

Íbúðalánasjóður
Ársreikningur 2012

Íbúðalánasjóður
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Kt. 661198-3629

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	8
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	9
Efnahagsreikningur	10
Eiginfjáryfirlit	11
Sjóðstreymisyfirlit	12
Skýringar	13

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Íbúðalánasjóður („sjóðurinn“) er með höfuðstöðvar að Borgartúni 21, Reykjavík. Tilgangur sjóðsins er að veita lán til íbúðakaupa, nýbygginga og endurbóta íbúðarhúsnæðis á Íslandi. Íbúðalánasjóður er sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins.

Rekstur ársins 2012

Tap af rekstri Íbúðalánasjóðs á árinu 2012 nam 7.856 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Vaxtaálag Íbúðalánasjóðs hélst óbreytt á árinu 2012. Eigið fé í árslok var 14.699 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að teknu tilliti til aukningar stofnfjár í lok árs að fjárhæð 13.000 millj. kr. (sjá skýringu 2). Eiginfjárlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð er 3,2%. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0% og viðræður við stjórnvöld miða að því að uppfylla ákvæði reglugerðar þar að lútandi.

Rekstrarniðurstaða ársins 2012 mótast að miklu leyti af áhrifum umfangsmikilla verkefna sem tengjast úrvinnslu skuldavanda viðskiptavina, rekstri fasteigna til sölu, uppgreiðsluáætlu og áhrifum virðisrýrnunar. Til að takast á við þessi verkefni var stöðugildum fjölgað um 10 á árinu 2012. Stöðugildi á árinu 2012 voru 98. Launakostnaður jókst um 17% milli ára sem að mestu má rekja til fjölgunar stöðugilda, nýs 5,45% fjársýsluskatts sem leggst á laun fjármála- og lánafyrirtækja auk áhrifa kjarasamningshækkana. Annar rekstrarkostnaður stóð að mestu í stað þrátt fyrir fjölgun stöðugilda nema hvað kostnaður vegna rekstrar fasteigna til sölu hækkaði í takt við fjölgun eigna. Annar rekstrarkostnaður ársins var nokkuð lægri en áætlanir gerðu ráð fyrir.

Þann 13. september 2012 skipaði fjármála- og efnahagsráðherra, að tillögu ríkisstjórnar, starfshóp sem ætlað var að fara yfir stöðu og horfur um efnahag Íbúðalánasjóðs. Hópnun var ætlað að meta meðal annars hvort og þá hvernig staðið verði að því að tryggja efnahag sjóðsins. Hópurinn lauk störfum 23. nóvember 2012 og kynnti meðal annars skýrslu IFS Ráðgjöf ehf. um stöðu sjóðsins. Í janúar 2013 skipaði velferðarráðherra starfshóp um framtíðarhorfur og framtíðarhlutverk Íbúðalánasjóðs. Þessum starfshópi var samkvæmt erindisbréfi ætlað að fara yfir framtíðarhorfur og framtíðarhlutverk Íbúðalánasjóðs sem leitt gæti til þess að rekstur sjóðsins stæði undir sér. Jafnframt skal starfshópurinn fylgjast með framgangi aðgerða til þess að bæta eiginfjárstöðu Íbúðalánasjóðs og tryggja rekstur sjóðsins til lengri tíma litið. Sökum erfiðrar stöðu Íbúðalánasjóðs hafa þessir starfshópar ásamt nefnd um fjármálastöðugleika auk eftirlitsaðila að einhverju leyti farið inn á valdsvið stjórnar Íbúðalánasjóðs. Sem dæmi um slíka ákvörðun eru umsagnir um veitingu óverðtryggðra lána, þar sem þessir aðilar mæltu gegn því að Íbúðalánasjóður veitti slík lán á meðan óvissa væri um stöðu og horfur sjóðsins.

