

Íbúðalánasjóður Ársreikningur

2017

Íbúðalánasjóður
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Kt. 661198-3629

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	2
Áritun óháðra endurskoðenda	7
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	10
Efnahagsreikningur	11
Eiginfjárfirlit	12
Sjóðstreymisyfirlit	13
Skýringar við ársreikning	14

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Íbúðalánasjóður ("sjóðurinn") er með höfuðstöðvar að Borgartúni 21 í Reykjavík og starfsstöð á Sauðárkróki. Sjóðurinn starfar á grundvelli laga nr. 44/1998 um húsnæðismál, en tilgangur þeirra er að stuðla að því, með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála, að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum. Felst aðalstarfsemi sjóðsins í lánveitingum til kaupa og byggingar á íbúðarhúsnæði, veitingu stofnframlaga til kaupa eða byggingar á leiguhúsnæði fyrir efnaminni fjölskyldur og eintaklinga, veitingu húsnæðisbóta til leigutaka og öflunar upplýsinga, rannsóknum og greiningum á húsnæðismarkaði sem nýtist stjórnvöldum við stefnumótun í húsnæðismálum. Íbúðalánasjóður er sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins.

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf félaga sem hafa verðbréf sín skráð á alþjóðlegum verðbréfamarkaði.

Nýr reikningsskilastaðall IFRS 9 tekur gildi frá og með 1. janúar 2018 og hefur Íbúðalánasjóður unnið að innleiðingu staðalsins frá árinu 2016. Nýi staðallinn felur í sér umtalsverðar breytingar á flokkun og mati fjáreigna auk þess sem kynnt er til sögunnar nýtt líkan fyrir virðisrýmun fjáreigna. Það er búist við því að innleiðing á IFRS 9 reikningsskilastaðlinum leiði til lækkunar á upphafsstöðu eiginfjár á bilinu 1.250-2.250 millj. kr. Þar af er áætlað að rekja megi lækkun sem nemur 1.000-2.000 millj. kr. til aukins virðisrýmunarframlags útlána og annarra fjáreigna og u.þ.b. 250 millj. kr. vegna breytinga á flokkun og mati fjáreigna. Áætluð áhrif á eiginfjárlutfall sjóðsins er lækkun á bilinu -0,7% til -0,4%. Nánari grein er gerð fyrir þessu í skýringu 32u með ársreikningnum.

Afkoma ársins 2017

Afgangur varð af rekstri Íbúðalánasjóðs á árinu 2017 að fjárhæð 1.366 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi, samanborið við 4.257 millj. kr. rekstrarafgang árið 2016. Eigið fé í árslok nam 24.894 millj. kr. og er eiginfjárlutfallið 8,5% samanborið við 7,3% í árslok 2016. Það er langtímamarkmið sjóðsins skv. reglugerð nr. 544/2004 um fjárhag og áhættustýringu Íbúðalánasjóðs að halda eiginfjárlutfallinu yfir 5%. Sjóðurinn skilar rekstrarafgangi fjórða árið í röð og verður honum ráðstafað til styrkingar á eigin fé.

Rekstur ársins 2017

Hreinar vaxtatekjur ársins voru 1.641 millj.kr. Uppgreiðslugjöld teljast til vaxtatekna innan ársins. Miklar uppgreiðslur á árinu hafa áhrif á þróun vaxtatekna og auka endurfjárfestingaráhættu sjóðsins en á móti uppgreiðslum fær sjóðurinn töluverðar tekjur af uppgreiðslugjöldum sem gera sjóðinn þó ekki skaðlausan. Rekstrarkostnaður ársins var 1.706 millj. kr. og lækkar hann um 1,7% milli ára. Launakostnaður lækkar um 9,7% milli ára og stöðugildum fækkar úr 77 í 66 þrátt fyrir að sjóðurinn hafi tekið við nýjum verkefnum á sviði húsnæðismála og ráðið í þau verkefni 8 starfsmenn. Annar rekstrarkostnaður hækkar um 10,8% vegna greiðslna til umboðsmanns skuldara og innleiðingar IFRS 9. Íbúðalánasjóður greiðir á árinu 161 millj.kr. til reksturs annarra ríkisstofnana, þ.e. embætti umboðsmanns skuldara og Fjármálaeftirlitsins, eða sem nemur 20% af öðrum rekstrarkostnaði sjóðsins.

Horfur á rekstrarhæfi sjóðsins eru jákvæðar þrátt fyrir að gera megi ráð fyrir neikvæðri afkomu á næstu árum vegna þess misræmis sem er á milli eigna og skulda sem hlotist hefur af stóru auknum uppgreiðslum lána. Sjóðurinn hefur hins vegar uppsafnað lausafé til þess að mæta greiðsluflæði útistandandi skulda í fjárfélaglegri framtíð. Auknar uppgreiðslur hafa neikvæð áhrif á vaxtamun sjóðsins til lengri tíma þar sem sjóðnum er óheimilt að greiða skuldir sínar (fjármögnun) fyrir gjalddaga og þarf að endurfjárfesta fjármunum sem tilkomnir eru vegna uppgreiðslna lána á lægri vaxtakjörum. Þessi ráðstöfun hefur gert það að verkum að eignir utan lánasafns hafa aukist. Eftir því sem stærra hlutfall fjármuna efnahags er utan lánasafns vegna uppgreiðslna lána dregur úr jöfnuði á milli eigna og skulda sjóðsins sem til framtíðar hefur neikvæð áhrif á afkomu sjóðsins. Eignir og skuldir greiðast jafnt og þétt niður samkvæmt skilmálum en hafa líftíma til ársins 2044 sem er lokagjalddagi skulda. Eignum utan lánasafns hefur m.a. verið fjárfest í eignavörðum verðtryggðum skuldabréfum með svipaðan greiðsluferil til þess að auka jafnvægi á milli skulda og eigna sjóðsins og draga þannig úr tjóni sem hlýst af uppgreiðslum.

Í tengslum við höfuðstólslækkun verðtryggðra fasteignaveðlána, sbr. lög nr. 35/2014 kom fram í bréfi velferðarráðuneytisins, dags. 19. desember 2014, að það væri skilningur bæði félags- og húsnæðismálaráðherra og fjármálaráðherra að Íbúðalánasjóði yrðu bætt þau neikvæðu áhrif sem löginn hefðu á sjóðinn. Síðan þá hefur sjóðurinn átt í viðræðum við stjórnvöld um með hvaða hætti tjónið yrði bætt. Ríkissjóður hefur þegar greitt 1.628 millj. kr. til Íbúðalánasjóðs vegna þessa. Frekari greiðslur hafa ekki farið fram, m.a. vegna góðrar eigin- og lausafjárstöðu sjóðsins. Niðurstöður viðræðna við stjórnvöld eru þær að fyrri yfirlýsingar standi en að svo stöddu sé ekki ástæða til að ríkissjóður inni af hendi frekari greiðslur til Íbúðalánasjóðs vegna þessa. Fjármálaráðuneytið hefur einnig lýst því yfir að ríkissjóður muni alltaf tryggja að eiginfjárstaða Íbúðalánasjóðs verði viðunandi.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.

Þróun vanskila og gæði lánasafns

Góðar efnahagsaðstæður og skilvirkir innheimtuferlar haf minnkað áhættu vegna lánasafns. Vanskil lána hafa minnkað og tryggingastaða batnað verulega vegna hækkunar fasteignaverðs umfram verðlag. Vanskil nema nú 2,1 % af heildarlánum en voru 2,9% á sama tíma árið 2016. Uppreiknaðar eftirstöðvar allra útlána sjóðsins í vanskilum voru 10.922 milljr. kr. þar af voru vanskil 1.888 millj. kr. Á afskriftareikningi útlána voru 6.917 millj. kr. í árslok og dróst afskriftareikningur saman um 563 millj. kr. Í lok ársins er fjárbinding vegna fullnustueigna 6.631 millj. kr. og lækkaði um 4.305 millj. kr. á milli ára en 297 eignir voru seldar á árinu. Bókfært virði fullnustueigna í lok árs nam að jafnaði 74% af fasteignamati undirliggjandi eignasafns. Á árinu hefur sjóðurinn leyst til sín 53 íbúðir til fullnustu krafna. Sjóðurinn átti 419 íbúðir í árslok. Af þeim voru 231 í útleigu, 161 í sölu og 25 auðar.

Eignir og fjárstýring

Eignir Íbúðalánasjóðs í árslok 2017 námu 761.927 millj. kr. Þann 31. desember 2017 voru útlán Íbúðalánasjóðs 499.989 millj. kr. og lækkuðu um 77.854 millj. kr. milli ára. Eignir utan lánasafns að meðtöldu lausafé jukust frá fyrra ári og er nú 254.513 millj. kr. samanborið við 196.681 millj. kr. í lok árs 2016. Aukning eigna utan lánasafns á milli ára skýrist annars vegar af samningsbundnum greiðslum af útlánum og hins vegar af auknum uppgreiðslum í lánasafninu. Í árslok 2015 fjárfesti sjóðurinn í samningsbundnum sértrygðum skuldabréfum með það að markmiði að bæta ávöxtun sjóðsins. Þessi bréf eru uppgreiðanleg og var hluti þeirra greiddur upp á árinu. Uppgreiðslunni var ráðstafað í sértrygð skuldabréf á markaði.

Í upphafi árs samþykkti stjórn nýja fjárstýringarstefnu sem ætlað er að auðvelda sjóðnum að ávaxta lausafé sjóðsins með sem hagkvæmustum hætti að teknu tilliti til áhættu á hverjum tíma. Markmið með stefnu og stýringu eigna utan lánasafns er að lágmarka misvægi eigna og skulda sem tilkomið er vegna aukinna uppgreiðslna. Helstu áskoranir við stýringu á eignum utan lánasafns eru vaxta- og verðbólguáhætta ásamt stærð sjóðsins. Þannig hefur lækkun á markaðsvöxtum síðasta árs áhrif til lækkunar á vaxtatekjum. Verðbólguáhætta felst í því að allar skuldir sjóðsins eru verðtryggðar en eignirnar að hluta til óverðtryggðar. Þetta felur í sér meiri áskoranir í stýringu fjármuna utan lánasafns. Fjárstýringarstefna sjóðsins er varfærin og taka fjárfestingar sjóðsins mið af því.

Áhættur í rekstri

Íbúðalánasjóður er ekki rekinn í hagnaðarskyni og hefur því lítinn áhættuvilja en stjórn sjóðsins ákveður viðunandi áhættu eftri því sem lög og reglur heimila. Íbúðalánasjóður stendur frammi fyrir ýmis konar áhættu og er áhættustýring mikilvægur og órjúfanlegur þáttur af starfsemi sjóðsins. Vegna batnandi efnahagsaðstæðna hefur útlánaáhætta sjóðsins minnkað mikið þar sem ný útlán eru lítil og vanskil eldri útlána hafa minnkað og veðstaða batnað. Á sama tíma hafa uppgreiðslur á lánasafni sjóðsins hins vegar verið miklar og talsverður hluti eigna utan lánasafns er ávaxtaður í óverðtrygðum eignum. Verðtryggingaráhætta hefur því aukist og er sá áhættuþáttur sem stjórn sjóðsins leggur megináherslu á að minnka. Endanlega ábyrgð á áhættustýringu ber stjórn sjóðsins. Hún endurskoðar áhættustefnu sjóðsins árlega en í henni eru sett fram markmið, heimild og umgjörð framkvæmdar við stýringu á fjárhagslegri og rekstrarlegri áhættu sjóðsins. Áhættunefnd starfar í umboði stjórnar en auk hennar er starfrækt sjálfstæð eining áhættustýringar innan sjóðsins. Eigi sjaldnar en fjórum sinnum á ári fær stjórn sjóðsins yfirlit og skýrslur um stöðu áhættumælikvarða. Tryggt er að allir starfsmenn sjóðsins þekki áhættuþætti sem tengjast starfi þeirra og að viðbrögð við áhættu byggist á upplýstri ákvarðanatöku.

Samfélagsleg ábyrgð og hlutverk

Hlutverk Íbúðalánasjóðs hefur verið að breytast úr því að vera fyrst og fremst lánasjóður í það að vera sú stofnun sem ber ábyrgð á framkvæmd húsnæðismála og stjórnæki stjórnvalda í húsnæðismálum. Þessi þróun markast af breytingum á lagaumhverfi sjóðsins á árunum 2012 og 2016 þar sem heimildir sjóðsins til útlána voru takmarkaðar og meiri áhersla lögð á hlutverk sjóðsins í almannabágu. Í kjölfarið hefur sjóðurinn horft meira til samfélagslegs hlutverks og mótað nýja stefnu til ársins 2020 sem gengur út á að vera leiðandi í rannsóknum á húsnæðismarkaði og styðja þannig við stefnumótun og framkvæma húsnæðisstefnu stjórnvalda. Samfélagsleg ábyrgð sjóðsins endurspeglast m.a. í því hlutverki sem honum er ætlað að sinna sem öryggisventill við að stuðla að því að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum. Þetta gerir sjóðurinn með margvíslegum hætti. Sjóðurinn starfrækir hagdeild sem veitir upplýsingar á grundvelli víðtækra greininga á húsnæðismarkaði, þ.á m. um íbúðarþörf í landinu, framboð og eftirspurn eftir húsnæði, húsnæðisverð og leiguverð. Hjá sjóðnum er einnig unnið að gerð samræmdra húsnæðisáætlana sveitarfélaga. Húsnæðisáætlanir sem og rannsóknir og greiningar hagdeildar byggja undir ábyrga langtíma stefnumótun í húsnæðismálum og stuðla að stöðugleika á húsnæðismarkaði. Haldnir hafa verið fjölmargir opnir fundir um húsnæðismál í húsakynnum Íbúðalánasjóðs árið 2017 sem hafa verið vettvangur fyrir upplýsingagjöf og skoðanaskipti um húsnæðismál.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.

Auk þess hélt sjóðurinn í fyrsta skipti húsnæðisþing árið 2017 í samstarfi við velferðarráðuneytið. Þingið er vettvangur þar sem lagður er grunnur að húsnæðisstefnu stjórnvalda og farið yfir stöðu húsnæðismála m.a. byggt á húsnæðisáætlunum sveitarfélaga. Þar eru líka kynntar nýjustu rannsóknir á sviði húsnæðismála sem og mögulegar lausnir í húsnæðismálum. Þessu til viðbótar veitir Íbúðalánasjóður húsnæðisstuðning, m.a. í formi húsnæðisbóta, lánveitinga til einstaklinga til að kaupa eða byggja eigið húsnæði óháð staðsetningu og lánveitinga til kaupa eða Sjóðurinn sér einnig um að úthluta stofnframlögum ríkisins samkvæmt lögum um almennar íbúðir, en framlögin eru ætluð til að byggja upp nýtt leigukerfi með litlum og hagkvæmum íbúðum sem ætlaðar eru efnaminni einstaklingum og fjölskyldum. Þá felst samfélagsleg ábyrgð sjóðsins í þeirri ákvörðun að fjárfesta lausafé hans á sem hagkvæmastan hátt til að tryggja sem best áframhaldandi vaxtaberandi eignir til móts við skuldbindingar sjóðsins og að dreifa áhættunni við fjárfestingu eins og kostur er. Sjóðurinn ákvað einnig að endurvekja rannsóknarsjóð húsnæðismála árið 2017 og verður úthlutað úr honum í fyrsta sinn árið 2018.

