Húsnæðisnefnd Kópavogs

ÁRSREIKNINGUR 2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000000' dags: 24.10 2026

Skýrsla og áritun bæjarstjóra

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

Samkvæmt rekstrarreikningi nam hagnaður Húsnæðisnefndar Kópavogs 205 m.kr. á árinu. Eigið fé í lok árs var jákvætt um 18.205 m.kr. eftir endurmat fasteigna, en var jákvætt um 16.415 m.kr. í byrjun árs. Endurmat ársins nam kr. 1.585 milljónum nettó eftir niðurfærslu ársins. Bæjarstjóri leggur til að rekstrarhagnaður 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 2025 með undirritun sinni.

Kópavogi, 12. maí 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000000' dags: 24.10 2026

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Kópavogsbæjar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000000' dags: 24.10 2026

Rekstrarreikningur ársins 2025

	Skýr.	Ársreikningur 2025	Áætlun 2025	Ársreikningur 2024
Rekstrartekjur:				
Húsaleiga		1.081.928	1.026.176	1.052.085
Söluhagnaður		298.044	0	0
		1.379.972	1.026.176	1.052.085
Rekstrargjöld:				
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	18	8.906	5.161	5.738
Rekstrarkostnaður fasteigna	19	576.341	556.580	547.950
Afskriftir	8	77.419	75.340	84.461
		662.665	637.081	638.150
Hagnaður án fjármagnsliða		717.306	389.095	413.935
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:				
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	2	(512.298)	(457.794)	(570.830)
		(512.298)	(457.794)	(570.830)
Hagnaður/(tap) ársins		205.008	(68.700)	(156.895)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

Eignir

	Skýr.	Ársreikningur 2025	Ársreikningur 2024
Fastafjármunir:			
Varanlegir rekstrarfjármunir:.....	7,11		
Fasteignir.....		**28.605.102**	**26.040.775**
	8	**28.605.102**	**26.040.775**
Áhættufjármunir og langtímakröfur:			
Langtímakröfur.....		**233.131**	**216.531**
		233.131	**216.531**
Fastafjármunir samtals		**28.838.233**	**26.257.306**
Veltufjármunir:			
Aðrar skammtímakröfur/viðskiptakröfur.....	6	**34.835**	**34.595**
Næsta árs afborgun langtímakrafna.....		**1.658**	**1.578**
Handbært fé.....	5	**45.678**	**40.768**
Veltufjármunir samtals		**82.172**	**76.941**
Eignir samtals		**28.920.405**	**26.334.247**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

Skuldir og eigið fé

	Skýr.	Ársreikningur 2025	Ársreikningur 2024
Eigið fé:			
Framlag bæjarsjóðs Kópavogs og endurmat		**18.204.938**	**16.414.527**
Eigið fé samtals	9	**18.204.938**	**16.414.527**
Langtímaskuldir:			
Langtímaskuldir	11	**5.557.792**	**5.765.698**
Skuldir við eigin fyrirtæki		**4.515.509**	**3.568.409**
Langtímaskuldir samtals	10	**10.073.300**	**9.334.108**
Skammtímaskuldir:			
Næsta árs afborganir eigin fyrirtækja	10	**134.585**	**106.689**
Ýmsar skammtímaskuldir		**122.029**	**115.322**
Næsta árs afborganir langtímaskulda	10	**385.552**	**363.601**
Skammtímaskuldir samtals		**642.166**	**585.612**
Skuldir samtals		**10.715.467**	**9.919.720**
Skuldir og eigið fé samtals		**28.920.405**	**26.334.247**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Yfirlit yfir sjóðstreymi 2025