Á seinni hluta ársins 2012 hefur opinber umræða um Íbúðalánasjóð verið á þann veg að sjóðurinn sé vart rekstrarhæfur. Vandí Íbúðalánasjóðs er fyrst og fremst bundinn við þá staðreynd að fjármögnun sjóðsins er óuppgreiðanleg og því hefur sjóðurinn engar raunhæfar mótvægisáðgerðir til að bregðast við uppgreiðslum lána án þess að verða fyrir tjóni. Þessi vandi er einn helsti vandi sjóðsins og er meðal annars ein nokkurra meginorsaka fyrir litlum vaxtamun á lánasafninu. Núverandi vaxtamunur sjóðsins nægir aðeins fyrir hefðbundnum rekstrarkostnaði og kröfu um laust fé en nægir ekki til að mæta afskriftaþörf. Þá er eiginfjárlutfall sjóðsins svo lágt sjóðurinn má ekki við frekari taprekstri nema að til komi eiginfjárramlag frá eiganda sjóðsins. Eigandi sjóðsins, það er ríkissjóður, ber einfalda ábyrgð á skuldum sjóðsins svo sem fram kemur í útgáfulýsingu Íbúðabréfa auk þess sem mælt er fyrir um heimildir sjóðsins til lántöku með ábyrgð ríkisins í fjárlögum hvers árs. Íbúðalánasjóður er að fullu í eigu ríkisins og því nýtur sjóðurinn eigendaábyrgðar ríkisins, það er óbeinnar ábyrgðar ríkisins sem eiganda, vegna allrar starfsemi sinnar. Gjaldþrot eða greiðslufall Íbúðalánasjóðs verður því að telja óraunhæfan valkost í stöðunni enda myndu slíkar vanefndir að endingu falla á ríkissjóð.

Á árinu 2012 hafa stjórn og stjórnendur sjóðsins yfirfarið stöðu sjóðsins, valkosti og mótað leiðir til að bregðast við vanda hans. Áhersla sjóðsins er á að finna farveg fyrir lausn á uppgreiðsluvanda sjóðsins, enda mun það vandamál hafa ýmis neikvæð og ófyrirsjáanleg áhrif á þróun húsnæðislánamarkaðar hérlandis verði það ekki leyst. Aðrar áherslur snúa að því að ná eðlilegum vaxtamun sem endurspeglar réttilega áhættu lánasafnsins auk þess að bæta gæði þess. Einnig þarf að losa Íbúðalánasjóð undan þeim neikvæðu áhrifum sem fasteignir til sölu hafa á rekstur sjóðsins.

Hluti af viðfangsefni stjórnenda sjóðsins er að draga upp framtíðarsýn Íbúðalánasjóðs og skilgreina hlutverk hans á húsnæðislánamarkaði.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Á síðustu mánuðum hefur verið mikil umræða um verðtryggð og óverðtryggð lán, skilmála neytendalána og húsnæðislánakerfi. Það er sýn stjórnenda sjóðsins að hlutverk hans verði ekki uppfyllt nema hann bjóði bæði upp á verðtryggð og óverðtryggð lán til allra landsmanna. Þá er horft til þess að lánaskilmálar í útlánum sjóðsins verði færðir nær því sem þekkist í nágrannalöndum okkar. Með breytingu á lögum um neytendalán sem Alþingi samþykkti 18. mars 2013 er ljóst að Íbúðalánasjóður mun þurfa að fjármagna ný verðtryggð útlán sín með nýjum lánaflokki frá og með gildistöku laganna þann 1. september 2013. Stefnt er að því að nýr verðtryggður fjármögnunarflokkur verði með uppgreiðsluheimild sem samsvarar uppgreiðslum viðskiptavina sjóðsins. Með slíkri breytingu á fjármögnunarhlíð sjóðsins er búið að loka uppgreiðsluáættu nýrra útlána og þannig leggja grunn að framtíðarskipulagi áhættustýringar sjóðsins, þar sem áhersla er lögð á sem mest jafnvægi eigna og skulda. Með nýjum fjármögnunarflokki munu uppgreiðsluþóknar lántakenda verða hóflegar.

Í byrjun október 2012 var Íbúðalánasjóði stefnt fyrir Héraðsdóm Reykjavíkur vegna meintra brota á lögum um neytendalán. Helstu málsástæður stefnunnar snúa að því að sjóðnum hafi ekki verið heimilt að innheimta kostnað sem felst í verðbótum af láninu þar sem ekki var tilgreindur heildarlántökukostnaður í krónum í lánssamningi aðila. Í málinu reynir á heimild sjóðsins til þess að innheimta verðbætur á verðtryggðum lánum sjóðsins. Að beiðni stjórnar Íbúðalánasjóðs hefur ríkislögmaður verið fenginn til að taka til varna fyrir hönd Íbúðalánasjóðs.