Húsnæðismál

Töluverðar breytingar urðu á starfsemi sjóðsins á árinu 2017. Stjórn Íbúðalánasjóðs breytti skipuriti sjóðsins þann 3. mars 2017 með því að stofna nýtt svið, húsnæðissvið sem ber ábyrgð á nýjum verkefnum sjóðsins á sviði húsnæðismála. Á sviðinu starfa í dag átta starfsmenn en helstu verkefni eru eftirfylgni með húsnæðisáætlunum sveitarfélaga, framkvæmd stofnframlaga vegna almenna leigukerfisins og greiningar á húsnæðismarkaði. Í kjölfar þess að Íbúðalánasjóði var falin framkvæmd laga nr. 75/2016, um húsnæðisbætur, var skipuriti sjóðsins aftur breytt þann 24. nóvember og stofnað nýtt svið húsnæðisbóta. Með þeirri breytingu fluttust 15 stöðugildi frá Vinnumálastofnun til Íbúðalánasjóðs þann 1. janúar 2018. Það starfsfólk starfar á nýju sviði húsnæðisbóta ásamt starfsmönnum sjóðsins sem áður störfuðu á Sauðárkróki. Helstu verkefni sviðsins eru framkvæmd húsnæðisbóta, umsjón með skuldbréfasafni og að reka þjónustuver sjóðsins.

Stofnframlög vegna almennra íbúða

Íbúðalánasjóður fer með framkvæmd laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir og annast þar með uppbyggingu nýs samfélagslegs leigukerfis (non-profit) með því að sjá um matsferli, úthlutun, umsýslu og eftirfylgni með veitingu stofnframlaga til uppbygginar á hagkvæmu leiguþúgnæði. Sjóðurinn hefur jafnframt eftirlit með íbúðunum, rekstri þeirra og húsnæðissjálfsagnarstofnunum, sem starfa á grundvelli laganna.

Íbúðalánasjóður hefur nú úthlutað 5.600 millj. kr. í uppbyggingar á 1.032 almennum íbúðum víðsvegar um landið. Þar af eru 82% íbúða nýbyggingar og 18% keyptar á markaði. Alls 946 íbúðir eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu, 26 íbúðir á Norðurland, 31 íbúð á Suðurlandi, 11 íbúðir á Vestfjörðum, 14 íbúðir á Suðurnesjum og 4 íbúðir á Vesturlandi. Íbúðir skiptast þannig milli notendahópa að 40% íbúða eru fyrir einstaklinga undir tekju- og eignaviðmiðum, 34% íbúða eru fyrir námsmenn, 19% íbúða eru félagslegar leiguíbúðir sveitarfélaga, 5% íbúða eru sértæk búsetuúrræði fyrir fatlaða, 2% íbúða eru fyrir öryrkja og 0,5% fyrir aldraða.

Húsnæðisbætur

Þann 1. janúar 2018 tók Íbúðalánasjóður yfir framkvæmd laga nr. 75/2016 um húsnæðisbætur. Lögin tóku gildi í upphafi árs 2017 og voru hluti af kerfisbreytingu í húsnæðismálum sem liður í því að jafna húsnæðisstuðningi hins opinbera við ólík búsetuform. Áður voru húsaleigubætur greiddar til leigjenda af viðkomandi sveitarfélagi en með lögum um húsnæðisbætur er ákvarðanataka og útgreiðsla orðin miðlæg og á höndum ríkisins. Árið 2017 voru greiddar út húsnæðisbætur að fjárhæð 5.249 millj. kr. til ríflega 20 þúsund umsækjenda. Meðalfjárhæð greiddra húsnæðisbóta var 34.549 kr. á mánuði og meðaltekjur umsækjanda í útreikningi voru 209.069 kr. á mánuði.

Stjórnarhættir

Stjórn Íbúðalánasjóðs telur góða stjórnarhætti grundvöll fyrir ábyrgum og heiðarlegum samskiptum eiganda, stjórnar, stjórnenda, starfsmanna, viðskiptavina og annarra hagsmunaaðila sem stuðla að trausti, gagnsæi og trúverðugleika í stjórnun sjóðsins. Auk þess að starfa eftir lögum um húsnæðismál og stjórnarsýslulögum starfar Íbúðalánasjóður að hluta til eftir lögum um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002, reglum og tilmælum FME, Seðlabankans og ýmsum öðrum lagaákvæðum um fjármálamarkaði. Innan sjóðsins er unnið eftir skipuriti og leitast er eftir því að hafa verkaskiptingu einfalda og skýra. Starfslýsingar eru til staðar fyrir öll störf og virk upplýsingagjöf er til starfsmanna sjóðsins. Allt skipulag sjóðsins, sem og verkferlar, eiga að tryggja það að ekki komi upp hagsmunaaðreklar í starfsemi og gæta að gagnsæi og ábyrgð í stjórnun sjóðsins.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.

Stjórnarhættir, frh.

Stjórn Íbúðalánasjóðs er skipuð fimm fulltrúum og jafnmörgum til vara skv. 7. gr. laga um húsnæðismál. Stjórnin starfar eftir starfsreglum stjórnar þar sem verksvið hennar er skilgreint. Í reglunum er m.a. fjallað um starfshætti hennar, hæfi, fundi og verkaskiptingu á milli stjórnar og forstjóra. Reglurnar eru aðgengilegar á heimasíðu sjóðsins. Stjórnarmenn hafa engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptavini sjóðsins en stjórnarmenn skila inn upplýsingum um hagsmunatengsl stjórnarmanna ár hvert. Þá hefur stjórn hlutast til um gerð reglubókar sem inniheldur allar reglur sem stjórn er lögum samkvæmt falið að setja og rammar inn heimildir og verklag starfseminnar. Jafnframt hefur stjórn sett sjóðnum fjárstýringarstefnu og áhættustefnu og skilgreint áhættuvilla stjórnar í starfsemi sjóðsins og eftirlitsþætti með lausafjárstýringu.

Stjórn ræður forstjóra og skipar regluvörð samkvæmt erindisbréfi. Forstjóri annast daglegan rekstur sjóðsins en eigi sjaldnar en tvisvar á ári kemur regluvörður fyrir stjórn og kynnir skýrslu um þau málefni sem undir starfssvið hans heyra. Þá fundar stjórn reglulega með endurskoðendum sjóðsins. Stjórn sjóðsins hefur eftirlit með að skýrslugjöf sjóðsins til Fjármálaeftirlitsins, Seðlabanka Íslands og annarra stjórnvalda sé á hverjum tíma í samræmi við ákvæði laga og reglugerða. Stjórnin tekur einnig ákvarðanir í öllum málum sem teljast vera óvenjuleg eða mikilsháttar.

Framkvæmdastjórn sjóðsins er skipuð sex aðilum auk forstjóra. Fjallar framkvæmdastjórn um stærri mál og gerir tillögur um stefnumótandi ákvarðanir til stjórnar. Í umboði forstjóra starfa sex nefndir: Fjárhagsnefnd sem fjallar um og tryggir yfirsýn yfir skýrsluskil til eftirlitsaðila og hefur eftirlit með starfsemi fjárstýringar, tryggir eftirfylgni við fjárstýringarheimildir og leggur fram tillögur að breyttum fjárstýringarheimildum til stjórnar. Árangurs- og öryggisnefnd fjallar um gæðakerfi og upplýsingaöryggi en sjóðurinn hefur fjórum sinnum fengið vottun ISO 27001 upplýsingaöryggisstaðalsins sem innleiddur var árið 2012. Lánanefnd fjallar um og tekur ákvarðanir um lánveitingar sjóðsins og greiðsluferfiðleikanefnd um meðferð greiðsluferfiðleikamála. Matsnefnd stofnframlaga metur umsóknir um stofnframlög og úthlutarnefnd tekur ákvörðun um úthlutun. Sjóðurinn hefur sett stefnu í starfsmanna-, umhverfis-, öryggis-, skjala-, og gæðamálum, stefnu og áætlun gegn einelti og kynferðislegri áreitni, kynbundinni áreitni og kynbundnu ofbeldi. Auk þess hefur sjóðurinn sett sér stefnu og aðgerðaáætlun í jafnréttismálum og vinnur að því að innleiða jafnlaunavottun.

Í umboði stjórnar starfa þrjár nefndir: Endurskoðunarnefnd sem hefur lögbundið eftirlitshlutverk með endurskoðun sjóðsins og öðrum þáttum m.a. með virkni áhættustýringar. Í henni sitja tveir utanaðkomandi sérfræðingar og stjórnarmaður. Rekstrarþróunarnefnd starfar einnig í umboði stjórnarinnar og hana skipa tveir stjórnarmenn ásamt forstjóra. Hlutverk nefndarinnar er að þróa og einfalda rekstur sjóðsins. Þá starfar áhættunefnd í umboði stjórnar en hana skipa tveir stjórnarmenn ásamt einum utanaðkomandi sérfræðingi. Nefndin fjallar um áhættur í rekstri og áhættustýringu auk annarra mála sem vísað er til hennar af stjórn. Stjórn fær afrit af fundargerðum framangreindra nefnda.

Íbúðalánasjóður leggur metnað í áreiðanleg reikningsskil og hefur skilgreint ábyrgðarsvið sviða þar sem lögð er áhersla á starfaaðgreiningu, reglulega skýrslugjöf til stjórnar og gagnsæi í störfum. Mánaðarlega eru tölur og viðmið úr rekstri rýnd af stjórn og framkvæmdastjórn sem er mikilvægur eftirlitsþáttur í starfsemi sjóðsins.

Árið 2017 hélt stjórn sjóðsins 19 stjórnarfundum. Hlutfall kvenna í stjórn sjóðsins er 40% en hlutfall karla 60%. Lögum samkvæmt er stjórn Íbúðalánasjóðs skipuð af ráðherra eftir hverjar alþingiskosningar, til fjögurra ára í senn. Í stjórn sjóðsins og framkvæmdastjórn er fylgt ákveðinni stefnu um fjölbreytileika með tilliti til þátta á borð við aldur, kyn, menntunarlegan eða faglegan bakgrunn.

Stjórn sjóðsins var skipuð í september 2013. Ingibjörg Ólög Vilhjálmisdóttir formaður stjórnar lét af störfum í stjórn á árinu og gegndi varaformaður stjórnar stöðu formanns þar til Haukur Ingibergsson var skipaður formaður í upphafi árs 2018, en á sama tíma var Ásta Pálmadóttir skipuð aðalmaður í stjórn.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.

Stjórnarhættir, frh.

Á árinu 2017 sátu eftirtaldir í stjórn sjóðsins:

- Ingibjörg Ólöf Vilhjálmisdóttir, frá september 2013 til mars 2017
- Haukur Ingibergsson, frá september 2013
- Drífa Snædal, frá janúar 2014
- G. Valdimar Valdemarsson, frá október 2014
- Sigurbjörn Ingimundarson, frá desember 2015

Yfirlýsing stjórnar Íbúðalánasjóðs og forstjóra

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2017 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og staðlarnir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf félaga sem hafa verðbréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu Íbúðalánasjóðs á árinu 2017, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hans 31. desember 2017 og breytingu á handbæru fé á árinu 2017.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri og stöðu sjóðsins og lýsi helstu áhættuþáttum sem sjóðurinn býr við.

Stjórn og forstjóri Íbúðalánasjóðs hafa fjallað um ársreikning sjóðsins fyrir árið 2017 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 19. mars 2018.

Stjórn:



Haukur Ingibergsson, formaður



Drífa Snædal



Sigurbjörn Ingimundarson, varaformaður



Ásta Pálmadóttir



G. Valdimar Valdemarsson

Forstjóri:



Hermann Jónasson

Áritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Íbúðalánasjóðs (hér eftir „sjóðurinn“) fyrir árið 2017. Ársreikningurinn hefur að geyma, skýrslu stjórnar og forstjóra, rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstremisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu Íbúðalánasjóðs á árinu 2017, efnahag hans 31. desember 201 og breytingu á handbæru fé á árinu 2017, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og lög um ársreikninga.

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

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA) en nánar er gerð grein fyrir ábyrgð okkar í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda. Við uppfylfum ákvæði siðareglna endurskoðenda á Íslandi og teljumst því óháð sjóðnum. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Lykilatriði endurskoðunarinnar

Lykilatriði endurskoðunarinnar eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu við endurskoðun okkar á ársreikningi sjóðsins árið 2017. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á ársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit á honum. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

Eftirfarandi atriði teljum við vera lykilatriði í endurskoðun okkar:

a) Útlánaáhætta og virðisrýrnun útlána

Sjá umfjöllun í skýrslu stjórnar og forstjóra á bls. 2, í umfjöllun um mikilvægar reikningsskilaaðferðir í skýringu 32 e. (v) á bls. 30 og 32 l. á bls. 31, í umfjöllun um mikilvægt reikningshaldslegt mat og ákvarðanir, í skýringu 2. d. á bls. 14 og skýringu 31 b á bls. 23 til 26.

Við höfum skilgreint virðisrýrnun útlána sem lykilatriði við endurskoðun okkar þar sem forsendur sem notaðar eru við virðisrýrnun byggja á mati stjórnenda og eru að hluta til huglægar. Þar sem útlán eru verulegur liður í ársreikningnum getur hver breyta í forsendum haft veruleg áhrif á afkomu og efnahag sjóðsins. Vinna okkar náði bæði til mats á virðisrýrnun útlána til einstaklinga sem og útlána til lögaðila.

Sem hluti af endurskoðun okkar framkvæmdum við prófanir á lykileftirlitsaðgerðum er snúa að virðisrýrnun útlána. Þær prófanir beindust meðal annars að greiningu á tapsatburðum og forsendum sem notaðar eru við matið. Við yfirförum upplýsingar í kerfum og líkönum sem sjóðurinn byggir virðisrýrnun útlána á. Við yfirförum einnig með hvaða hætti stjórnendur meta niðurstöður matsins og hvað gert var við frávik ef þau komu upp.

Við framkvæmdum einnig gagnaendurskoðun á virðisrýrnun útlána. Meðal aðgerða var yfirferð á aðferðafræði virðisrýrnunar og hvort að sú aðferðafræði samræmdist alþjóðlegum reikningsskilastöðlum og lögum um ársreikninga. Við tókum úrtak lántakanda til sérstakrar skoðunar þar sem mat var lagt á forsendur stjórnenda.

b) Mat fullnustueigna

Sjá umfjöllun um mikilvægar reikningsskilaaðferðir í skýringu 32 m. á bls. 31, í umfjöllun um mikilvægt reikningshaldslegt mat og ákvarðanir í skýringu 2. d. á bls. 14 og skýringu 12 á bls. 17.

Fullnustueignir eru fasteignir sem sjóðurinn hefur leyst til sín við fullnustu krafna. Fullnustueignir eru metnar á kostnaðarverði eða gangvirði, hvoru sem lægra reynist í ársreikningnum. Þar að auki eru veittar upplýsingar um hreint gangvirði þeirra í skýringum. Mat á gangvirði fullnustueigna er oft á tíðum háð mikilli óvissu þar sem forsendur sem matið byggir á kunna að vera háð mati stjórnenda að miklu leyti. Hver breyta í forsendum matsins getur haft veruleg áhrif á afkomu og efnahag sjóðsins.

Áritun óháðra endurskoðenda frh.

