Húsnæðisnefnd Kópavogs

ÁRSREIKNINGUR 2022

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Skýrsla og áritun bæjarstjóra

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

Samkvæmt rekstrarreikningi nam tap Húsnæðisnefndar Kópavogs 434 m.kr. á árinu. Eigið fé í lok árs var jákvætt um 13.727 m.kr. eftir endurmat fasteigna, en var jákvætt um 10.062 m.kr. í byrjun árs. Endurmat ársins nam kr. 4.099 milljónum nettó eftir niðurfærlsu 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 2022 með undirritun sinni.

Kópavogi 9. maí 2023

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Kópavogsbæjar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Rekstrarreikningur ársins 2022

	Skýr.	Ársreikningur 2022	Áætlun 2022	Ársreikningur 2021
Rekstrartekjur:				
Húsaleiga		**910.262**	**831.990**	**799.984**
Söluhagnaður		**81.906**	**0**	**26.755**
		992.168	**831.990**	**826.739**
Rekstrargjöld:				
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	18	**5.809**	**8.161**	**4.724**
Rekstrarkostnaður fasteigna	19	**462.614**	**410.710**	**391.018**
Afskriftir	8	**66.541**	**66.854**	**64.103**
		534.963	**485.725**	**459.844**
Hagnaður án fjármagnsliða		**457.204**	**346.264**	**366.894**
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:				
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	2	**(891.125)**	**(530.633)**	**(443.282)**
		(891.125)	**(530.633)**	**(443.282)**
Tap ársins		**(433.920)**	**(184.369)**	**(76.387)**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Efnahagsreikningur 31. desember 2022

Eignir

	Skýr.	Ársreikningur 2022	Ársreikningur 2021
Fastafjármunir:	8		
Varanlegir rekstrarfjármunir:	7,11		
Fasteignir		**22.625.994**	**18.083.912**
		22.625.994	**18.083.912**
Áhættufjármunir og langtímakröfur:			
Langtímakröfur		**137.138**	**50.545**
		137.138	**50.545**
Fastafjármunir samtals		**22.763.132**	**18.134.457**
Veltufjármunir:			
Aðrar skammtímakröfur/viðskiptakröfur	6	**31.245**	**38.494**
Handbært fé	5	**30.905**	**6.319**
Veltufjármunir samtals		**62.150**	**44.812**
Eignir samtals		**22.825.282**	**18.179.269**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Efnahagsreikningur 31. desember 2022

Skuldir og eigið fé

	Skýr.	Ársreikningur 2022	Ársreikningur 2021
Eigið fé:			
Framlag bæjarsjóðs Kópavogs og endurmat		**13.726.639**	**10.061.761**
Eigið fé samtals	9	**13.726.639**	**10.061.761**
Langtímaskuldir:			
Langtímaskuldir	11	**5.814.995**	**5.551.527**
Skuldir við eigin fyrirtæki		**2.791.491**	**2.131.298**
Langtímaskuldir samtals	10	**8.606.486**	**7.682.825**
Skammtímaskuldir:			
Næsta árs afborganir eigin fyrirtækja	10	**78.999**	**61.650**
Ýmsar skammtímaskuldir		**100.097**	**90.147**
Næsta árs afborganir langtímaskulda	10	**313.060**	**282.885**
Skammtímaskuldir samtals		**492.156**	**434.683**
Skuldir samtals		**9.098.642**	**8.117.508**
Skuldir og eigið fé samtals		**22.825.282**	**18.179.269**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Yfirlit yfir sjóðstreymi 2022