Í árslok námu útlán 779.095 millj. kr. og lækkuðu um 2.957 millj. kr. á árinu. Lántaka sjóðsins nam 861.364 millj. kr. og hækkaði um 3.584 millj. kr. á árinu. Vegna sterkar lausafjárstöðu var aðeins ráðist í eitt útboð á árinu 2012 sem leiddi til þess að útlánavextir voru lækkaðir um 0,2%.

Framlög í varúðarsjóð vegna áhættu sem tengist útlánasafni sjóðsins voru aukin á árinu 2012 og nema áhrif virðisrýrnunar á afkomu sjóðsins 8.806 millj. kr. á reikningsárinu. Aukin varúð tengist því meðal annars að sjóðurinn hefur verið að mæla meira tap tengt fullnustu krafna þar sem þær eignir sem sjóðurinn hefur leyst til sín eru í lakara ástandi en almennt gerist. Sjóðurinn hefur nú látið verðmeta stóran hluta þeirra fasteigna til sölu sem hann hefur leyst til sín og var megnið af þeim verðmötum unnið árið 2012. Eins hefur aukið afskriftaframlag verið fært tengt þeim greiðsluúrræðum sem hafa verið í boði, bæði vegna aukins áhættumats sem og vegna fjölgunar þeirra viðskiptavina sem hafa nýtt sér úrræðin (sjá skýringu 5b). Almennt hefur aðferðafræði við virðisrýrnun verið þróuð í takt við mat stjórnenda á aðstæðum hverju sinni.

Fasteignir til sölu eru færðar á kostnaðarverði við yfirtöku eða gangvirði hvoru sem lægra reynist. Leiðir aðferðafræðin til þess að heildareign sjóðsins í fasteignum til sölu er færð við lægra virði en áætlað gangvirði sömu eigna samkvæmt verðmati sem nemur um 2.259 millj.kr. Bókfært virði fullnustueigna í lok árs var 86% af fasteignamati undirliggjandi eignasafns sem er nokkuð varkárara mat en í fyrri uppgjörum.

Gæði lánasafnsins eru svipuð í lok árs og þau voru við upphaf árs hvað varðar umfang vanskila í heildarsafninu en lakara hvað varðar aldur vanskila. Þá er aukin varúð færð vegna réttinda lántakenda í greiðsluferðleikaúrræðum, svo sem sértækri skuldaaðlögun og greiðsluáðlögun. Hækkun á verði fasteigna milli ára hefur á móti styrkt stöðu veðandlags lánasafnsins nokkuð. Vanskil í lánasafninu náðu hámarki í júlí 2012 en hafa farið lækkandi síðan.

Á meðal krafna á lánastofnanir eru eignfærðar 3.413 millj. kr. (sjá skýringu 9) í árslok 2012 vegna kröfu á gömlu viðskiptabankana vegna skuldabréfa og afleiðusamninga vegna falls þeirra í október 2008. Á sama tíma færir sjóðurinn skuld við þá að fjárhæð 6.600 millj. kr. vegna afleiðusamninga. Í uppgjöri sjóðsins er gengið út frá að hann eigi rétt á skuldajöfnun en óvissa er um uppgjör krafna og afleiðusamninga. Þá liggur ekki fyrir endanleg niðurstaða dómstóla um heimild sjóðsins til skuldajöfnunar.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Fasteignum til sölu í eigu Íbúðalánasjóðs fjölgaði umtalsvert á árinu og í árslok átti sjóðurinn 2.224 eignir, þar af 925 í útleigu. Íbúðalánasjóður seldi 125 eignir á árinu 2012. Leigutekjur Íbúðalánasjóðs standa undir öllum beinum rekstrarkostnaði fasteigna til sölu öðrum en kostnaði vegna fjárbindingar (sjá skýringu 16). Staðbundið framboð leiguhúsnæðis, takmarkaðar heimildir til útleigu fasteigna til sölu auk ástands eigna, setja sjóðnum hömlur á það hversu margar fasteignir til sölu er hægt að leigja út.