Við endurskoðun okkar yfirforum við verðmatsaðferðir sjóðsins við mat á fullnusteignum og samkvæmni við alþjóðlega reikningsskilastaðla og lög um ársreikninga. Við yfirforum ferli sjóðsins við greiningu og mat á forsendum sem notaðar eru í verðmötum ásamt því að skoða verðmatslíkön sem stuðst er við. Þá bárum við forsendur verðmatslíkana saman við ytri þætti, ss. fasteignamat eða meðalsöluverð á eignum úr fullnustueignasafni sjóðsins.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á ársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og lög um ársreikninga. Stjórn og forstjóri eru einnig ábyrg fyrir innra eftirliti við gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins eru stjórn og forstjóri ábyrg fyrir mati á rekstrarhæfi sjóðsins. Ef vafi leikur á rekstrarhæfi skal gerð grein fyrir því í ársreikningnum með viðeigandi skýringum og greint frá því hvers vegna ákveðið var að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema stjórn og forstjóri hafi ákveðið að leysa sjóðinn upp eða hætta starfsemi, eða hafa enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

Stjórn og endurskoðunarnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðenda

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 nokkuð hátt stig vissu, en það tryggir ekki að endurskoðun sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið til vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda ársreikningsins, stakar 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 er einnig hluti af endurskoðun okkar á ársreikningi sjóðsins:

- Greina og meta hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, skipuleggja og framkvæma endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflun 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 fallið í sér samsæri, skjalafals og misvísandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að innra eftirlit sé ekki virt.
- Afla skilnings á innra eftirliti, ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits sjóðsins, heldur í þeim tilgangi að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir.
- Meta hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Meta hvort forsendan um rekstrarhæfi eigi við, hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi ber okkur að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar. Atburðir eða aðstæður eftir dagsetningu áritunar geta þannig valdið óvissu um rekstrarhæfi sjóðsins.
- Meta hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum og leggja mat á framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins með tilliti til glöggrar myndar, skýringum þar á meðal.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar auk verulegra atriða sem upp komu í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti, ef við á.

Áritun óháðra endurskoðenda frh.

Ábyrgð endurskoðenda frh.

Við höfum afhent stjórn og endurskoðunarnefnd yfirlýsingu þess efnis að við uppfyllum ákvæði siðareglna er varðar óhæði. Við höfum jafnframt komið á framfæri upplýsingum um tengsl eða aðra þætti sem gætu haft áhrif á óhæði okkar og hvaða varúðanir við höfum stuðst við til að tryggja óhæði okkar, ef við á.

Af þeim atriðum sem við upplýstum stjórn og endurskoðunarnefnd um lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á yfirstandandi ári og eru það lykilatriði endurskoðunarinnar. Við gerum grein fyrir þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur heimila ekki slíka upplýsingagjöf. Í undantekningartilfellum kunnum við að greina ekki frá slíkum atriðum ef við metum það svo að neikvæðar afleiðingar af slíkri upplýsingagjöf vegi þyngra en hagsmunir almennings af upplýsingunum.

Reykjavík, 19. mars 2018

f.h. Grant Thornton endurskoðun ehf.



Sturla Jónsson
löggiltur endurskoðandi



Davíð Arnar Einarsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
Vaxtatekjur		46.753.817	50.790.372
Vaxtagjöld		(45.112.834)	(48.933.667)
Hreinar vaxtatekjur	19	<u>1.640.983</u>	<u>1.856.705</u>
Aðrar tekjur	20	<u>203.976</u>	<u>120.559</u>
Rekstrartekjur samtals		1.844.959	1.977.264
Laun og launatengd gjöld	21	825.273	914.121
Annar rekstrarkostnaður	22	800.192	722.391
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	24	80.490	98.777
Rekstrargjöld samtals		<u>1.705.955</u>	<u>1.735.289</u>
Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum	25	157.881	104.615
Hreinar rekstrartekjur		<u>296.885</u>	<u>346.590</u>
Virðisrýrnun útlána, verðbréfa og fullnustueigna	26	1.068.962	2.483.550
Hagnaður ársins af áframhaldandi starfsemi		1.365.847	2.830.140
Hagnaður af aflagðri starfsemi, að frádregnum tekjuskatti	3	<u>0</u>	<u>1.426.613</u>
Hagnaður ársins og heildarafkoma		<u><u>1.365.847</u></u>	<u><u>4.256.753</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 14 til 35 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2017

	Skýr.	2017	2016
Eignir			
Handbært fé	6	66.608.413	53.171.360
Kröfur á lánastofnanir	7	6.891.793	61.114
Markaðsverðbréf	8	11.249.780	10.840.424
Önnur verðbréf	9	163.655.406	126.607.519
Krafa á ríkissjóð	10	6.107.495	6.000.881
Útlán	11	499.989.109	577.843.156
Fullnustueignir	12	6.631.138	10.936.362
Rekstrarfjármunir	13	150.269	107.779
Óefnislegar eignir	14	166.005	213.904
Aðrar eignir	15	477.339	852.146
Eignir samtals		<u>761.926.747</u>	<u>786.634.645</u>
Skuldir			
Verðbréfaútgáfa	16	735.897.135	759.485.766
Önnur lántaka	17	818.745	3.153.172
Aðrar skuldir	18	317.178	467.866
Skuldir samtals		<u>737.033.058</u>	<u>763.106.804</u>
Eigið fé			
Stofnfé		57.655.408	57.655.408
Ójafnað tap		(32.761.719)	(34.127.567)
Eigið fé samtals	31	<u>24.893.689</u>	<u>23.527.841</u>
Skuldir og eigið fé samtals		<u>761.926.747</u>	<u>786.634.645</u>

Skýringar á blaðsíðum 14 til 35 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit 31. desember 2017

Árið 2017	Skýr.	Stofnfé	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2017		57.655.408	(34.127.566)	23.527.842
Hagnaður ársins og heildarafkoma		0	1.365.847	1.365.847
Eigið fé 31. desember 2017		<u>57.655.408</u>	<u>(32.761.719)</u>	<u>24.893.689</u>
Árið 2016		Stofnfé	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2016		57.655.408	(38.384.319)	19.271.089
Hagnaður ársins og heildarafkoma		0	4.256.753	4.256.753
Eigið fé 31. desember 2016		<u>57.655.408</u>	<u>(34.127.566)</u>	<u>23.527.842</u>

Skýringar á blaðsíðum 14 til 35 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit árið 2017

	2017	2016
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður ársins og heildarafkoma	1.365.847	4.256.753
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Verðbætur af kröfum á lánastofnanir og útlánunum	(12.221.927)	(15.384.196)
Verðbætur af lántökum	12.996.232	16.195.767
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	80.490	98.777
Virðisaukning	(1.068.962)	(2.483.550)
Gangvirðisbreytinga markaðsbréfa	(409.356)	0
Hagnaður af aflagðri starfsemi	0	(1.426.613)
 Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:		
Útlán	88.612.645	83.548.228
Fullnustueignir	4.161.575	10.430.657
Krafa á ríkissjóð	513.975	(208.811)
Aðrar eignir	205.954	44.264
Aðrar skuldir	(393.967)	(779.941)
Handbært fé frá rekstri	93.842.506	94.291.335
 Fjárfestingarhreyfingar		
Sala dótturfélags	0	10.101.000
Kröfur á lánastofnanir, breyting	(6.765.478)	4.926.493
Markaðsverðbréf, breyting	0	(5.942.406)
Önnur verðbréf, breyting	(34.693.869)	(26.640.279)
Fjárfesting í rekstrarfjármunum og óefnislegum eignum	(80.490)	(120.044)
Fjárfestingarhreyfingar	(41.539.837)	(17.675.236)
 Fjármögnunarhreyfingar		
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, afborganir	(38.865.616)	(36.681.267)
Fjármögnunarhreyfingar	(38.865.616)	(36.681.267)
 Hækkun (Lækkun) á handbæru fé	 13.437.053	 39.934.832
Handbært fé í ársbyrjun	53.171.360	13.236.528
Handbært fé í árslok	66.608.413	53.171.360

Skýringar á blaðsíðum 14 til 35 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

Almennar upplýsingar

1. Upplýsingar um Íbúðalánasjóð

Íbúðalánasjóður („sjóðurinn“) er með höfuðstöðvar að Borgartúni 21, Reykjavík. Sjóðurinn starfar á grundvelli laga nr. 44/1998 um húsnæðismál, en tilgangur þeirra er að stuðla að því, með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála, að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum. Aðalstarfsemi sjóðsins er í samræmi við þann tilgang. Sjóðurinn lýtur sérstakri stjórn og heyrir stjórnarframslegu undir velferðarráðuneytið. Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með starfsemi sjóðsins á grundvelli laga nr. 87/1998 um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi. Ríkissjóður Íslands ber ábyrgð á öllum fjárhagslegum skuldbindingum Íbúðalánasjóðs í samræmi við lög.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastaðlum sé fylgt

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Umfjöllun um nýja reikningsskilastaðla IFRS og breytingar á stöðlum er að finna í skýringu 32 u.

Stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti ársreikninginn 19. mars 2018

b. Matsaðferðir

Ársreikningur sjóðsins er gerður á grundvelli kostnaðarverðs nema í eftirfarandi tilfellum: Veltufjáreignir eru færðar á gangvirði, og fullnustueignir á kostnaðarverði eða hreinu gangvirði, hvoru sem lægra reynist.

c. Starfrækslugjaldmiðill

Ársreikningurinn er gerður og birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill sjóðsins. Fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna nema annað sé tekið fram.

d. Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

Gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Þetta mat og tengdar forsendur eru byggðar á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru eðlilegir á reikningsskiladegi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

Mat og forsendur eru endurskoðaðar reglulega og eru áhrifin af breytingum færð á því tímabili sem breyting er gerð og jafnframt á síðari tímabilum ef breytingin hefur áhrif á þau.

Upplýsingar um mikilvæg atriði, þar sem óvissa í mati hefur mest áhrif á skráðar fjárhæðir í reikningsskilunum, er að finna í eftirfarandi skýringum:

- Virðisrýrnun útlána, sjá skýringu 11.
- Fullnustueignir, sjá skýringu 12.

e. Breytingar á framsetningu

Kröfur sem myndast við sölu fullnustueigna eru ekki flokkaðar meðal útlána til viðskiptavina í ársreikningnum eins og áður var gert heldur meðal annarra eigna. Samanburðarfjárhæðum hefur verið breytt til samræmis.

3. Sala dótturfélags

Þann 29. júní 2016 var undirritaður kaupsamningur um sölu á 100% eignarhlut í dótturfélaginu Leigufélaginu Kletti. Samkeppniseftirlitið samþykkti sölu á Kletti í árslok 2016. Söluverð nam 10.101 millj. kr. og náði bæði til uppgjörskulda við Íbúðalánasjóð sem og endurgjalds fyrir hlutafélaginsins. Dótturfélagið var flokkað sem Eignir til sölu og aflögð starfsemi í ársreikningi sjóðsins í árslok 2015. Hagnaður af rekstri félagsins á árinu 2016 fram að söluvergi var færður sem hagnaður af aflögðri starfsemi og nam 1.426,6 millj. kr.

4. Starfspáttayfirlit

Starfspáttur er aðgreinanlegur hluti rekstrar sem aflar tekna og gjalda sem eru aðgreinanlegur hluti starfseminnar. Stjórnendur skoða sérstaklega og meta frammistöðu og rekstrarniðurstöðu starfspáttarins ásamt því að ráðstafa fjármunum sérstaklega til þessa hluta starfseminnar. Fjárhagsupplýsingar vegna starfspátta þurfa að vera aðskildar í rekstrarlegum tilgangi til þess að hluti rekstrar teljist vera starfspáttur. Sjóðurinn skilgreinir starfsemi sína sem einn starfspátt.

Skýringar, frh.:

5. Fjáreignir og fjárskuldir

Samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastaðli IAS 39 *Fjármálagæringar: færsla og mat* greinast fjáreignir og fjárskuldir í ákveðna flokka. Flokkunin hefur áhrif á það hvernig fjármálagæringar eru metnir. Þeir flokkar sem fjáreignir og fjárskuldir sjóðsins tilheyra og matsgrundvöllur þeirra er sem hér segir:

- Veltufjáreignir - eru færðar á gangvirði gegnum rekstrarreikning
- Lán og kröfur - eru færðar á afskrifuðu kostnaðarverði
- Aðrar fjárskuldir - eru færðar á afskrifuðu kostnaðarverði

Eftirfarandi tafla sýnir hvaða flokki fjáreignir og fjárskuldir sjóðsins tilheyra, sem og gangvirði þeirra:

31. desember 2017	Veltufjár- eignir	Lán og kröfur	Skuldir á afskrifuðu kostnaðar- verði	Samtals bókfært verð	Gangvirði
Eignir:					
Handbært fé.....		66.608.413		66.608.413	66.608.413
Kröfur á lánastofnanir.....		6.891.793		6.891.793	6.891.793
Markaðsverðbréf.....	11.249.780			11.249.780	11.249.780
Önnur verðbréf.....		163.655.406		163.655.406	181.582.453
Krafa á ríkissjóð.....		6.107.495		6.107.495	6.107.495
Útlán.....		499.989.109		499.989.109	599.951.980
Fjáreignir samtals.....	11.249.780	743.252.216	0	754.501.996	872.391.914
Skuldir					
Verðbréfaútgáfa.....			735.897.135	735.897.135	869.286.412
Önnur lántaka.....			818.745	818.745	818.745
Aðrar skuldir.....			317.178	317.178	317.178
Fjárskuldir samtals.....	0	0	737.033.058	737.033.058	870.422.335
31. desember 2016					
Eignir:					
Handbært fé.....		53.171.360		53.171.360	53.171.360
Kröfur á lánastofnanir.....		61.114		61.114	61.114
Markaðsverðbréf.....	10.840.424			10.840.424	10.840.424
Önnur verðbréf.....		126.607.519		126.607.519	126.607.519
Krafa á ríkissjóð.....		6.000.881		6.000.881	6.000.881
Útlán.....		577.843.156		577.843.156	632.613.540
Fjáreignir samtals.....	10.840.424	763.684.030	0	774.524.454	829.294.838
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa.....			759.485.766	759.485.766	835.671.985
Önnur lántaka.....			3.153.172	3.153.172	3.153.172
Aðrar skuldir.....			467.866	467.866	467.866
Fjárskuldir samtals.....	0	0	763.106.804	763.106.804	839.293.023

Gangvirði útlána er metið með því að núvirða greiðsluflæði útlánasafnsins með ávöxtunarkröfu Íbúðabréfa auk 1,0% álags. Álagið endurspeglar kostnað við rekstur lánasafnsins og útlánaáættu auk uppgreiðsluáættu í tilvikum lána sem eru án uppgreiðsluákvæðis.

Gangvirði Íbúðabréfa byggir á gengi bréfanna á markaði í árslok. Gangvirði Húsnæðisbréfa er metið með núvirðingu greiðsluflæðis með vöxtum Íbúðabréfa auk 0,5% vaxtaálags, vegna lakari seljanleika en í tilvikum Íbúðabréfa. Gangvirði Húsbréfa er metið með núvirðingu á vöxtum Íbúðabréfa auk 1,0% álags vegna seljanleika- og uppgreiðsluáættu bréfanna.

Þau ríkisverðbréf sem flokkuð eru sem veltufjáreignir eru eignfærð á gangvirði. Gangvirðismatið byggir á uppgefnu verði á virkum markaði fyrir sams konar eignir. Önnur ríkisbréf eru eignfærð á kaupkröfu.

Skýringar, frh.:

Stigskipting gangvirðis

Taflan hér að neðan sýnir fjármálagerninga, færða á gangvirði, flokkaða eftir verðmatsaðferð. Matsaðferðunum er skipt í 3 stig sem endurspeglar mikilvægi þeirra forsendna sem lagðar eru til grundvallar við ákvörðun gangvirðis fjármálagerninganna.

Stigin eru eftirfarandi:

Stig 1: Gangvirðismatið byggir á uppgefnu verði á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.

Stig 2: Gangvirðismatið byggir ekki á uppgefnu verði á virkum markaði (stig 1) heldur á upplýsingum sem eru sannreynanlegar fyrir eignina eða skuldina, annað hvort beint (t.d. verð) eða óbeint (t.d. afleiddar af verði).

Stig 3: Gangvirðismatið byggir á mikilvægum upplýsingum öðrum en markaðsupplýsingum.

