Húsnæðisnefnd Kópavogs

ÁRSREIKNINGUR 2024

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

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 '0000000000' dags: 10.11 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Kópavogsbæjar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Rekstrarreikningur ársins 2024

	Skýr.	Ársreikningur 2024	Áætlun 2024	Ársreikningur 2023
Rekstrartekjur:				
Húsaleiga		**1.052.085**	**987.657**	**982.629**
Söluhagnaður		**0**	**0**	**0**
		1.052.085	**987.657**	**982.629**
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**
		638.150	**601.358**	**566.147**
Hagnaður án fjármagnsliða		**413.935**	**386.299**	**416.482**
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:				
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	2	**(570.830)**	**(552.307)**	**(729.380)**
		(570.830)	**(552.307)**	**(729.380)**
Tap ársins		**(156.895)**	**(166.007)**	**(312.897)**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

Eignir

	Skýr.	Ársreikningur 2024	Ársreikningur 2023
Fastafjármunir:			
Varanlegir rekstrarfjármunir:	7,11		
Fasteignir		**26.040.775**	**25.382.608**
	8	**26.040.775**	**25.382.608**
Áhættufjármunir og langtímakröfur:			
Langtímakröfur		**218.109**	**165.256**
		218.109	**165.256**
Fastafjármunir samtals		**26.258.884**	**25.547.864**
Veltufjármunir:			
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 '0000000000' dags: 10.11 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**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

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: 10.11 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 frádegnum 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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

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 fasteignamatsverð 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

Skjal sótt af '000000000000' dags: 10.11 2026

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
	9.804.398	9.331.525
Næsta árs afborgun langtímaskulda	(470.290)	(428.667)
	9.334.108	8.902.858

Langtímaskuldir greinast þannig eftir verðtryggingu:

Verðtryggð lán, bundin neysluverðsvísitölu	8.804.398	8.331.525
Óverðtryggð lán	1.000.000	1.000.000
	9.804.398	9.331.525

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:	3.675.099	6.129.299	9.804.398

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 móttekið tryggingafé vegna húsaleigusamninga, alls kr. 78.439 þús. og er sú fjárhæð færð á meðal skammtímaskulda. Þá hefur nefndin móttekið tryggingarvíxla vegna húsaleigusamninga að fjárhæð kr. 1.281 þús.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

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 bókuð 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**
Lögfræðiþjónusta	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, vátryggingar o.fl.	119.774	100.993	104.979
Annað	3.722	577	754
Annar rekstrarkostnaður:	547.950	519.058	487.643

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026