Leigufélagið Klettur ehf. var stofnað þann 23. janúar 2013 og samþykkt í stjórn Íbúðalánasjóðs að flytja hluta fullnustueigna sjóðsins til leigufélagsins, eða 528 af 2.224 fullnustueignum sjóðsins. Aðgerðin er liður í því að skilja rekstur leigubúða á markaði frá grunnstarfsemi sjóðsins, auk þess að vera í samræmi við stefnu stjórnvalda um eflingu leigumarkaðar á Íslandi. Eins standa væntingar til þess að stofnun leigufélagsins muni auðvelda sjóðnum að fækka fullnustueignum í eigu sjóðsins fyrr en ella. Stefnt er að því að ljúka flutningi eigna til leigufélagsins miðað við upphaf nýs reikningsárs 2013. Það er ekki hlutverk Íbúðalánasjóðs að vera í leigustarfsemi til frambúðar og því má vænta þess að leigufélagið verði selt þegar fram líða stundir.

Helstu áhættuþættir Íbúðalánasjóðs eru útlánaáhrætt, lausafjáráhrætt, vaxta- og verðbólguáhrætt, jöfnuður líftíma útlána og fjármögnunar, uppgreiðsluáhrætt, endurfjárfestingaráhrætt og rekstraráhrætt. Mótaðila- og gengisáhrætt teljast einnig til fjárhagslegrar áhættu sjóðsins. Þá er óvissa um endanlegt söluverð fullnustueigna áhættuþáttur þar sem eignasafn sjóðsins er það stórt að umfangi að nokkurn tíma mun taka að selja eignirnar. Uppgreiðslu- og endurfjárfestingaráhrætt Íbúðalánasjóðs er fólgin í þeim aðstæðum að sökum breytinga á húsnæðislánmarkaði aukist uppgreiðslur frá viðskiptavinum sjóðsins. Fjármögnun sjóðsins er að mestu í formi HFF skuldabréfaflokka sem eru óuppgreiðanlegir en hægt væri að kaupa þá á eftirmarkaði. Ásókn í óverðtryggða vexti veldur aukningu uppgreiðslna. Þá eru langtímavextir nálægt sögulegu lágmarki og því eru áhrif af uppgreiðslum meiri nú en að öllu jöfnu.

Þann 29. júní 2012 voru lög nr. 84/2012 til breytinga á lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál samþykkt á Alþingi. Með lögnum er annarsvegar komið til móts við athugasemdir ESA um hlutverk sjóðsins með því að takmarka lánveitingar sjóðsins, einkum til lögaðila, og hinsvegar er Íbúðalánasjóður færður að mestu undir sama eftirlit og gildir um fjármálafyrirtæki. Gerðar eru sambærilegar hæfiskröfur til stjórnarmanna og forstjóra Íbúðalánasjóðs við það sem gert er hjá fjármálafyrirtækjum. Stjórnvöld hafa skilgreint hlutverk Íbúðalánasjóðs sem veitanda þjónustu í almannapágu. Lögð er áhersla á ofangreint hlutverk sjóðsins um leið og gerðar eru auknar faglegar kröfur um innra starf.

Stjórnunarhættir

Eftir hverjar alþingiskosningar skipar ráðherra fimm fulltrúa og jafnmarga til vara í stjórn Íbúðalánasjóðs til fjögurra ára í senn. Formaður og varaformaður stjórnar, sem ráðherra skipar úr hópi stjórnarmanna, skulu þó skipaðir til jafnlengdar embættistíma þess ráðherra sem skipar. Núverandi stjórn var skipuð í ársbyrjun 2011. Samkvæmt 18. gr. laga nr. 84/2012 er gert ráð fyrir skipun nýrrar stjórnar við stjórnarskipti. Stjórn Íbúðalánasjóðs leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnunarháttum. Stjórn sjóðsins hefur sett sér ítarlegar starfsreglur, þar sem valdsvið hennar er skilgreint. Hún ræður forstjóra og gengur frá erindisbréfi hans en ákvörðun launa forstjóra hefur verið í höndum kjararáðs frá og með árinu 2010 á grundvelli 9. gr. laga nr. 87/2009. Stjórnin hittir einnig endurskoðendur sjóðsins reglulega og fær afrit af fundargerðum endurskoðunarnefndar. Ríkisendurskoðun hefur annast innri endurskoðun hjá sjóðnum en á árinu 2012 var ráðist í útboð á innri endurskoðun sjóðsins til þriggja ára og á grunni þess útboðs hefur verið samið við endurskoðunarfyrirtækið Ernst & Young um verkefnið vegna árána 2013-2015.