31. desember 2017	Stig 1	Stig 2	Stig 3	Samtals
Eignir:				
Markaðsverðbréf.....	11.249.780	0	0	11.249.780
31. desember 2016	Stig 1	Stig 2	Stig 3	Samtals
Eignir:				
Markaðsverðbréf.....	10.840.424	0	0	10.840.424
6. Handbært fé og bundnar innstæður			2017	2016
Óbundnar innstæður hjá Seðlabanka Íslands			58.743.186	45.524.349
Bundnar innstæður í fjármálastofnunum			7.865.227	7.647.011
Handbært fé samtals			<u>66.608.413</u>	<u>53.171.360</u>
7. Kröfur á lánastofnanir			2017	2016
Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:				
Millibankalán			3.053.801	0
Aðrar kröfur			691	61.114
Bankavíxlar			3.837.300	0
Kröfur á lánastofnanir samtals			<u>6.891.792</u>	<u>61.114</u>
8. Markaðsverðbréf			2017	2016
Markaðsverðbréf greinast þannig:				
Skráð ríkisverðbréf á gangvirði			11.249.780	10.840.424
Markaðsverðbréf samtals			<u>11.249.780</u>	<u>10.840.424</u>
9. Önnur verðbréf			2017	2016
Önnur verðbréf greinast þannig:				
Sértryggð skuldabréf færð á kaupkröfu			115.290.704	98.376.123
Skuldabréf sveitarfélaga			1.465.641	0
Ríkisverðbréf færð á kaupkröfu			46.899.061	28.231.396
Önnur verðbréf samtals			<u>163.655.406</u>	<u>126.607.519</u>
10. Krafa á ríkissjóð				

Sem krafa á ríkissjóð eru færð tvö skuldabréf, annað að fjárhæð 4.500 m.kr. sem greiða skal í einu lagi í árslok 2018, og hitt að fjárhæð 1.240 m.kr. sem greiða skal í einu lagi þann 1. janúar 2021. Bréfin eru með sérstakri ótímabundinni uppgreiðsluheimild af hálfu Ríkissjóðs að hluta til eða í heilu lagi. Eingöngu eru innheimtar vaxtagreiðslur af skuldabréfunum á lánstímanum. Bréfin eru ekki framseljanleg af hálfu Íbúðalánasjóðs.

Í tengslum við höfuðstólslækkun verðtryggðra fasteignalána, sbr. lög nr. 35/2014 kom fram í bréfi velferðarráðuneytisins, dags. 19. desember 2014, að það væri skilningur bæði félags- og húsnæðismálaráðherra og fjármálaráðherra að Íbúðalánasjóði yrðu bætt þau neikvæðu áhrif sem löggin hefðu á sjóðinn. Uppsöfnuð neikvæð áhrif nema 558 millj. kr., þar af 138 millj. kr. vegna ársins 2017 (2016: 420 millj. kr.).

Skýringar, frh.:

11. Útlán

Útlán greinast þannig:	2017	2016
Lán til einstaklinga	365.061.806	443.092.827
Lán til lögaðila	134.927.303	134.750.329
Útlán samtals	<u>499.989.109</u>	<u>577.843.156</u>
Virðisrýmun útlána greinist þannig:	2017	2016
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun	7.480.198	16.148.682
Virðisrýmun útlána	(209.134)	(1.197.024)
Innkomið áður afskrifað	429.407	0
Endanlega afskrifað	(783.204)	(7.471.460)
Afskriftareikningur útlána í árslok	<u>6.917.267</u>	<u>7.480.198</u>

12. Fullnustueignir

Í árslok 2017 voru í eigu Íbúðalánasjóðs 419 fasteignir (2016: 663) sem hann hafði leyst til sín til fullnustu krafna. Heildarfjöldi fullnustueigna í eigu sjóðsins greinist þannig:

	2017	2016
Fjöldi fasteigna í eigu sjóðsins í ársbyrjun	663	1.348
Fasteignir innleystar til fullnustu krafna á árinu	53	203
Fasteignir seldar á árinu	(297)	(888)
Fjöldi fasteigna í árslok	<u>419</u>	<u>663</u>

Fasteignir í eigu sjóðsins greinast þannig eftir landsvæðum:

Suðurnes	110	147
Höfuðborgarsvæðið	71	112
Suðurland	76	119
Vesturland	45	98
Austurland	55	82
Norðurland	38	61
Vestfirðir	24	44
Fjöldi fasteigna í árslok	<u>419</u>	<u>663</u>

Fullnustueignir í árslok eru metnar á kostnaðarverði eða gangvirði, hvoru sem lægra reynist og greinast þannig:

	Fjöldi	Fasteignamat	Hreint gangvirði	Bókfært verð
Árslok 2017				
Í leigu.....	231	5.175.440	4.569.214	4.074.698
Eignir í sölu hjá fasteignasölum.....	161	3.205.030	2.436.398	2.253.555
Auðar.....	25	479.015	394.195	266.279
Aðrar eignir *	2	55.100	45.851	36.606
Samtals.....	<u>419</u>	<u>8.914.585</u>	<u>7.445.658</u>	<u>6.631.138</u>

* í vinnslu, leiguvanskilum eða eignir sem eru nýkomnar í safnið og verið að vinna úr.

Árslok 2016

	Fjöldi	Fasteignamat	Hreint gangvirði	Bókfært verð
Í leigu.....	372	8.444.141	7.962.506	7.056.053
Eignir í sölu hjá fasteignasölum.....	226	3.882.738	3.088.287	2.800.543
Auðar.....	46	943.250	790.329	752.208
Aðrar eignir *	19	383.390	387.166	327.558
Samtals.....	<u>663</u>	<u>13.653.519</u>	<u>12.228.288</u>	<u>10.936.362</u>

* í vinnslu, leiguvanskilum eða eignir sem eru nýkomnar í safnið og verið að vinna úr.

Skýringar, frh.:

13. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
Heildarverð			
Heildarverð 1.1.2016	178.443	30.727	209.170
Viðbætur á árinu	51.551	0	51.551
Heildarverð 31.12.2016	229.994	30.727	260.721
Viðbætur á árinu	62.155	0	62.155
Heildarverð 31.12.2017	292.149	30.727	322.876
Afskriftir			
Afskrifað 1.1.2016	101.899	7.693	109.592
Afskrifað á árinu	42.323	1.027	43.350
Afskrifað 31.12.2016	144.222	8.720	152.942
Afskrifað á árinu	18.638	1.027	19.665
Afskrifað 31.12.2017	162.860	9.747	172.607
Bókfært verð			
Bókfært verð 1.1.2016	76.544	23.034	99.578
Bókfært verð 31.12.2016	85.772	22.007	107.779
Bókfært verð 31.12.2017	129.289	20.980	150.269

Fasteignamat fasteignar nam 22,9 millj. kr. í árslok 2017 (2016: 9,5 millj. kr.) og brunabótamat 24,3 millj. kr. (2016: 22,3 millj. kr.).

14. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig:

	Hugbúnaður
Heildarverð	
Heildarverð 1.1.2016	590.131
Viðbætur á árinu	68.492
Heildarverð 31.12.2016	658.623
Viðbætur á árinu	12.927
Heildarverð 31.12.2017	671.550
Afskriftir	
Afskrifað 1.1.2016	389.293
Afskrifað á árinu	55.427
Afskrifað 31.12.2016	444.720
Afskrifað á árinu	60.825
Afskrifað 31.12.2017	505.545

Óefnislegar eignir greinast þannig:

Bókfært verð	
Bókfært verð 1.1.2016	200.838
Bókfært verð 31.12.2016	213.903
Bókfært verð 31.12.2017	166.005

15. Aðrar eignir

	2017	2016
Eir skuldabréf	94.321	94.091
Kaupsamningar	269.215	598.262
Viðskiptakröfur	71.721	99.252
Virðisaukaskattur inneign	42.082	60.543
Aðrar eignir samtals	477.339	852.148

Skýringar, frh.:

16. Verðbréfaútgáfa

Íbúðalánasjóður gefur út íbúðabréf í þremur HFF flokkum. Heiti hvers flokks segir til um hvenær viðkomandi skuldabréf eru með lokagjalddaga. Um er að ræða verðtryggt jafngreiðslulán með tveimur afborgunum á ári. Allir HFF flokkarnir bera 3,75% nafnvexti. Húsbréf eru verðtryggt jafngreiðslulán með fjórum afborgunum á ári og bera 4,75% - 6,00% nafnvexti. Húsbréf eru útdraganleg. Húsnæðisbréf eru verðtryggt jafngreiðslulán með tveimur afborgunum á ári og bera 2,70% - 6,25% nafnvexti. Virkir vextir af verðbréfaútgáfu nema 4,31%.

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:	2017	2016
Íbúðabréf HFF24	119.112.184	132.367.155
Íbúðabréf HFF34	204.086.901	208.672.805
Íbúðabréf HFF44	383.840.760	384.947.757
Húsbréf (lokagjalddagi 2040)	10.836.443	14.401.929
Húsnæðisbréf (lokagjalddagi 2038)	18.020.846	19.096.120
Verðbréfaútgáfa samtals	735.897.134	759.485.766

17. Önnur lántaka

Önnur lántaka sundurliðast þannig:	2017	2016
Lífeyrissjóðir	77.319	376.887
Tryggingasjóður	191.225	189.376
Útdregin húsbréf	143.469	126.607
Ógreitt vegna kaupa á lánasöfnum	406.732	2.460.302
Önnur lántaka samtals	818.745	3.153.172

18. Aðrar skuldir

Aðrar skuldir sundurliðast þannig:	2017	2016
Ríkissjóður vegna niðurgreiddra vaxta	0	243.286
Orlofsskuldbinding	62.979	70.954
Aðrar skuldir	254.199	396.906
Aðrar skuldir samtals	317.178	711.146

19. Hreinar vaxtatekjur

	2017	2016
Vaxtatekjur		
Vaxtatekjur af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánnum	34.653.773	40.967.535
Vaxtatekjur af sértryggtum skuldabréfum	5.119.656	5.052.454
Vaxtatekjur af fyrirtækjabréfum	294.840	0
Vaxtatekjur af öðrum fjáreignum	4.997.721	3.570.355
Framlag ríkissjóðs vegna skerts vaxtamunar*	857.886	840.513
	45.923.876	50.430.857
Vaxtatekjur af liðum sem eru metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur af markaðsverðbréfum	829.941	359.515
	829.941	359.515
Vaxtatekjur alls	46.753.817	50.790.372

* Framlag ríkissjóðs er vegna niðurgreiddra vaxta af útlánnum vegna félagslegra leiguíbúða til sveitarfélaga og félagasamtaka, svo sem nemendafélaga og félaga öryrkja og fatlaðra.

Skýringar, frh.:

19. Hreinar vaxtatekjur, frh.

Vaxtagjöld

Vaxtagjöld af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:	2017	2016
Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu	44.948.837	48.871.951
Vaxtagjöld af annarri lántöku	163.997	61.716
Vaxtagjöld alls	45.112.834	48.933.667
Hreinar vaxtatekjur	1.640.983	1.856.705

20. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:	2017	2016
Innheimtu- og þjónustutekjur	203.342	111.843
Aðrar tekjur	634	8.716
	203.976	120.559

21. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2017	2016
Laun	615.756	676.784
Lífeyrisiðgjöld	80.179	95.125
Fjársýsluskattur	34.548	42.612
Orlofsskuldbinding	(7.975)	(4.922)
Önnur launatengd gjöld	66.821	67.099
Annar starfsmannatengdur kostnaður	35.944	37.423
Laun og launatengd gjöld samtals	825.273	914.121

Hluti launa var færður sem krafa á ríkissjóð í árslok og er ekki meðtalin í rekstrarreikningi sjóðsins. Heildarfjárhæð launa sem voru eyrnamerkt vinnu vegna stofnframlaga á árinu 2017 er 50.995 þúsundir króna en voru á árinu 2016 20.052 þúsund króna.

Meðalfjöldi starfsmanna umreiknað í heilsársstörf	66	77
---	----	----

22. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:	2017	2016
Innheimtukostnaður	125.105	149.076
Rekstur húsnæðis	124.092	122.943
Rekstur tölvukerfa	147.261	193.258
Endurskoðun og könnun reikningsskila (sjá skýringu 23)	25.332	26.639
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	72.986	85.785
Kostnaður vegna innleiðingar IFRS 9	34.607	0
Verðmöt fasteigna	6.615	11.528
Auglýsingar, kynningarefni og styrkir	27.278	26.128
Umboðsmaður skuldara	92.836	(25.212)
Eftirlitsgjald FME	69.115	54.941
Lánshæfismat	2.009	14.605
Vörslu- og þjónustugjöld	27.726	30.163
Annar rekstrarkostnaður	45.230	32.537
Annar rekstrarkostnaður samtals	800.192	722.391

23. Þóknun endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda sundurliðast þannig:	2017	2016
Endurskoðun ársreiknings	13.766	11.681
Könnun árslutareiknings	3.242	3.049
Innri endurskoðun	5.850	9.827
Önnur endurskoðunar tengd þjónusta	2.474	2.082
Endurskoðun og könnun reikningsskila samtals	25.332	26.639
Kostnaður vegna innleiðingar IFRS 9	5.564	0
Þóknun endurskoðenda samtals	30.896	26.639

Skýringar, frh.:

24. Afskriftir ársins	2017	2016
Afskriftir ársins greinast þannig:		
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna (sbr. skýringu 13)	19.665	43.350
Afskriftir óefnislegra eigna (sbr. skýringu nr. 14)	60.825	55.427
Afskriftir samtals	80.490	98.777

25. Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum	2017	2016
Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum greinast þannig:		
Tekjur vegna útleigu fasteigna	525.082	726.138
Beinn kostnaður fullnustueigna	(367.201)	(621.523)
Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum	157.881	104.615

Kostnaður vegna fasteigna til sölu í töflunni hér að ofan nær eingöngu til beins útlagðs kostnaðar vegna fasteignanna sjálfra eins og fasteignagjöld, tryggingar, viðhald, orkukostnaðar og þóknun aðkeypra umsjónarmanna. Sé tekið tillit til alls kostnaðar eins og rekstrarkostnaðar sjóðsins sem fellur til vegna umsýslunnar væri kostnaður umtalsvert hærri en fram kemur í sundurlíðun hér að ofan.

26. Virðisrýrnun	2017	2016
Virðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:		
Sértæk virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána	(576.238)	(1.016.592)
Almenn virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána.....	367.104	(180.432)
Virðisrýrnun (virðisaukning) útlána.....	(209.134)	(1.197.024)
Endurheimt vegna fullnustueigna.....	(900.450)	(1.345.521)
Virðisrýrnun (virðisaukning) annarra krafna.....	40.623	58.995
(Tekjufærð) gjaldfærð virðisrýrnun samtals.....	(1.068.962)	(2.483.550)

27. Leigusamningar	2017	2016
Íbúðalánasjóður hefur gert leigusamninga um fasteignir sem hann nýtir í rekstri sínum. Lágmarksleigugreiðslur greinast þannig í árslok:		
Til greiðslu innan 1 árs	112.094	115.193
Eftir 1 ár en innan 5 ára	172.344	244.304
Samtals	284.438	359.497

28. Skuldir vegna fjármögnunarhreyfinga	Verðbréfaútgáfa	Önnur lántaka	Samtals
Staða 1.1.2017.....	759.485.766	3.153.172	762.638.938
Hreyfingar sem hafa áhrif á sjóðstreymi			
Afborganir.....	(36.496.761)	(2.422.529)	(38.919.290)
Hreyfingar án áhrifa á sjóðstreymi			
Verðbætur.....	12.908.130	88.102	12.996.232
Staða 31.12.2017.....	735.897.135	818.745	736.715.880

Skýringar, frh.:

29. Tengdir aðilar og laun stjórnenda

Þeir sem flokkast sem tengdir aðilar Íbúðalánasjóðs tengjast eignarhaldi, stjórn og stjórnendum ásamt dótturfélagi sjóðsins. Íbúðalánasjóður er í opinberri eigu og heyrir stjórnsýslulega undir ráðuneyti og ráðherra velferðarmála. Stofnanir ríkisins og sjálfseignarstofnanir fjárhagslega háðar hinu opinbera teljast til tengdra aðila sjóðsins. Lánveitingar til tengdra aðila eru á sambærilegum grundvelli og viðskipti við ótengda aðila. Í árslok 2017 voru engin lán til tengdra aðila (2016: 0).