	Skýr.	Ársreikningur 2022	Áætlun 2022	Ársreikningur 2021
Handbært fé frá rekstri:				
Tap ársins		**(433.920)**	**(184.369)**	**(76.387)**
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Afskriftir	8	**66.541**	**66.854**	**64.103**
Verðbætur langtímaskulda	2	**519.477**	**152.522**	**181.623**
Eigin fyrirtæki - verðbætur og vextir	2	**265.641**	**274.638**	**156.357**
Sölutap (-hagnaður)		**(81.906)**	**0**	**(26.755)**
Veltufé frá rekstri		**335.833**	**309.645**	**298.940**
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:				
Aðrar skammtímakröfur, (hækkun)/lækkun		**7.249**	**0**	**(6.879)**
Skammtímaskuldir, (lækkun), hækkun		**3.373**	**139.395**	**67**
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		**10.622**	**139.395**	**(6.811)**
Handbært fé frá rekstri		**346.455**	**449.040**	**292.128**
Fjárfestingarhreyfingar:				
Keyptar íbúðir	8	**(265.617)**	**(250.000)**	**(264.697)**
Seldar íbúðir	8	**184.730**	**0**	**44.500**
Langtímakröfur - breyting		**(77.281)**	**0**	**(6.464)**
Fjárfestingarhreyfingar		**(158.168)**	**(250.000)**	**(226.661)**
Fjármögnunarhreyfingar:				
Afborgun langtímalána og uppgreiðslur		**(306.568)**	**(253.773)**	**(136.359)**
Stofnframlög frá íbúðalánasjóði		**77.999**	**0**	**3.790**
Eigin fyrirtæki - breyting		**64.868**	**24.732**	**38.652**
Fjármögnunarhreyfingar		**(163.701)**	**(229.041)**	**(93.916)**
Hækkun (Lækkun) á handbæru fé		**24.586**	**(30.000)**	**(28.450)**
Handbært fé í ársbyrjun		**6.319**	**37.768**	**34.768**
Handbært fé í árslok		**30.905**	**7.769**	**6.319**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

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 2023. Áfallinn gengismunur, vextir og verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning.

	2022	Áætlun 2022	2021
Vaxtatekjur og verðbætur	(1.049)	0	(684)
Vextir og bankakostnaðuir	848	0	1.015
Vextir af langtímaskuldabréfum	108.620	103.464	105.405
Verðbætur af langtímaskuldabréfum	513.335	152.532	181.188
Vextir af lánum innan samstæðu	69.059	149.897	60.088
Verðbætur af lánum innan samstæðu	200.311	124.741	96.269
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) samtals:	891.125	530.633	443.282

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: 11.11 2026

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

	Leiguíbúðir	Vogatunguíbúðir	Samtals	Ársreikningur 2021
Heildarverð 1.1. 2022	18.633.466	407.154	19.040.621	17.083.822
Afskrifað áður	(855.850)	(100.859)	(956.709)	(895.738)
	17.777.617	306.295	18.083.912	16.188.084
Viðbót á árinu	265.617	0	265.617	264.697
Selt á árinu	(102.824)	0	(102.824)	(17.745)
Íbúðir fluttar frá eignasjóði	347.033		347.033	0
Endurmat ársins -sérstakt endurmat	4.222.664	0	4.222.664	1.819.714
Niðurfærsla á sérstöku endumati	(123.865)	0	(123.865)	(106.736)
Afskrifað á árinu	(62.469)	(4.072)	(66.541)	(64.103)
Heildareign 31.12.2022	22.323.771	302.224	22.625.994	18.083.912
Afskriftarhlutföll	1,0%			

Á árinu 2022 voru keyptar 5 félagslegar íbúðir fyrir 248 m.kr. og sex seldar fyrir 184,7 m.kr., en bókfært verð þeirra var 102,8 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 2023. Þessu endurmati verður haldið áfram á komandi árum.

Opinbert mat fasteigna skiptist þannig:

	Fasteignamat 31.12.2022	Brunabótamat 31.12.2022	Bókfært verð 31.12.2022
Íbúðir til útleigu	22.816.400	16.273.760	22.625.994

9. Yfirlit um eigið fé

	Framlag v.íbúða	Varasjóður	Sérstakur endurmatsr.	Óráðstafað eigið fé	Samtals	Ársreikningur 2021
Flutt frá fyrra ári	491.917	2.392	12.384.144	(2.816.692)	10.061.761	8.425.171
Endurmats ársins, nettó			4.098.798		4.098.798	1.712.978
Tap ársins				(433.920)	(433.920)	(76.387)
Eigið fé samtals 31.12.22	491.917	2.392	16.482.942	(3.250.613)	13.726.639	10.061.761

Skjal sótt af '000000000' dags: 11.11 2026

10. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir

	Ársreikningur 2022	Ársreikningur 2021
Verðtryggð lán, meðalvextir 2021 - 1,17%	4.885.894	4.684.290
Óverðtryggð lán, vextir 2021 - 4,35%	1.000.000	1.000.000
Fengin stofnframlög	242.161	140.709
Lán vegna íbúða Vogatungu, vextir 0%	0	9.414
Lán við Bæjarsjóð Kópavogs	2.870.490	2.192.949
	8.998.545	8.027.361
Næsta árs afborgun langtímaskulda	(392.059)	(344.535)
	8.606.486	7.682.825

Lán vegna íbúða í Vogatungu vioru greidd upp á árinu 2022.