Stjórn sjóðsins hefur eftirlit með að skýrslugjöf sjóðsins til eftirlitsaðila, Fjármálaeftirlitsins, Seðlabanka Íslands og annarra stjórnvalda séu á hverjum tíma í samræmi við ákvæði laga og reglugerða. Stjórnin tekur einnig ákvarðanir í öllum málum sem teljast vera óvenjuleg eða mikilsháttar. Á árinu 2012 hélt stjórnin 23 stjórnarfundi og átti jafnframt tvo lengri vinnufundi með framkvæmdastjórn Íbúðalánasjóðs.

Samkvæmt lögum nr. 80/2008 hefur stjórn sjóðsins skipað endurskoðunarnefnd til að sinna tilteknum verkefnum á ábyrgðarsviði stjórnarinnar. Endurskoðunarnefndin skal hafa eftirlit með vinnuferli við gerð reikningsskila með það að markmiði að auka traust og trúnað á fjárhagslegum upplýsingum. Regluvörður er starfandi hjá sjóðnum.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Hjá Íbúðalánasjóði starfar fjárhagsnefnd sem fjallar um áhættustýringu og lausafjárstýringu. Nefndin hittist eigi sjaldnar en mánaðarlega og fundargerðir nefndarinnar eru birtar stjórn.

Á árinu 2011 var sett á laggirnar Öryggisnefnd sem fjallar um upplýsingaöryggi og er hún hluti af innleiðingu á ISO 27001 staðlinum sem var innleiddur á árinu 2012 og vottaður. Öryggisnefnd hittist mánaðarlega.

Á árinu 2012 var ákveðið að stofna tvær lánanefndir á grundvelli þeirra breytinga sem fólust í 3 gr.c. laga nr. 84/2012, annars vegar vegna einstaklingslána og hins vegar vegna lána til lögaðila.

Báðum lánanefndum sjóðsins er ætlað að tryggja gæði lánveitinga, fá fram þverfagleg sjónarmið og vandaða umræðu við lánveitingu auk þess að tryggja aðskilnað starfa. Nefndirnar hafa það hlutverk að stuðla að bættum vinnubrögðum við vinnslu lánsúmsókna og gera tillögur um úrbætur á vinnulagi. Þær skulu leggja til breytingar á lögum og reglugerðum er varða lánastarfsemi sjóðsins ef ástæða er til. Forstjóri skipar í báðar nefndir og er skipunartími ótímabundinn.

Lánanefnd lögaðila hefur starfað allt árið 2012. Fram að breytingu á lögum um húsnæðismál hafði nefndin ekki umboð til útlánaákvæðana en undirbjó mál fyrir afgreiðslu stjórnar. Framvegis er gert ráð fyrir því að lánanefnd lögaðila fjalli um og taki ákvörðun um lánveitingar til lögaðila aðrar en þær sem snúa að stærstu útlánum sjóðsins. Ennfremur mun lánanefndin fjalla um fjárhagslega endurskipulagningu lögaðila og afgreiða slík mál til ákvörðunar stjórnar. Sviðsstjóri fyrirtækjasviðs er formaður lánanefndar lögaðila en auk hans sitja í nefndinni fulltrúar lögfræðisviðs, fjármálasviðs, eignasviðs og forstjóri.

Lánanefnd einstaklinga tók formlega til starfa í desember 2012. Sviðsstjóri einstaklingssviðs er formaður nefndarinnar en auk hans sitja í nefndinni fulltrúar lögfræðisviðs, fjármálasviðs, eignasviðs og forstjóri. Lánanefndin fjallar um allar lánveitingar þar sem vafi er á að öll skilyrði fyrir lánveitingu séu uppfyllt. Einnig fjallar lánanefndin um afgreiðslur lána og úmsóknir um veðlánaflutninga þar sem áhvilandi lán er hærra en sem nemur 80% af verðmæti eignar. Að auki tekur nefndin til afgreiðslu slembiúrtök hefðbundinna lánsúmsókna. Lánanefnd heldur til haga tillögum að breytingum á reglum og reglugerðum sem snúa að skilyrðum lánveitinga og kemur þeim á framfæri við stjórnendur.