Laun stjórnar, forstjóra og lykilstjórnenda greinast þannig:

	2017		2016	
	Laun	Mótframlag í lífeyrissjóð	Laun	Mótframlag í lífeyrissjóð
Hermann Jónasson, forstjóri	17.822	2.406	17.332	2.184
Sigurður Erlingsson, fyrrv. forstjóri	0	0	5.822	611
Stjórnarformaður Sigurbjörn Ingimundarson	2.502	200	0	0
Fyrrv. stjórnarformaður, Ingibjörg Ólöf Vilhjálmisdóttir	586	59	3.270	412
Aðrir stjórnarmenn	5.486	465	6.680	842
Lykilstjórnendur	103.744	14.005	96.493	11.520

Fyrrverandi lykilstjórnendur fengu biðlaun árin 2016 og 2017. Lykilstjórnendum fjölgaði á árinu 2017.

30. Önnur mál

Framtíðarskipan húsnæðismála

Í stjórnmalasáttmála nýrrar ríkisstjórnar frá 1. desember 2017 er rík áhersla lögð á húsnæðismál þar sem fram kemur að öruggt húsnæði, óháð efnahag og búsetu, sé ein af grundvallarforsendum öflugs samfélags. Fyrirhugað er að fara í umbætur í húsnæðismálum sem stuðla að því að efla og auka jafnvægi á húsnæðismarkaði, m.a. með því að tryggja að á hverjum tíma séu aðgengilegar greiningar og tölfærði um húsnæðisframboð og þörf út frá lýðfræðilegri þróun og skipulagsforsendum. Stuðla þurfi að bættu aðgengi landsmanna að öruggu húsnæði með eflingu stuðningskerfa og samræmdri stefnumörkun í uppbyggingu félagslegs húsnæðis, auk gagnsæis á leigumarkaði og aukinni upplýsingagjöf um húsnæðismál. Til samræmis við þessar áherslur hefur félags- og jafnréttismálaráðherra boðað að lagt verði fram frumvarp til breytinga á lögum um húsnæðismál þar sem gert er ráð fyrir auknu hlutverki Íbúðalánasjóðs á sviði stefnumótunar og áætlanagerðar í húsnæðismálum og auknum heimildum til gagnaöflunar.

Annað

Íbúðalánasjóður er aðili að málum sem nú eru rekin fyrir dómstólum. Hér er um að ræða ýmiskonar mál, s.s. skaðabótamál vegna nauðungarsölu og sölu fullnustueigna, ágreining um greiðsluskyldu vegna verktakavinnu. Sjóðurinn telur niðurstöðu þessara mála, hvorki einstakra eða samanlagðra vera til þess fallin að hafa veruleg fjárhagsleg áhrif á sjóðinn.

31. Áhættustýring

a. Yfirlit um áhættur og skipulag áhættustýringar

Lykilatriði í daglegri stjórn Íbúðalánasjóðs er að draga úr þeim áhættum sem hann stendur frammi fyrir og tengdar eru fjáreignum og fjárskuldum. Þær áhættur sem sjóðurinn býr einkum við og máli skipta eru:

- Útlánaáhætta og önnur mótaðilaáhætta
- Lausafjáraáhætta
- Vaxta-, uppgreiðslu- og verðtryggingaráhætta
- Rekstraráhætta

Eftirfarandi eru upplýsingar um skipulag fjárstýringar og áhættustýringar sjóðsins sem og upplýsingar um hverja og eina ofangreinda áhættu ásamt markmiðum, stefnu og ferli við mat og stýringu viðkomandi áhættu. Jafnframt er gerð grein fyrir eiginfjárstýringu sjóðsins.

Skipulag áhættustýringar

Íbúðalánasjóður er ekki rekinn í hagnaðarskyni og tekur fjárstýring og áhættustýring hans mið af því. Þannig er meginmarkmið hans að leitast stöðugt við að halda lágu áhættustigi í fjármálastarfsemi sinni og stefna að því að lágmarka fjárhagsáhættu og kostnað með hliðsjón af rekstrarmarkmiðum sínum.

Skýringar, frh.:

31. Áhættustýring, frh.

a. Yfirlit um áhættur og skipulag áhættustýringar, frh.

Skipulag áhættustýringar, frh.

Stjórn Íbúðalánasjóðs

- Ber ábyrgð á að móta og samþykkja áhættustefnu.
- Sér til þess að virk áhættustýring sé til staðar hjá sjóðnum, er innihaldi skilvirka ferla og vinnulag.
- Gerir sér grein fyrir áhættu sem fylgir starfsemi sjóðsins og setur áhættu viðunandi mörk.
- Fær yfirlit og skýrslur um áhættu sjóðsins og framkvæmd áhættustýringar.
- Hefur eftirlit með áhættustýringu og metur árangur áhættustefnu.
- Skipar áhættunefnd stjórnar.

Áhættunefnd stjórnar

- Fær til umræðu og ákvörðunar tillögur stjórnar er varða mikilvæg atriði í lánastarfsemi og fjár- og áhættustýringu sjóðsins.
- Gerir sér grein fyrir áhættu sem fylgir starfsemi sjóðsins og setur áhættu viðunandi mörk.
- Mótar tillögur að áhættuvilja og áhættustefnu til stjórnar og ákveður nánari útfærslu.
- Hefur eftirlit með áhættustýringu.
- Stýrir vinnu við gerð innra mats á eiginfjárbörf.

Forstjóri

- Ræður áhættustjóra og setur honum erindisbréf.

Áhættustjóri

- Hefur umsjón með og ber ábyrgð á deild áhættustýringar.
- Hefur milliliðalausán aðgang að stjórn.
- Ber ábyrgð á framkvæmd áhættustýringar þ.m.t. greiningu, mælingu, mati, álagsprófum og upplýsingagjöf til stjórnar.
- Tekur virkan þátt í mótun áhættustefnu og kemur að öllum mikilvægum ákvörðunum sem tengjast áhættustýringu.

Fjárhagsnefnd

- Í fjárhagsnefnd sitja forstjóri, framkvæmdastjóri fjárstýringar, framkvæmdastjóri rekstrarsviðs og áhættustjóri.
- Leggur fram tillögur til stjórnar um verðbréfaútgáfu og vaxtaálag og tekur ákvarðanir um fjárstýringarleiðir.
- Tryggir að upplýsingagjöf til stjórnar sé fullnægjandi og stefnu fjárstýringar og áhættustýringar sé fylgt.
- Fjallar um mikilvæg atriði er varða fjár- og áhættustýringu sjóðsins.

Áhættuvarnir

Mikilvægt er að viðhalda ákveðnu jafnvægi í samsetningu lánsfjármagns og útlána sjóðsins. Áhættustýringarreglur sjóðsins kveða á um að sjóðurinn lágmarki áhættu sína og stýri vaxta- og útlánaáhættu innan ákveðinna viðmiðunarmarka.

Fjárstýring og áhættustýring sjóðsins vinna eftir reglum sjóðsins um fjárstýringu og áhættustýringu. Þar eru áhættur og vikmörk þeirrar áhættu sem snýr að starfseminni skilgreindar.

b. Útlánaáhætta

Útlánaáhætta er áhættan á fjárhagslegu tapi sem Íbúðalánasjóður verður fyrir ef viðskiptavinur eða mótaðili í fjármálagerningum uppfyllir ekki samningsbundnar skyldur sínar. Sjóðurinn ber útlánaáhættu vegna lánveitinga sinna, fjárfestinga í markaðsbréfum og krafna á fjármálastofnanir. Eins og að framan greinir er það meginmarkmið sjóðsins að leitast stöðugt við að halda lágu áhættustigi í starfsemi sinni.

Hámarksútlánaáhætta og skipting eftir landssvæðum

Eftirfarandi tafla sýnir hámarksútlánaáhættu sjóðsins skipt eftir landssvæðum:

Árslok 2017	Suðurland og Vesturland og					
	Höfuðborg	Suðurnes	Vestfirðir	Norðurland	Austurland	Bókfært virði
Lán til einstaklinga	224.144.239	71.210.441	21.433.567	34.686.941	13.586.619	365.061.807
Lán til lögaðila.....	79.873.603	24.340.163	7.678.196	20.169.363	2.865.978	134.927.303
Útlán samtals.....	304.017.842	95.550.605	29.111.763	54.856.304	16.452.597	499.989.109

Árslok 2016

Lán til einstaklinga	276.984.440	83.447.871	24.798.932	42.679.502	15.182.082	443.092.827
Lán til lögaðila.....	78.294.806	24.318.077	8.657.546	20.500.681	2.979.219	134.750.329
Útlán samtals.....	355.279.246	107.765.948	33.456.478	63.180.183	18.161.301	577.843.156

Skýringar, frh.:

31. Áhættustýring, frh.

b. Útlánaáhætta, frh.

Gæði útlána

Eftirfarandi tafla sýnir bókfært virði útlána sem eru hvorki í vanskilum né sérstaklega virðisrýrð, bókfært virði útlána í vanskilum en ekki sérstaklega virðisrýrð og bókfært virði útlána sem eru sérstaklega virðisrýrð:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hvorki í vanskilum né sérstaklega virðisrýrð						
Heildarvirði.....	346.084.775	411.404.555	111.702.818	90.197.538	457.787.593	501.602.093
Almenn virðisrýrnun.....	(926.694)	(702.795)	(190.664)	(117.964)	(1.117.358)	(820.759)
Bókfært virði.....	345.158.081	410.701.760	111.512.154	90.079.574	456.670.235	500.781.334
Í vanskilum en ekki sérstaklega virðisrýrð						
31-60 dagar.....	8.721.751	11.220.242	5.545.549	315.901	14.267.300	11.536.143
61-90 dagar.....	2.605.619	4.287.216	0	0	2.605.619	4.287.216
Vanskil yfir 90 dögum.....	4.450.950	7.144.200	55.979	24.224	4.506.929	7.168.424
Almenn virðisrýrnun.....	(171.607)	(228.876)	(106.582)	(4.489)	(278.189)	(233.365)
Bókfært virði.....	15.606.713	22.422.782	5.494.946	335.636	21.101.659	22.758.418
Sérstaklega virðisrýrð						
Heildarvirði.....	5.369.872	12.314.182	22.369.063	48.532.673	27.738.935	60.846.855
Sérgreind virðisrýrnun.....	(1.072.859)	(2.345.897)	(4.448.860)	(4.197.554)	(5.521.720)	(6.543.450)
Bókfært virði.....	4.297.013	9.968.285	17.920.203	44.335.119	22.217.215	54.303.405
Útlán samtals.....	365.061.807	443.092.827	134.927.303	134.750.329	499.989.109	577.843.156
Virðisrýrnun sem hlutfall af útlánnum.....	0,59%	0,73%	3,40%	3,11%	1,36%	1,30%

Eftirfarandi tafla sýnir vanskilafjárhæð útlána flokkuð eftir aldri:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Útlán í vanskilum:						
Vanskil undir						
31-60 dagar.....	111.410	133.393	54.027	9.539	165.437	142.932
61-90 dagar.....	52.953	75.432	0	9.355	52.953	84.787
Vanskil yfir 90 dögum.....	1.040.630	1.819.368	628.594	1.365.474	1.669.224	3.184.842
Vanskil samtals.....	1.204.993	2.028.193	682.621	1.384.368	1.887.614	3.412.561
Skuldbindingar sem ekki eru færðar í efnahagsreikning:					2017	2016
Skuldbindandi lánsloforð í árslok.....					4.406.080	8.654.000

Sjóðurinn fer yfir útlánasafn sitt og metur virðisrýrnun reglulega. Áður en ákvörðun er tekin um færslu virðisrýrnunar þarf sjóðurinn að meta hvort hlutlæg gögn gefi til kynna mælanlega lækkun á væntu framtíðarsjóðstreymi, ýmist frá einstökum lánnum eða frá safni útlána. Þetta geta verið vísbendingar um breytingar á greiðslugetu lántakanda eða breytingu á efnahagsástandi. Stjórnendur nota meðal annars mat sem byggir á sögulegri reynslu af eignum með svipuð áhættueinkenni og hlutlæg merki virðisrýrnunar þegar meta skal framtíðarsjóðstreymi. Aðferðafræðin og ályktanirnar sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðarsjóðstreymi eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að minnka muninn milli áætlaðs taps og raunverulegs taps.

Sérgreind virðisrýrnun lögaðila byggir á mati starfsmanna og stjórnenda sem fært hefur verið í ársreikning sjóðsins. Mat um virðisrýrnun tekur mið af opinberum upplýsingum, skuldaþoli rekstraraðila, ástandi undirliggjandi eigna, upplýsingum um stöðu lántakanda, markaðshæfis eigna og virðis veðandlags lána.

Skýringar, frh.:

31. Áhættustýring, frh.:

b. Útlánaáhætta, frh.

Gæði útlána, frh.

Sérfræðingar sjóðsins hafa metið niðurfærsluþörf vegna lána til einstaklinga. Við mat á niðurfærslunni var tekið mið af stöðu vanskila lántakenda og virðis veðandlags láns. Sérgreind virðisrýrnun vegna útlánanna hefur verið færð í ársreikning sjóðsins.

Virði veðandlagsins tekur mið af gildandi fasteignamati á hverjum tíma.

Jafnframt hefur verið gjaldfærð í rekstrarreikningi almenn virðisrýrnun. Sjá nánar skýringu nr. 32 e (v) um ákvörðun mats á almennri niðurfærsluþörf vegna virðisrýrnunar.

Endanleg afskrift útlána

Íbúðalánasjóður færir endanlega afskrift útlána við eftirtaldar aðstæður:

- Við tap á sölu uppboðsíbúða þegar söluverð íbúðar reynist lægra en mat hennar skv. 57. grein laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.
- Við samþykkt stjórnar Íbúðalánasjóðs um niðurfellingu kröfu í samræmi við reglugerð nr. 359/2010, um meðferð krafna íbúðalánasjóðs sem glatað hafa veðtryggingu.
- Við hlítungu laga nr. 101/2010 sbr. 3. mr. 47. gr. laga um húsnæðismál um afskriftir skv. samningi um greiðsluáðlögun
- Við fjárhagslega endurskipulagningu lögðilla skv. samningi þar um skv. lögum nr. 101/2010 skv. 6. mgr. 47. gr. laga um húsnæðismál.
- Á grundvelli laga

Virðisrýrnun útlána greinist þannig:

	Einstaklingar		Lögaðilar		Samtals
	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	
Árið 2017					
Afskriftareikningur					
útlána í ársbyrjun.....	2.254.204	905.990	4.197.551	122.453	7.480.198
Gjaldfærð virðisrýrnun / (tekjufærð virðisaukning) útlána.....	(964.102)	192.311	387.865	174.793	(209.133)
Endanlegar afskriftir útlána.....	(646.649)	0	(136.556)	0	(783.205)
Innkomið áður afskrifað.....	429.407	0	0	0	429.407
Afskriftareikningur útlána í árslok.....	1.072.860	1.098.301	4.448.860	297.246	6.917.267
Árið 2016					
Afskriftareikningur					
útlána í ársbyrjun.....	6.774.733	1.071.616	8.165.074	137.259	16.148.682
Gjaldfærð virðisrýrnun / (tekjufærð virðisaukning) útlána.....	(2.044.176)	(165.626)	1.027.584	(14.806)	(1.197.024)
Endanlegar afskriftir útlána.....	(2.476.353)	0	(4.995.107)	0	(7.471.460)
Afskriftareikningur útlána í árslok.....	2.254.204	905.990	4.197.551	122.453	7.480.198

Gæði veðtrygginga

Útlán Íbúðalánasjóðs eru tryggð með fasteignaveði. Lán við lánveitingu eru að hámarki 80% af kaupverði eignar, ef ekki koma til aðrar takmarkanir á hámarkslánsfjárhæð, sem er 30 millj. kr. til einstaklinga. Hámarksfasteignamat eignar má þó ekki vera yfir 50 millj. kr. Eftir lánveitingu eru einstök veð ekki metin sérstaklega til gangvirðis nema í tengslum við mat á mögulegri virðisrýrnun. Fyrir almennum lánveitingum til íbúðakaupa er sett það skilyrði að fyrir liggi bindandi kautilboð, sem að öllu jöfnu má jafna við gangverð viðkomandi eignar á kaupdegi.