	Skýr.	Ársreikningur 2025	Áætlun 2025	Ársreikningur 2024
Handbært fé frá rekstri:				
Afkoma ársins		**205.008**	**(68.700)**	**(156.895)**
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Afskriftir	8	**77.419**	**75.340**	**84.461**
Verðbætur langtímaskulda	2	**171.543**	**180.094**	**235.447**
Eigin fyrirtæki - verðbætur og vextir	2	**240.511**	**180.461**	**228.602**
Sölutap (-hagnaður)		**(298.043)**	**0**	**0**
Veltufé frá rekstri		**396.438**	**367.195**	**391.616**
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:				
Aðrar skammtímakröfur, (hækkun)/lækkun		**(240)**	**0**	**(4.474)**
Skammtímaskuldir, (lækkun), hækkun		**6.707**	**15.000**	**6.906**
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		**6.467**	**15.000**	**2.432**
Handbært fé frá rekstri		**402.906**	**382.195**	**394.047**
Fjárfestingarhreyfingar:				
Keyptar íbúðir	8	**(515.839)**	**(250.000)**	**(346.041)**
Seldar íbúðir	8	**339.580**	**0**	**0**
Langtímakröfur - breyting		**(15.254)**	**1.569**	**(44.453)**
Fjárfestingarhreyfingar		**(191.513)**	**(248.431)**	**(390.494)**
Fjármögnunarhreyfingar:				
Tekin ný langtímalán			**410.000**	
Afborgun langtímalána og uppgreiðslur		**(358.925)**	**(362.020)**	**(350.177)**
Eigin fyrirtæki - breyting		**152.443**	**(180.461)**	**350.601**
Fjármögnunarhreyfingar		**(206.482)**	**(132.481)**	**424**
Hækkun (Lækkun) á handbæru fé		**4.910**	**1.287**	**3.978**
Handbært fé í ársbyrjun		**40.768**	**6.107**	**36.791**
Handbært fé í árslok		**45.678**	**7.394**	**40.768**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 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 2026. Áfallinn gengismunur, vextir og verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning.

	2025	Áætlun 2025	2024
Vaxtatekjur og verðbætur	(1.596)	(1.035)	(2.039)
Vextir af langtímaskuldabréfum	101.840	98.274	105.090
Verðbætur af langtímaskuldabréfum	171.543	180.094	235.447
Vextir af lánum innan samstæðu	122.780	62.730	90.790
Verðbætur af lánum innan samstæðu	117.732	117.732	141.542
	512.298	457.794	570.830

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: 24.10 2026

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

	Leiguíbúðir	Vogatunguíbúðir	Samtals	Ársreikningur 2024
Heildarverð 1.1. 2025	26.803.752	407.154	27.210.906	26.468.279
Afskrifað áður	(1.057.057)	(113.074)	(1.170.131)	(1.085.670)
	25.746.695	294.080	26.040.775	25.382.608
Viðbót á árinu	515.839	0	515.839	346.041
Selt á árinu	(41.537)	0	(41.537)	0
Fært frá eignasjóði á árinu	582.040	0	582.040	0
Endurmat ársins - sérstakt endurmat	1.781.833	0	1.781.833	589.051
Niðurfærsla á sérstöku endumati	(196.430)	0	(196.430)	(192.464)
Afskrifað á árinu	(73.347)	(4.072)	(77.419)	(84.461)
Heildareign 31.12.2025	28.315.093	290.009	28.605.102	26.040.775

Afskriftarhlutföll 1,0%

Á árinu 2025 var gengið frá kaupum á átta félagslegum íbúðum fyrir 516 m.kr. Seldar voru 6 íbúðir söluverð 333 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 2026. Þessu endurmati verður haldið áfram á komandi árum.

Opinbert mat fasteigna skiptist þannig:

	Fasteignamat 31.12.2025	Brunabótamat 31.12.2025	Bókfært verð 31.12.2025
Íbúðir til útleigu	28.878.950	19.842.580	28.605.102

9. Yfirlit um eigið fé

	Framlag v.íbúða	Varasjóður	Sérstakur endurmatsr.	Óráðstafað eigið fé	Samtals	Ársreikningur 2024
Flutt frá fyrra ári	491.917	2.392	19.640.622	(3.720.404)	16.414.527	16.174.835
Endurmats ársins, nettó			1.585.403		1.585.403	396.587
Hagnaður/(Tap) ársins				205.008	205.008	(156.895)
Eigið fé samtals 31.12.25	491.917	2.392	21.226.025	(3.515.396)	18.204.938	16.414.527

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

10. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir

	2025	2024
Verðtryggð lán, meðalvextir 2025 - 1,17%.....	4.607.178	4.818.254
Óverðtryggð lán, vextir 2025 - 4,35%	1.000.000	1.000.000
Fengin stofnframlög.....	336.166	311.045
Lán við Bæjarsjóð Kópavogs	4.650.093	3.675.099
	10.593.437	9.804.398
Næsta árs afborgun langtímaskulda.....	(520.137)	(470.290)
	10.073.300	9.334.108