Langtímaskuldir greinast þannig eftir verðtryggingu:

Verðtryggð lán, bundin neysluverðsvísitölu	7.998.545	7.027.361
Óverðtryggð lán	1.000.000	1.000.000
	8.998.545	8.027.361

Afborganir af langtímaskuldum í árslok greinast þannig á næstu ár:

	Skuld við aðalsjóð	Skuld við lána-stofnanir	Samtals
Árið 2023	78.999	313.060	392.059
Árið 2024	78.999	316.868	395.867
Árið 2025	78.999	320.724	399.723
Árið 2026	78.999	324.629	403.628
Árið 2027	78.999	328.434	407.433
Síðar	2.475.494	4.286.171	6.761.665
Samtals:	2.870.490	5.889.886	8.760.375

11. Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á eignum Húsnæðisnefndar Kópavogs hvíla í árslok 2022 þinglýst veð til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 1.924 m.kr.

	2022		2021	
	Bókfært verð	Eftirstöðvar veðlána	Bókfært verð	Eftirstöðvar veðlána
Íbúðir í Kópavogi	22.625.994	1.924.000	18.083.912	1.836.000

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. 70.300 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: 11.11 2026

15. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld Húsnæðisnefndar Kópavogs færast nú á Aðalsjóð.

16. Fimm ára yfirlit nefndarinnar

Rekstur	2022	2021	2020	2019	2018
Rekstrartekjur	910.262	799.984	721.964	612.937	577.962
Rekstrargjöld	468.422	395.742	401.425	370.823	347.335
Hagnaður fyrir afskriftir	441.840	404.242	320.538	242.115	230.627
Afskriftir	66.541	64.103	63.255	59.691	56.839
Hagnaður fyrir fjármagnsliði	375.299	340.139	257.284	182.424	173.788
Fjármagnsliðir	(891.125)	(443.282)	(469.712)	(393.058)	(398.201)
Söluhagnaður	81.906	26.755	28.899	101.971	18.744
Tap ársins	(433.920)	(76.387)	(183.530)	(108.663)	(205.669)
Efnahagur					
Fastafjármunir	22.763.132	18.134.457	16.230.806	15.686.682	14.520.746
Veltufjármunir	62.150	44.812	66.382	67.574	47.631
Eignir samtals	22.825.282	18.179.269	16.297.188	15.754.256	14.568.377
Eigið fé	13.726.639	10.061.761	8.425.171	8.099.747	7.142.896
Langtímaskuldir	8.606.486	7.682.825	7.605.165	7.405.426	7.165.470
Skammtímaskuldir	492.156	434.683	266.853	249.083	260.010
Eigið fé og skuldir samtals	22.825.282	18.179.269	16.297.188	15.754.256	14.568.377

17. Helstu kennitölur

	2022	2021	2020	2019	2018
Veltufjárhlutfall	0,13	0,10	0,25	0,27	0,18
Eiginfjárhlutfall	60%	55%	52%	51%	49%

Á árinu 2022 var fært endurmat á íbúðir Húsnæðisnefndar, þannig að þær eru bókfærðar á fasteignamati sem tók gildi 1. janúar 2023. 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 4.099 m.kr. nettó

18. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	**2022**	**Áætlun 2022**	**2021**
Lögfræðiþjónusta	4.243	4.330	3.302
Önnur aðkeypt þjónusta	1.565	3.831	1.422
Annar rekstrarkostnaður:	5.809	8.161	4.724

19. Rekstrarkostnaður fasteigna	**2022**	**Áætlun 2022**	**2021**
Viðhald íbúða	276.377	249.197	229.051
Fasteignagjöld	86.617	76.292	78.995
Hússjóður, rafmagn, vátryggingar o.fl.	93.753	84.394	82.220
Annað	5.867	827	752
Annar rekstrarkostnaður:	462.614	410.710	391.018

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026