Veðsetningarhlutfall heildarútlána sjóðsins af fasteignamati er að meðaltali um 38,4% í árslok 2017, en var 43,8% í lok árs 2016. Lán sjóðsins eru að stærstum hluta á 1. veðrétti. Veðsetningarhlutföll, það er uppreiknaðar eftirstöðvar lána án sérgreindrar virðisrýrnunar sem hlutfall af fasteignamati, greinast þannig í árslok:

Skýringar, frh.:

31. Áhættustýring, frh.

b. Útlánaáhætta, frh.

Gæði veðtrygginga, frh.

	2017	2016
Hlutfall af heildarlánnum sem er allt að 50% af fasteignamati	80,3%	75,2%
Hlutfall af heildarlánnum sem er á bilinu 51-70% af fasteignamati	12,3%	13,9%
Hlutfall af heildarlánnum sem er á bilinu 71-90% af fasteignamati	4,7%	6,8%
Hlutfall af heildarlánnum sem er á bilinu 91-100% af fasteignamati	0,8%	1,4%
Hlutfall af heildarlánnum sem er á bilinu 101-110% af fasteignamati	0,4%	0,8%
Hlutfall af heildarlánnum sem er yfir 110% af fasteignamati.....	1,5%	1,8%
	100%	100%

Mótaðilaáhætta tengd verðbréfalánaviðskiptum

Eigin skuldabréf sem íbúðalánasjóður hefur lánað viðskiptavökum með skuldabréf sín og veðtryggingar þeirra greinast þannig í árslok:

	2017	2016
Lánuð eigin bréf, markaðsverðmæti	75.129	1.428.803
Markaðsverðmæti framlagðra trygginga viðskiptavaka.....	79.083	1.597.675

Önnur mótaðilaáhætta

Verðbréfaeign og peningamarkaðslán án ábyrgðar ríkisins:

	2017	2016
Samningsbundin sértryggð skuldabréf.....	64.836.025	83.601.055
Sértryggð skuldabréf.....	50.454.680	0
Skammtímafjármögnun undir 1 ári.....	14.757.019	7.708.125
Önnur markaðsverðbréf.....	1.465.641	0
Skuldabréf Íslandsbanka með veði í íbúðalánnum.....	0	14.775.068

c. Lausafjáraáhætta

Stýring lausafjáraáttu

Lausafjáraáhætta er hættan á því að íbúðalánasjóður geti ekki staðið í skilum með samningsbundnar afborganir vaxta og höfuðstóls af lánsfjármögnun sinni. Með öflugu og virku eftirliti á lausafjástöðu leitast sjóðurinn við að tryggja að ávallt sé til nægt laust fé til að geta staðið við skuldbindingar sínar ef tímabundið misvægi stofnast milli greiðslufæðis af útlánnum sjóðsins og öðrum fjáreignum annars vegar og skuldum hans hins vegar.

Fjárstýring sjóðsins felur í sér lausafjargreiningu og lausafjáraætlun. Lausafjáraætlun sjóðsins er skipulögð fram í tímann með hlidsjón af starfsáætlun og fjárhagsáætlun. Lausafjáraætlunin er uppfærð reglulega.

Mæling lausafjáraáttu

Lykilatriði í lausafjárstýringu sjóðsins er að tryggja að jafnvægi sé á milli greiðslufæðis fjáreigna og fjárskulda. Eftirfarandi tafla sýnir greiðslufæði fjáreigna og fjárskulda sjóðsins í árslok með vöxtum.

Eftirstöðvagreining fjáreigna og fjárskulda:

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
31. desember 2017					
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	66.608.413				66.608.413
Markaðsverðbréf.....	11.249.780				11.249.780
Önnur verðbréf.....	6.346.660	9.181.356	52.654.068	173.983.992	242.166.076
Krafa á ríkissjóð.....	16.882	79.055	6.252.045		6.347.982
Útlán og kröfur á					
lánastofnanir.....	8.879.775	31.948.547	131.032.481	749.581.099	921.441.902
Fjáreignir samtals.....	93.101.510	41.208.958	189.938.594	923.565.091	1.247.814.153
Fjárskuldir:					
Lántaka og aðrar skuldir.....	13.476.345	53.688.292	247.937.034	791.659.754	1.106.761.424
Skuldbindandi lánsloforð.....		4.406.080			4.406.080
Fjárskuldir samtals.....	13.476.345	58.094.372	247.937.034	791.659.754	1.111.167.504
Hrein staða.....	79.625.165	(16.885.414)	(57.998.439)	131.905.337	136.646.649

Skýringar, frh.:

31. Áhættustýring, frh.

c. Lausafjánhætta, frh.

Mæling lausafjánhættu, frh.

31. desember 2016	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	53.171.360				53.171.360
Markaðsverðbréf.....	10.840.424				10.840.424
Önnur verðbréf.....	3.072.759	9.486.098	32.664.481	115.612.078	160.835.416
Krafa á ríkissjóð.....		169.340	6.311.836		6.481.175
Útlán og kröfur á lánastofnanir.....	10.144.461	30.070.566	156.607.520	864.082.666	1.060.905.212
Fjáreignir samtals.....	77.229.003	39.726.003	195.583.836	979.694.745	1.292.233.587
Fjárskuldir:					
Lántaka og aðrar skuldir.....	13.095.497	53.228.019	263.949.563	816.102.765	1.146.375.844
Skuldbindandi lánsloforð.....		8.654.000			8.654.000
Fjárskuldir samtals.....	13.095.497	61.882.019	263.949.563	816.102.765	1.155.029.844
Hrein staða.....	64.133.506	(22.156.016)	(68.365.727)	163.591.979	137.203.743

Taflan hér á undan sýnir samningsbundið greiðsluflæði útlána og lántöku sjóðsins og innifelur bæði afborganir og samningsbundna vexti, en ekki áætlaða verðbólgu. Handbært fé sjóðsins, sem nota má til að mæta tímabundnu ójafnvægi í greiðsluflæði fjáreigna og fjárskulda, er fært á fyrsta tímabil í töflunni. Ef ójafnvægi skapaðist milli greiðsluflæðis fjáreigna og fjárskulda myndi sjóðurinn mæta ójafnvæginu með því að ganga á handbært fé, með sölu verðbréfa eða útgáfu eigin verðbréfa ef þörf er á.

d. Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er skilgreind sem hættan á því að gangvirði eða framtíðargreiðsluflæði fjármálagerna sveiflist vegna breytinga á markaðsvöxtum. Íbúðalánasjóður færir hvorki fjárskuldir né fjáreignir á gangvirði, ef undan eru skilin ríkisbréf sem skráð eru á virkum markaði (sjá skýringu 8) og gangvirðisáhætta vegna vaxtabreytinga því takmörkuð. Um 89,8% af fjáreignum sjóðsins (2016: 87,3%) og 99,8% (2016: 99,8%) af fjárskuldum hans bera fasta vexti og því eru áhrif vaxtabreytinga á greiðsluflæði ekki veruleg. Ákvörðun um breytingar vaxta þeirra útlána sem bera breytilega vexti er að öllu leyti í höndum sjóðsins. Hins vegar hefur mismunur á meðallíftíma eigna og skulda í för með sér áhættu því ef jafnaðar er ekki gætt hafa breytingar á vaxtastigi áhrif á hreinar vaxtatekjur sjóðsins. Meðallíftími fjáreigna sjóðsins í árslok 2017 er 11,91 ár (2016: 11,19 ár) og fjárskulda 9,55 ár (2016: 9,42 ár). Samkvæmt áhættustefnu sjóðsins má þessi munur nema allt að 0,9 árum.

Vegnir virkir vextir af fjármögnun sjóðsins án eigin fjár námu 4,31% í árslok 2017 (árslok 2016: 4,31%) og vegnir virkir vextir útlána námu á sama tíma 4,61% (árslok 2016: 4,58%). Vaxtamunur útlánasafns og lántöku sjóðsins er því 0,3%.

Áhættunefnd metur áhættu sem sjóðurinn býr við vegna uppgreiðslu lána og annarra þátta sem tengjast vaxtaáhættu og verðleggur hana þegar útlánsvextir sjóðsins eru ákveðnir. Til að draga enn frekar úr þessari áhættu hefur sjóðurinn jafnframt boðið lán með uppgreiðsluálagi sem bera lægri vexti en lán án slíks álags. Þá er mánaðarlega mælt raunhlutfall uppgreiðslna og gerðar spár um uppgreiðsluhlutföll. Á grundvelli áætlaðra uppgreiðslna endurskoðar sjóðurinn fjármögnun sína stöðugt til að lágmarka vaxtanæmi eignasafns síns.

Lántakendum er í mörgum tilvikum heimilt að greiða upp lán sín hjá sjóðnum fyrir gjalddaga án sérstaks gjalds. Uppgreiðsluheimild er hins vegar ekki í útgefnum verðbréfum sjóðsins, að húsbúðum sjóðsins. Af þessum sökum getur jafnvægi meðallíftíma fjáreigna og fjárskulda raskast. Slíkt hefði í för með sér endurfjárfestingaráhættu og þar með vaxtaáhættu.

Um 174 ma.kr. af útlánnum sjóðsins (2016: 213 ma.kr.) eru varin með uppgreiðsluálagi að hluta til eða að öllu leyti og uppgreiðanlegum húsbúðum komi til þess að lántakandi velji að greiða upp lán sitt fyrir lok lánstíma. Vaxta- og endurfjárfestingaráhætta þessu tengd verður að teljast umtalsverð, sérstaklega á meðan vextir eru lágir á markaði. Unnið er að því að takmarka þessa áhættu sjóðsins.

Verðtryggingaráhætta

Verðtryggingaráhætta er hættan á að sveiflur í vísitölu neysluverðs hafi áhrif á gangvirði og sjóðstreymi verðtryggðra fjármálagerna. Megnið af útlánnum sjóðsins eru verðtryggð, fjármögnuð með verðtryggðum skuldabréfum. Verðtryggingaráhættan skýrist að mestum hluta af því að ekki eru allar fjáreignir verðtryggðar en skuldir sjóðsins eru allar verðtryggðar. Stýring verðtryggingaráhættu felst í að reikna út næmi heildarstöðu sjóðsins í verðtryggðum eignum og skuldum gagnvart breytingu á neysluvísitölu.

Skýringar, frh.:

31. Áhættustýring, frh.

d. Vaxtaáhætta, frh.

Verðtryggingaráhætta, frh.

Verðtryggðar fjáreignir:

	2017	2016
Útlán	499.989.109	577.843.156
Ríkisverðbréf og aðrar eignir	166.977.131	142.781.411
Fjáreignir samtals	666.966.240	720.624.567

Verðtryggðar fjárskuldir:

Verðbréfaútgáfa	735.897.134	759.485.766
Önnur lántaka	818.745	3.106.224
Fjárskuldir samtals	736.715.879	762.591.990

Verðtryggingarjöfnuður samtals (69.749.639) (41.967.423)

Verðtryggðar skuldir nema um 69,8 ma.kr. umfram verðtryggðar eignir í árslok 2017 (árslok 2016: 42,1 ma.kr.). Áhrif 1% verðbólgu á einu ári, að öðrum forsendum óbreyttum, hefði 698 m.kr. neikvæð áhrif (2016: 421 m.kr. neikvæð áhrif) á rekstrarniðurstöðu sjóðsins.

Vaxtalaugar eignir

Við innlausn sjóðsins á fullnustueign hættir útlán að bera vexti. Í árslok 2017 átti sjóðurinn 419 íbúðir til sölu (árslok 2016: 663 íbúðir) sem bókfærðar eru á 6.631 millj. kr. (2016: 10.936 millj.kr.).

e. Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á tapi sem stafar af ófullnægjandi innri ferlum, starfsfólki og kerfum, eða af ytri atburðum, þar með talið lagalegri áhættu. Íbúðalánasjóður notar bæði fyrirbyggjandi aðgerðir og eftirlit til að takmarka rekstraráhættu í starfsemi sinni. Meðal fyrirbyggjandi aðgerða eru skýrir og skriflegir verkferlar um alla helstu þætti í rekstrinum, þjálfun starfsmanna, afritun gagna, aðgangsstýringar og fleira. Þá er Íbúðalánasjóður með ISO 27001 vottun vegna upplýsingaöryggis, skriflega öryggisstefnu ásamt því að hafa áhættunefnd og öryggisstjóra sem taka á ýmsum þáttum rekstraráhættu. Framkvæmdastjórnar bera ábyrgð á rekstraráhættu sinna sviða og hafa eftirlit með henni ásamt starfsmönnum sínum.

f. Eigið fé og eiginfjárstýring

Langtímamarkmið Íbúðalánasjóðs er að eiginfjárlutfall hans sé yfir 5,0%. Við mat á eiginfjárlutfallinu er farið eftir alþjóðlegum stöðlum um mat á eiginfjárlutfalli (Basel II). Ef eiginfjárlutfall sjóðsins stefnir niður fyrir 4,0% ber stjórn sjóðsins að vekja athygli félags- og jafnréttismálaráðherra á því. Jafnframt skal stjórn sjóðsins þá leggja fram tillögur um leiðir til að ná langtímamarkmiði um eiginfjárlutfall.

Eiginfjárlutfall reiknast þannig:	2017	2016
Eigið fé samkvæmt ársreikningi	24.893.689	23.527.841
Óefnislegar eignir	(166.005)	(213.904)
Eiginfjárgrunnur	24.727.684	23.313.937

Heildar eiginfjárfkrafa (m.v. 8% af áhættugrunni) greinist þannig:

Útlánaáhætta	20.805.595	25.159.555
Markaðsáhætta	2.238.629	243.910
Rekstraráhætta	281.885	295.474
Eiginfjárfkrafa samtals	23.326.109	25.698.939

Eiginfjárlutfall 8,48% 7,26%

32. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum, sem settar eru fram hér á eftir, hefur verið beitt með samræmdum hætti á öllum þeim tímabilum sem birt eru í ársreikningnum. Engar tekjur eða gjöld eru færð á yfirlit um heildarafkomu í reikningsskilum Íbúðalánasjóðs og því er afkoma ársins sú sama og heildarafkoma.