Langtímaskuldir greinast þannig eftir verðtryggingu:

Verðtryggð lán, bundin neysluverðsvísitölu.....	9.593.437	8.804.398
Óverðtryggð lán.....	1.000.000	1.000.000
	10.593.437	9.804.398

Afborganir af langtímaskuldum í árslok greinast þannig á næstu ár:

	Skuld við aðalsjóð	Skuld við lána-stofnanir	Samtals
Árið 2026.....	134.585	385.552	520.137
Árið 2027.....	134.585	390.353	524.938
Árið 2028.....	134.585	393.499	528.084
Árið 2029.....	134.585	1.398.170	1.532.755
Árið 2030.....	134.585	403.048	537.632
Síðar.....	3.977.170	2.972.721	6.949.892
Samtals:	4.650.093	5.943.344	10.593.437

11. Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á eignum Húsnæðisnefndar Kópavogs hvíla í árslok 2025 þinglýst veð til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 2.004 m.kr.

	2025		2024	
	Bókfært verð	Eftirstöðvar veðlána	Bókfært verð	Eftirstöðvar veðlána
Íbúðir í Kópavogi.....	28.605.102	2.004.502	26.040.775	2.030.807

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. 93.039 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: 24.10 2026

15. Laun og launatengd gjöld

Engin laun eru greidd hjá Húsnæðisnefnd Kópavogs, heldur er vinna vegna hennar unnin hjá stofnunum aðalsjóðs.

16. Fimm ára yfirlit nefndarinnar

Rekstur	2025	2024	2023	2022	2021
Rekstrartekjur	1.081.928	1.052.085	982.629	910.262	799.984
Rekstrargjöld	585.247	553.689	491.508	468.422	395.742
Hagnaður fyrir afskriftir	496.681	498.396	491.120	441.839	404.242
Afskriftir	77.419	84.461	74.639	66.541	64.103
Hagnaður fyrir fjármagnsliði	419.262	413.935	416.482	375.299	340.139
Fjármagnsliðir	(512.298)	(570.830)	(729.380)	(891.125)	(443.282)
Söluhagnaður	298.044	0	0	81.906	26.755
Tap ársins	205.008	(156.895)	(312.897)	(433.919)	(76.387)
Efnahagur					
Fastafjármunir	28.838.233	26.258.884	25.547.864	22.763.132	18.134.457
Veltufjármunir	82.172	75.363	66.911	62.150	44.812
Eignir samtals	28.920.405	26.334.247	25.614.775	22.825.282	18.179.269
Eigið fé	18.204.938	16.414.527	16.174.835	13.726.639	10.061.761
Langtímaskuldir	10.073.300	9.334.108	8.902.858	8.606.486	7.682.825
Skammtímaskuldir	642.166	585.612	537.082	492.156	434.683
Eigið fé og skuldir samtals	28.920.405	26.334.247	25.614.775	22.825.281	18.179.269

17. Helstu kennitölur

	2025	2024	2023	2022	2021
Veltufjárhlutfall	0,13	0,13	0,12	0,13	0,10
Eiginfjárhlutfall	63%	62%	63%	60%	55%

Á árinu 2025 var fært endurmat á íbúðir Húsnæðisnefndar, þannig að þær eru bókfærðar á fasteignamati sem tók gildi 1. janúar 2026. 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 1.585 m.kr.nettó.

18. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

	2025	**Áætlun 2025**	**2024**
Lögfræðiþjónusta	5.054	2.330	3.486
Önnur aðkeypt þjónusta	3.852	2.831	2.252
Annar rekstrarkostnaður:	8.906	5.161	5.738

19. Rekstrarkostnaður fasteigna

	2025	**Áætlun 2025**	**2024**
Viðhald íbúða	335.971	345.280	319.210
Fasteignagjöld	103.804	106.086	105.244
Hússjóður, rafmagn, vátryggingar o.fl.	131.431	104.637	119.774
Annað	5.135	577	3.722
Annar rekstrarkostnaður:	576.341	556.580	547.950

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026