyrgð endurskoðanda

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanleg vissu er mikil vissu, en ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda ársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Sem hluti af endurskoðuninni sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, beitum við faglegu mati (e. professional judgment) og viðhöfum faglega tortryggni (e. professional skepticism). Eftirfarandi atriði eru einnig hluti af endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvisandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé fram hjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.

Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.

Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasendum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.

- Metum í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar með tilliti til glöggrar myndar.

Okkur ber skylda til að upplýsa bæjarstjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Fyrir hönd Grant Thornton endurskoðunar ehf.  
Kópavogi, 13. maí 2025

---

Davíð A. Einarsson  
löggiltur endurskoðandi

---

Sif Jónsdóttir  
löggiltur endurskoðandi

## Rekstrarreikningur ársins 2024

|                                          | Skýr. | Ársreikningur<br>2024 | Áætlun<br>2024    | Ársreikningur<br>2023 |
|------------------------------------------|-------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Rekstrartekjur:</b>                   |       |                       |                   |                       |
| 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>        |
| <b>Rekstrargjöld:</b>                    |       |                       |                   |                       |
| 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               |
| <b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:</b> |       |                       |                   |                       |
| 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>     |

Skjal sótt af '00000000000' dags: 18.08 2026

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

Eignir

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

Skjal sótt af '00000000000' dags: 18.08 2026

## Efnahagsreikningur 31. desember 2024

### Skuldir og eigið fé

|                                              | Skýr. | Ársreikningur<br>2024 | Ársreikningur<br>2023 |
|----------------------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Eigið fé:</b>                             |       |                       |                       |
| Framlag bæjarsjóðs Kópavogs og endurmat..... |       | 16.414.527            | 16.174.835            |
| Eigið fé samtals                             | 9     | 16.414.527            | 16.174.835            |
| <b>Langtímaskuldir:</b>                      |       |                       |                       |
| 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             |
| <b>Skammtímaskuldir:</b>                     |       |                       |                       |
| 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<br>2024 | Áætlun<br>2024 | Ársreikningur<br>2023 |
|------------------------------------------------------|-------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| <b>Handbært fé frá rekstri:</b>                      |       |                       |                |                       |
| 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               |
| <b>Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:</b> |       |                       |                |                       |
| 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               |
| <b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>                      |       |                       |                |                       |
| 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)             |
| <b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>                       |       |                       |                |                       |
| 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)            |
| <b>Hækkun (Lækkun) á handbæru fé</b>                 |       |                       |                |                       |
| Handbært fé í ársbyrjun                              |       | 3.978                 | 2.613          | 5.886                 |
|                                                      |       | 36.790                | 3.524          | 30.905                |
| Handbært fé í árslok                                 |       | 40.768                | 6.137          | 36.790                |

# 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. Innlaun 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<br>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)             |
| <b>Heildareign 31.12.2024</b>           | <b>25.746.695</b> | <b>294.080</b>  | <b>26.040.775</b> | <b>25.382.608</b>     |
| 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 fasteignamatssverð 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 endumati verður haldið áfram á komandi árum.

Opinbert mat fasteigna skiptist þannig:

|                         | Fasteignamat<br>31.12.2024 | Brunabótamat<br>31.12.2024 | Bókfært verð<br>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<br>endurmatsr. | Óráðstafað eigið fé | Samtals    | Ársreikningur<br>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-<br>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<br>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 tryggingarvísla 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)   |
| <b>Efnahagur</b>                  |            |            |            |            |            |
| 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 |
| <b>Eigið fé</b>                   |            |            |            |            |            |
| Langtímaskuldir                   | 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 bókun til hækkunar 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   |
| <b>Annar rekstrarkostnaður:</b> | 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     |
| <b>Annar rekstrarkostnaður:</b>             | 547.950 | 519.058     | 487.643 |