Skýringar, frh.:

32. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikningi miðað við virka vexti og samanstanda af vaxtatekjum af útlánum, handbæru fé, bundnum innstæðum, ríkisverðbréfum og krófum á lánastofnanir og vaxtagjöldum af lántökum. Meðal vaxtatekna og vaxtagjalda er dreifing á afföllum og yfirverði og annar mismunur sem er á upphaflega bókfærðu verði fjármálagerninga og fjárhæðum á gjalddaga miðað við virka vexti. Lántökugjöld, bæði af lánveitingum sjóðsins og eigin fjármögnun, eru færð í rekstrarreikning með sama hætti og vaxtatekjur og vaxtagjöld og er tekið tillit til þeirra við útreikning á virkum vöxtum.

Virkir vextir er sú ávöxtunarkrafa sem notuð er við núvirðingu áætlaðs sjóðstreymis á áætluðum líftíma fjármálagernings eða styttra tímabili, eftir því sem við á, þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar eða fjárskuldarinnar í efnahagsreikningi. Þegar virkir vextir eru reiknaðir áætlar sjóðurinn sjóðstreymi með tilliti til allra samningsþátta fjármálagerningsins, en tekur ekki tillit til mögulegs útlánataps í framtíðinni.

Verðbætur verðtryggðra eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning meðal vaxtatekna og vaxtagjalda eftir því sem þær falla til og færast í efnahagsreikning sem hluti af bókfærðu verði eigna og skulda.

Íbúðalánasjóður hefur veitt lán til leiguíbúða á 3,5% og 4,2% vöxtum. Ríkissjóður bætir sjóðnum vaxtamun á þeim útlánum og teknum lánum sjóðsins. Framlag ríkissjóðs miðast við mun á fjármögnunarkostnaði og útlánsvöxtum ár hvert (sjá skýringu 18). Framangreind leiguíbúðalán eru verðtryggð með föstum vöxtum. Ekki er til staðar samningur til langs tíma milli sjóðsins og stjórnvalda um niðurgreiðslu vaxta þessara lána heldur er ákvörðun um niðurgreiðsluna tekin árlega af stjórnvöldum og afgreidd í fjárlögum. Vexti lánanna ber að hækka komi til þess að niðurgreiðslu ríkisins njóti ekki við, til að tryggja fjárhagslega afkomu sjóðsins og vaxtamun. Til eru lánaflokkar að fjárhæð um 8 ma.kr. vegna félagslegrar aðstoðar, sem veittir voru á árunum 2001-2009, þar sem framlags frá ríkissjóði nýtur ekki við.

b. Aðrar tekjur

Til annarra tekna teljast innheimtutekjur. Aðrar tekjur eru færðar í rekstrarreikning Íbúðalánasjóð þegar þær falla til. Tekið er tillit til lántökugjalda við útreikning virkra vaxta af útlánum og teljast þau ekki til annarra tekna heldur vaxtatekna.

c. Annar rekstrarkostnaður

Til annars rekstrarkostnaðar telst húsnæðiskostnaður, rekstur tölvukerfa, innheimtukostnaður, aðkeypt sérfræðipjónusta, framlag til rekstrar Umboðsmanns skuldara og annar almennur rekstrarkostnaður, sbr. skýringu 22. Rekstrargjöld eru gjaldfærð eftir því sem þau falla til.

d. Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu

Til tekna umfram gjöld fasteigna til sölu teljast leigutekjur og rekstrarkostnaður fasteigna til sölu sbr. skýringu nr. 25.

e. Fjáreignir og fjárskuldir

(i) Skráning og afskráning fjáreigna og fjárskulda

Kaup og sala fjáreigna er skráð á þeim degi sem viðskiptin fara fram. Viðskiptin eru færð á þeim degi sem Íbúðalánasjóður skuldbindur sig til að kaupa eða selja eign, nema vegna útlána og krafna, sem eru skráð þegar fjármagn er afhent lántakanda. Fjáreignir eru afskráðar þegar rétturinn til að fá fjárstreymi af fjáreign er ekki lengur til staðar eða þegar sjóðurinn hefur að verulegu leyti flutt áhættu og ávinning af eignarhaldinu frá sér.

Fjárskuld er skráð þegar sjóðurinn verður aðili að samningsbundnum skuldagerningi. Fjárskuld er afskráð þegar skuldbinding sjóðsins er gerð upp með greiðslu, skuldareigandi fellur frá kröfunni eða fjárskuldin er felld úr gildi.

Til að tryggja virka verðmyndun með útgefin skuldabréf Íbúðalánasjóðs hefur sjóðurinn gert samninga við viðskiptavaka um verðbréfalán til skamms tíma. Í því felst að sjóðurinn lánar viðskiptavaka, að hámarki í 28 daga, eigin skuldabréf gegn veðtryggingum. Lánuð skuldabréf eru ekki færð til skuldar í efnahagsreikningi sjóðsins. Móttekin veð eru ekki færð til eignar í efnahagsreikningi sjóðsins, því áhætta og ávinningur af eignarhaldi er áfram hjá mótaðila sjóðsins. Í lok samningstíma fær sjóðurinn afhent eigin bréf sem hann lánaði og skilar þá jafnframt viðskiptavaka framlögðum veðum hans.

Skýringar, frh.:

32. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

e. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.

(ii) Jöfnun fjáreigna og fjárskulda

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og nettó fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda.

(iii) Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda

Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda er fjárhæð viðkomandi fjármálagernings við upphaflega skráningu, að frádragnum höfuðstöðsgreiðslum og að teknu tilliti til uppsafnaðrar afskriftar yfirverðs eða affalla sem færð eru miðað við virka vexti. Yfirverð og afföll eru mismunur á upphaflegu bókfærðu verði fjármálagerningsins annars vegar og nafnverðsfjárhæð hans hins vegar. Við útreikning á afskrifuðu kostnaðarverði fjáreigna er jafnframt tekið tillit til virðisrýmnunar, ef um hana er að ræða.

(iv) Ákvörðun gangvirðis

Gangvirði er verð á eign eða skuld í venjubundnum viðskiptum á matsdegi. Nánar tiltekið er gangvirði það verð sem fengist við sölu eignar eða yrði greitt við yfirfærslu skuldar í hefðbundnum viðskiptum milli markaðsaðila á matsdegi.

Áreiðanlegasta mat á gangvirði fjármálagerninga er skráð verð á virkum markaði og er það notað þegar unnt er. Gangvirði annarra fjáreigna og fjárskulda Íbúðalánasjóðs er ákvarðað með notkun verðmatslíkana. Fjáreign eða fjárskuld telst skráð á virkum markaði ef opinbert verð er fáanlegt frá kauphöll eða öðrum óháðum aðila og verðið endurspeglar raunveruleg og regluleg markaðsviðskipti milli ótengdra aðila.

(v) Virðisrýrnun fjáreigna

Bókfært verð fjáreigna Íbúðalánasjóðs er endurskoðað á hverjum reikningsskiladegi til að ákvarða hvort einhver merki séu um virðisrýrnun. Ef einhver merki eru um slíkt er endurheimtanlegt verðmæti eignarinnar áætlað.

Virðisrýrnun er færð þegar bókfært verð eignar verður hærra en endurheimtanleg fjárhæð hennar. Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Tvær aðferðir eru notaðar til að reikna virðisrýrnun útlána. Annars vegar er mat á einstökum lánnum og kröfum og hins vegar mat á lánasöfnum. Áætlað tap vegna atburða sem ekki hafa orðið á uppgjörstegi, án tillits til líkinda á að þeir verði, er ekki fært.

Hlutlægar vísendingar um virðisrýrnun felast meðal annars í upplýsingum um eftirfarandi atvik eða aðstæður:

- (i) umtalsverðir fjárhagsörðugleikar lántakanda.
- (ii) versnandi efnahagsástand.
- (iii) samningsrof, svo sem vanskil á afborgunum á vöxtum og af höfuðstól.

Mat einstakra útlána og krafna

Virðisrýrnun á einstökum útlánnum og kröfum er ákvörðuð með mati á áhættu í hverju tilviki fyrir sig. Sjóðurinn metur á hverjum reikningsskiladegi hvort fyrir liggja hlutlægar vísendingar um virðisrýrnun einstakra útlána.

Virðisrýrnun er reiknuð með því að bera saman bókfært verð útlána og vænt framtíðarsjóðstreymi, sem núvirt er miðað við upphaflega virka vexti. Virðisrýrnun útlána og krafna er færð í afskriftareikning sem kemur til lækkunar á bókfærðu verði þeirra.

Mat á söfnum útlána og krafna

Þar sem útlán og kröfur hafa verið metin sérstaklega og engar vísendingar fundist um tap eru þau flokkuð í lánasöfn á grundvelli svipaðra áhættueinkenna til að reikna út heildarvirðisrýrnun þeirra.

Virðisrýrnun á lánasafni er metin með tilliti til eftirfarandi þátta:

- söguleg tapsreynsla í útlánasöfnum með svipuðum áhættueinkennum.
- áætlaður tími frá því virðisrýrnun hefur átt sér stað þar til hún er greind og færð með sérstöku framlagi í afskriftareikning.
- mat stjórnar byggt á reynslu um hvort núverandi efnahagsaðstæður séu þannig að raunveruleg tapshætta sé önnur en tapsreynsla fyrri ára gefur tilefni til að ætla.

Breytingar á virðisrýrnun í lánasöfnum eru í samræmi við breytingar á undirliggjandi gögnum á hverjum tíma, til dæmis breytingum á eignaverði, greiðslustöðu eða öðrum þáttum sem benda til breyttra líkinda á tapi á lánasöfnum og fjárhæð taps. Aðferðafræðin og forsendur sem notaðar eru til að áætla virðisrýrnun eru endurskoðaðar reglulega til að lágmarka mun á milli áætlaðs og raunverulegs taps.

Skýringar, frh.:

32. Mikilvægar reikningsskilaáðferðir, frh.

f. *Virðisrýrnun eigna annarra en fjáreigna*

Bakfærsla virðisrýrnunar

Ef virðisrýrnun lækkar síðar og hægt er að rekja það til atvika sem urðu eftir að virðisrýrnunin var gjaldfærð í rekstrarreikningi, er áður færð virðisrýrnun bakfærð í rekstrarreikningi.

Á reikningsskiladegi er bókfært verð eigna metið með tilliti til virðisrýrnunar. Komi fram vísbending um virðisrýrnun er endurheimtanlegt virði eignarinnar metið í því skyni að hægt sé að ákvarða umfang virðisrýrnunar, ef um er að ræða. Endurheimtanlegt virði er annað hvort hreint söluvirði eða nýtingarvirði eignar, hvort sem hærra er. Við mat á nýtingarvirði er notað vænt fjárstreymi sem fært hefur verið til núvirðis með vaxtaþrósentu sem viðeigandi er við fjármögnun slíkrar eignar að teknu tilliti til skatta. Þegar ekki er hægt að meta endurheimtanlegt virði einstakra eigna metur félagið endurheimtanlegt virði þeirrar sjóðskapandi einingar sem eignin fellur undir. Sé endurheimtanlegt virði eignar eða fjárskapandi einingar metið lægra en bókfært verð er bókfært verð eignarinnar lækkað í endurheimtanlegt virði. Virðisrýrnun fjárskapandi eininga er færð til hlutfallslegrar lækkunar á bókfærðu verði eigna einingarinnar. Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikning sjóðsins.

g. *Aflögð starfsemi*

Aflögð starfsemi er eining eða hluti einingar sem hefur verið ráðstafað eða skilgreind sem haldið til sölu, og (1) er aðskilin rekstrarreining sem er mikilvæg sjóðnum, (2) er hluti af samræmdri áætlun um að selja aðskilin og mikilvægar einingar, eða (3) er dótturfélag keypt eingöngu í þeim tilgangi til að selja aftur.

Hagnaður eða tap af aflögðri starfsemi er sett fram í einni tölu í rekstrarreikningi eða yfirliti um heildarafkomu og samanstandur af (1) hagnaði eða tapi eftir skatta af rekstri aflagðrar starfsemi, (2) hagnaði eða tapi eftir skatta sem myndast við mat á gangvirði að frádregnum sölukostnaði, (3) hagnaði eða tapi af sölu eða ráðstöfun aflagðrar starfsemi.

h. *Handbært fé*

Til handbærs fjár teljast gjaldkræfar kröfur á lánastofnanir.

i. *Kröfur á lánastofnanir*

Kröfur á lánastofnanir samanstanda af millibankalánum og úppgæðum kröfum á viðskiptabanka.

j. *Markaðsverðbréf*

Markaðsverðbréf eru verðbréf sem skráð eru á virkum markaði og eru eignfærð á gangvirði.

k. *Önnur verðbréf og krafa á ríkissjóð*

Önnur verðbréf samanstanda af ríkisskuldabréfum, samningsbundnum sértryggðum skuldabréfum útgefnum af Arion banka tryggð með íbúðalánnum bankans og sértryggðum skuldabréfum í Landsbankanum, Arion banka og Íslandsbanka tryggðum með íbúðalánnum. Við upphaflega skráningu eru sértryggð skuldabréf skráð á gangvirði í reikningsskilum sjóðsins auk viðskiptakostnaður sem tengist þeim beint en við síðara mat á afskrifuðu kostnaðarverði með aðferð virka vaxta. Virkir vextir og virðisrýrnun færast í rekstrarreikning. Ríkisskuldabréf eru verðbréf (RIKS30 og RIKS33) sem skráð eru í kauphöll en án virks markaðar og eru eignfærð á upphaflegri kaupkröfu (sjá skýringu 9). Að auki eru fjárfestingar ársins 2017 á RIKS21 færðar á kaupkröfu.

l. *Útlán*

Útlán eru fjármálagerningar, sem bera fastar eða útreiknanlegar greiðslur og eru ekki skráðir á virkum markaði. Útlán fela í sér lán sem sjóðurinn veitir viðskiptavinum sínum og keypt útlán, sem eru óskráð og sjóðurinn hefur ekki í hyggju að selja í náinni framtíð.

Útlán eru upphaflega færð á gangvirði, sem er lánsfjárhæðin, auk alls kostnaðar vegna viðskiptanna. Útlán eru síðan metin á afskrifuðu kostnaðarverði, sem er fundið með útreikningi samkvæmt aðferð um virka vexti. Áfallnir vextir og verðbætur eru færð sem hluti af bókfærðu verði útlána.

m. *Fullnustueignir*

Fasteignir sem íbúðalánasjóður hefur leyst til sín til fullnustu krafna eru færðar sem fullnustueignir í efnahagsreikningi. Innleyst fasteign er færð á kostnaðarverði eða hreinu gangvirði, hvoru sem lægra reynist. Hreint gangvirði er metið á grundvelli verðmata fasteignasala liggja þau fyrir, en annars er stuðst við verðupplýsingar úr kaupfangaskrá vegna raunverulegra viðskipta með sambærilegar eignir. Í nokkrum tilvikum er stuðst við verðmat eignasviðs sjóðsins.

Ef hreint gangvirði fasteignar til sölu lækkar niður fyrir kostnaðarverð eftir upphaflega skráningu hennar í bókhald er gangvirðislækkunin gjaldfærð sem virðisrýrnun. Hækki hreint gangvirði síðar, er áður færð gangvirðislækkun bakfærð, þó einungis að því marki að bókfært verð verði ekki hærra en upphaflegt kostnaðarverð. Bakfærsla er færð til lækkunar á áður gjaldfærðri virðisrýrnun.

Skýringar, frh.:

32. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

n. Virðisrýrnun eigna annarra en fjáreigna

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun.

Afskriftir

Afskriftir eru færðar línulega í rekstrarreikning miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna.

Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteign	25 ár
Húsbúnaður og tæki	5-10 ár

Að því gefnu að niðurlagsverð sé ekki óverulegt er það endurmetið árlega.

o. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir eru hugbúnaður sem sjóðurinn notar við starfsemi sína. Óefnislegar eignir eru afskrifaðar línulega á áætluðum nýtingartíma sem er 3-5 ár.

p. Eignir til sölu

Eignir og eignasamstæður ásamt tengdum skuldum eru flokkaðar sem eignir til sölu og skuldir vegna eigna til sölu ef bókfært verð þeirra er endurheimt með söluviðskiptum fremur en með áframhaldandi notkun. Eignir og skuldir skilgreindar sem haldið til sölu eru metnar á bókfærðu virði eða gangvirði að frádregnum sölukostnaði eftir því sem lægra reynist. Eignir til sölu og skuldir vegna eigna til sölu eru aðgreindar frá öðrum eignum og skuldum í efnahagsreikningi. Eignir flokkaðar sem eignir til sölu eru ekki afskrifaðar.

r. Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka

Útgefin verðbréf og önnur lántaka eru upphaflega færð á gangvirði, sem er lánsfjárhæðin auk alls kostnaðar vegna lántökunnar. Eftir upphaflega skráningu í bókhald eru þessar fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði, sem er fundið með útreikningi samkvæmt aðferð um virka vexti. Áfallnir vextir og verðbætur eru færð sem hluti af bókfærðu verði.

s. Eigið fé

Eigið fé Íbúðalánasjóðs samanstendur annars vegar af stofnfé og hins vegar ójöfnuðu tapi. Á ójafnað tap er færð uppsöfnuð afkoma sjóðsins frá stofnun hans.

t. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim sem hafa verið innleiddir

Sjóðurinn hefur innleitt alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, túlkanir og breytingar á stöðlum sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi fyrir árið 2017 og eru viðeigandi fyrir sjóðinn.

u. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim sem hafa ekki verið innleiddir

Alþjóðareikningsskilaráðið (IASB) hefur gefið út nýja staðla og breytingar á núverandi stöðlum sem enn hafa ekki tekið gildi og mun ekki vera innleitt fyrr af sjóðnum. Upplýsingar um þá staðla, sem vænst er að muni séu viðeigandi fyrir reikningsskil sjóðsins, eru veittar hér að neðan.

IFRS 9 - Fjármálagerningar

IFRS 9 – Fjármálagerningar er nýr reikningsskilastaðall sem leysir af hólmi IAS 39 – Fjármálagerningar: Færsla og mat að mestu leyti og tók gildi 1. janúar 2018. Nýi staðallinn felur í sér umtalsverðar breytingar á flokkun og mati fjáreigna auk þess sem kynnt er til sögunnar nýtt líkan fyrir virðisrýrnun fjáreigna.

Íbúðalánasjóður hefur unnið að innleiðingu staðalsins frá árinu 2016. Innleiðing IFRS 9 hefur að mestu farið fram innan áhættustýringar sjóðsins með aðkomu rekstrarsviðs, viðskiptasviðs og hagdeildar. Innleiðingin er mikilvægt verkefni fyrir sjóðinn sem krefst þróunar og innleiðingar á nýjum ferlum og stjórnarháttum frá ýmsum sviðum. Til að uppfylla skilyrði IFRS 9 hefur einnig verið unnið að endurbótum á innri kerfum sjóðsins og þau endurskoðuð, ef þarf. Sérstakur stýrihópur var stofnaður vegna IFRS 9 og ber hann ábyrgð á innleiðingu staðalsins innan sjóðsins. Stýrihópurinn samanstendur af framkvæmdastjóra rekstrarsviðs, áhættustjóra og forstjóra Íbúðalánasjóðs. Endurskoðunarnefnd og áhættunefnd hefur einnig fylgt verkefninu eftir og bera ábyrgð á endanlegri samþykkt á framkvæmd IFRS 9 innan sjóðsins.

Almennt séð má skipta stærstu breytingum vegna IFRS 9 í þrennt. Í fyrsta lagi eru breytingar á flokkun og mati fjáreigna og fjárskulda í reikningsskilum, í öðru lagi breytingar sem gerðar eru í virðisrýrnun fjáreigna og þriðja lagi breytingar á áhættuvarnarreikningsskilum. Hér að neðan eru gerð skil á helstu breytingum og væntum áhrifum þeirra.

Skýringar, frh.:

32. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

u. *Nýr reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim sem hafa ekki verið innleiddir, frh.:* *IFRS 9 - Fjármálagerningar, frh.*

Flokkun og mat

Nýi staðallinn felur í sér umtalsverðar breytingar á flokkun og mati fjáreigna. Fjáreignir ber að flokka niður í eftirfarandi meginflokka samkvæmt IFRS 9:

(1) fjáreignir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði ef markmið með eigninni er að eiga fjáreignina til gjalddaga og innheimta á settum tilsettum gjalddögum samningsbundnar greiðslur sem samanstanda einungis af afborgunum af höfuðstól og vöxtum.

(2) fjáreignir metnar á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu (FVOCI) ef markmiðið er að eiga fjáreignina til gjalddaga og innheimta samningsbundnar greiðslur á tilsettum gjalddögum sem samanstanda einungis af afborgunum af höfuðstól og vöxtum, sem og sölu fjáreignar.

(3) fjáreignir metnar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning sem nær þannig til allra annarra fjáreigna.

Sjóðurinn hefur lagt mat á flokkun fjáreigna við innleiðingu IFRS 9. Við yfirferðina hefur verið tekið mið af núgildandi fjárstýringarstefnu sem samþykkt hefur verið af stjórn sjóðsins, óháð því með hvaða hætti viðkomandi fjáreignir voru flokkaðar við upphaflega skráningu samkvæmt IAS 39. Áætlað er að innleiðing IFRS 9 hafi þær breytingar í för með sér að eignir sem nú eru flokkaðar sem markaðsverðbréf og metnar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning verði metnar á afskrifuðu kostnaðarverði.

IFRS 9 gerir að mestu sömu kröfur og IAS 39 við flokkun á fjárskuldum. Fjárskuldum skal skipt í tvo flokka, annars vegar afskrifað kostnaðarverð og hins vegar gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Sjóðurinn áætlar engar breytingar á flokkun og mati fjárskulda við innleiðingu IFRS 9.

Virðisrýrnun

Sá grundvallarmunur er á þeim ákvæðum IAS 39 og IFRS 9 er varðar virðisrýrnun fjáreigna að virðisrýrnun fjáreigna IAS 39 byggir á orðnu tapi (e. incurred loss) meðan virðisrýrnun fjáreigna IFRS 9 byggir á væntu tapi (e. expected loss). Síðarnefnda aðferðin felur í sér að virðisrýrnun er færð á grundvelli væntinga um framtíðaratburði og ættu því virðisrýrnunarframlög að aukast fyrr í niðursveiflu heldur en annars.

Við innleiðinguna þurfti sjóðurinn að þróa umfangsmikil líkön til að leggja mat á vænt útlánatap fjár-eigna. Þá þurfti jafnframt að skilgreina útlánaáhættu (e. credit risk) hvers einstaks útláns út frá sögulegum gögnum. Staðallinn gerir einnig kröfur um skilgreiningu ýmissa hugtaka, val á reiknings-skilaðferðum sem talin eru henta aðstæðum sjóðsins best, notkun ýmissa forsendna um vænt útlánatap og notkun utanaðkomandi upplýsinga.

Sjóðurinn ákvað að þróa nýja aðferðafræði og reiknilíkön við útreikninga á væntu útlánatapi vegna IFRS 9. Vænt útlánatap má lýsa sem líkum á vanefndum (e. probability of default), tap að gefnum vanefndum (e. loss given default) og heildarskuldbinding við vanefnd (e. exposure at default).

Útreikningur virðisrýrnunar samkvæmt IFRS 9 byggir á þriggja stiga virðisrýrnunarlíkani sem ætlað er að endurspegla rýrnun á útlánagæðum fjáreigna. Markmiðið með staðlinum er að virðisrýrnun sé aukin þegar útlánaáhætta eykst og útlánagæði hafi þannig rýrnað frá upphaflegri skráningu.

Virðisrýrnun, frh.

• Stig 1 – Útlánaáhætta hefur ekki aukist verulega frá upphaflegri skráningu fjáreigna eða útlánaáhætta telst vera óveruleg. Fyrir eignir á fyrsta stigi byggir virðisrýrnun á 12 mánaða væntu útlánatapi.

• Stig 2 – Útlánaáhætta hefur aukist verulega frá upphaflegri skráningu en engar hlutlægar vísbendingar eru um tapsatburð (e. loss event). Fyrir eignir á öðru stigi er vænt útlánatap reiknað yfir líftíma eignarinnar.

• Stig 3 – Hlutlægar vísbendingar eru um virðisrýrnun á reikningsskiladegi og fjáreign telst í vanefnd (e. default). Þriðja stig er að mestu sambærilegt sértækri- og almennri virðisrýrnun fjáreigna samkvæmt IAS 39. Á þriðja stigi er virðisrýrnun byggð á væntu útlánatapi á líftíma fjáreignar, líkt og á öðru stigi.

Skýringar, frh.:

32. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

u. *Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim sem hafa ekki verið innleiddir,frh.:*

Áhættustýring ber ábyrgð á útreikningum á virðisrýrnun útlána og að tryggja að kröfum IFRS 9 séu uppfyllt. Sérstök fjárhagsnefnd skipuð forstjóra, framkvæmdastjórum Rekstrarsviðs og Fjárstýringar og Áhættustjóra sér um að rýna í niðurstöður og að samþykkja þær.

Veruleg aukning á lánsáhættu og skilgreining á vanefnd

Samkvæmt IFRS 9 er mat á breytingum á útlánaáhættu byggt á áhættu á vanefndum yfir áætlaðan líftíma fjármálæignar. Við mat á verulegri aukningu á lánsáhættu er stuðst við meginlegar og eigindlegar upplýsingar og eru greiningar unnar úr sögulegum gögnum.

Veruleg aukning á lánsáhættu (SICR) er metin á grundvelli eftirfarandi viðmiða:

- Lán í hærri áhættuflokk miðað við áætlaðar forsendur frá upphafsdegi skuldbindingar – Núverandi áhættuflokkur er reiknaður út fyrir hvert lán og borinn saman við þær væntingar á áætluðum áhættuflokk frá upphafsdegi skuldbindinga. Ef lán hefur hækkað umtalsvert miðað við upphaflegar forsendur þá telst það vera aukning á lánsáhættu.
- Viðbótarupplýsingar um lánshæfi eru einnig notaðar við mat á lánsáhættu, svo sem viðvörunarmerki og vaktlistar.
- Vanskil vegna skuldbindinga eru komin fram yfir 30 daga.

Skuldbinding telst vanefnd ef vanskil vegna skuldbindinga hafa verið í meira en 90 daga eða ef viðskiptavinir eru með alvarleg merki um greiðsluferðleika eða lán er komið í sérmeðferð.

Ef hækkan á útlánaáhættu hefur minnkað eða hún telst ekki lengur til staðar þá geta eignir flokkast úr öðru stigi aftur á fyrsta stig. Þó er skuldbinding minnst í þrjá mánuði í öðru stigi. Eins telst skuldbinding ekki lengur vanefnd ef þau atriði sem leiddu til vanefndar hafa ekki verið til staðar síðastliðna þrjá mánuði og þá flyst skuldbinding úr þriðja stigi yfir í annað stig. Skuldbinding sem var í þriðja stigi helst í öðru stigi í minnst níu mánuði, þ.e. samtals er skuldbinding meðhöndluð sérstaklega í minnst eitt ár frá því að hún fór í vanefnd.

Hagspár

IFRS 9 gerir kröfur um að útreikningar á væntu útlánatapi taki mið af líkindavegnum hagspám. Einnig tekur sjóðurinn hagspár inn í mat sitt á hvort útlánaáhætta hafi aukist verulega frá upphafi skuldbindingar. Stuðst er við tölfræðilegar greiningar út frá sögulegum gögnum við mat á tengslum milli hagstærða, útlánaáhættu og vænts útlánataps. Hagdeild Íbúðalánasjóðs mun sjá um stilla upp sviðsmyndum, annars vegar grunnspá sem endurspeglar líklegustu niðurstöðuna auk þess að stilla upp jákvæðri- og neikvæðri sviðsmynd sem endurspeglar tölfræðilega sennileg frávik frá grunnspá. Allar forsendur fyrir útreikningum fara fyrir fjárhagsnefnd sem ýmist samþykkir þær eða kemur með tillögum að úrbótum.

Áhættuvarnarreikningsskil

IFRS 9 setur nýjar reglur um áhættuvarnarreikningsskil sem ætlað er samræma áhættuvarnarreikningsskil og áhættustýringu. Staðallinn gefur kost á því að fresta innleiðingu áhættuvarnarreikningsskila samkvæmt staðlinum og halda áfram að notast við reglur IAS 39 um áhættuvarnarreikningsskil. Sjóðurinn hefur ekki beitt ákvæðum IAS 39 um áhættuvarnarreikningsskil í reikningsskilum sínum.

Áhrif breytinganna

Áætluð fjárhagsleg áhrif innleiðingar IFRS 9 þann 1. janúar 2018 er á bilinu 1.250 – 2.250 milljónir króna, til lækkunar á upphafsstöðu eiginfjár. Þar af er áætlað að lækkun sem nemur 1.000 – 2.000 milljónir megi rekja til aukins virðisrýrnunarframlags útlána og annarra fjáreigna og u.þ.b 250 milljónir vegna breytinga á flokkun og mati fjáreigna. Áætluð áhrif á eiginfjárlutfall sjóðsins er á bilinu frá -0,7% til -0,4% .

Skýringar, frh.:

32. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

u. *Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim sem hafa ekki verið innleiddir,frh.:*

Aðrir staðlar

IFRS 15 Tekjur af samningum við viðskiptavini veitir víðtækan ramma fyrir reikningshaldslega meðferð tekna. Staðallinn kemur í stað staðla IAS 18 Tekjur og IAS 11 Verksamningar, og ýmsra tekjutengdra túlkana. Með nýja staðlinum er innleitt líkan tekjuskráningar sem byggir á samningi. Fjárhæð tekjuskráningar endurspeglar það endurgjald sem félagið væntir að fá í skiptum fyrir veitta þjónustu eða vöru til viðskiptavina. IFRS 15 tekur gildi fyrir reikningstímabilið sem hefst 1. janúar 2018 eða síðar, ef Evrópusambandið samþykkir staðalinn. Stjórnendur sjóðsins eru byrjaðir að meta áhrif af IFRS 15 en eru enn ekki komnir í þá aðstöðu að veita tölulegar upplýsingar.

IFRS 16 Leigusamningar kemur í stað IAS 17 Leigusamningar og annarra tengdra túlkana. Með staðlinum eru settar fram leiðbeiningar um skráningu, mati, framsetningu og skýringar fyrir leigusamninga. Markmið staðalsins er að tryggja að leigutaki og leigusali veiti upplýsingar sem endurspeglar viðskiptin. Þess er vænst að IFRS 16 muni breyta efnahagsreikningi, rekstrarreikningi, og sjóðstreymi fyrir félög með verulega leigusamninga utan efnahags. Hins vegar mun innleiðing staðalsins fela í sér óverulegar breytingar fyrir reikningsskil leigusala. IFRS 16 tekur gildi fyrir reikningstímabilið sem hefst 1. janúar 2019 eða síðar, ef Evrópusambandið samþykkir staðalinn. Stjórnendur sjóðsins hafa byrjað að meta áhrif af IFRS 16 en eru enn ekki komnir í þá aðstöðu að geta veitt tölulegar upplýsingar.

Nýir reikningsskilastaðlar, túlkanir og breytingar, sem sjóðurinn hefur ekki tekið upp eða listað upp hér að framan, eru ekki taldir hafa veruleg áhrif á reikningsskil sjóðsins.