Í árslok 2011 var myndaður starfshópur til að móta gæðastefnu fyrir sjóðinn og gæðastefna sjóðsins var svo samþykkt af framkvæmdastjórn og stjórn á haustmánuðum 2012. Rafræn gæðahandbók Íbúðalánasjóðs er komin í fulla virkni og innleiðingu rafrænna verkferla er að mestu lokið. Innri úttektir hófust á árinu 2012 og í árslok var búið að taka út ferla fjögurra sviða.

Sjóðurinn hefur sett sér starfsmannastefnu, stefnu og áætlun gegn einelti og kynferðislegri áreitni og jafnréttisáætlun. Starfsmannastefnan er tekin út og mæld árlega. Sjóðurinn hefur ekki sett sér formlega starfskjarastefnu en hafinn er undirbúningur að setningu slíkrar stefnu.

Íbúðalánasjóður veitir árlega fjárstyrki til tækninýjunga eða annarra umbóta í byggingariðnaði í samræmi við ákvæði laga um húsnæðismál og 7. kafla reglugerðar nr. 57/2009 um lánaflokka Íbúðalánasjóðs. Umsóknir um styrki eru metnar af sérstakri þriggja manna matsnefnd sem stjórn skipar.

Reglubundin samskipti Íbúðalánasjóðs og velferðarráðuneytis eru formfest með mánaðarlegum samráðsfundum þar sem öll helstu málefni sjóðsins eru til yfirferðar. Að auki á ráðherra tvo fundi á ári með stjórn og forstjóra þar sem staða sjóðsins er kynnt. Velferðarráðherra hefur heimilað stjórn og forstjóra milliliðalaus en upplýst samskipti við nefnd um fjármálastöðugleika, fjármálaráðuneyti og ráðherranefnd um efnahagsmál vegna sérhæfðra þátta í rekstri sjóðsins.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2012 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 2012, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hans 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012.

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

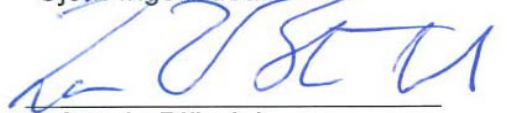
Stjórn og forstjóri Íbúðalánasjóðs hafa fjallað um ársreikning sjóðsins fyrir árið 2012 og staðfesta hann með undirritun sinni.

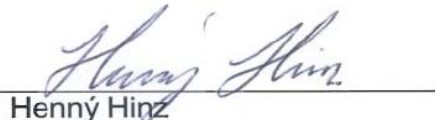
Reykjavík, 26. mars 2013.

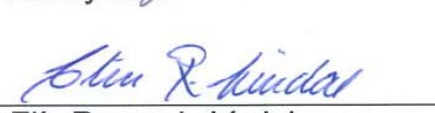
Stjórn:


Jóhann Ársælsson


Sjöfn Ingólfssdóttir


Lárus L. Blöndal


Henný Hinz


Elín Rannveig Línadal

Forstjóri:


Sigurður Erlingsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2012. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem þeir telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg vissa fáið um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits sjóðsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2012, fjárhagsstöðu hans 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við benda á að eiginfjárlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um fjárhag og áhættustýringu Íbúðalánasjóðs er 3,2% í árslok 2012, þegar tekið hefur verið tillit til stofnfjárloforðs, sjá skýringu 2. Samkvæmt 7. gr. reglugerðarinnar skal sjóðurinn hafa sem langtímamarkmið að halda eiginfjárlutfalli sínu yfir 5,0%. Stjórn sjóðsins hefur í samræmi við ákvæði umræddrar reglugerðar gert velferðarráðherra grein fyrir þessu.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar og forstjóra

Í samræmi við ákvæði 5. tl. 1. mgr. 106 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar og forstjóra sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 26. mars 2013.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2012

	Skýr.	2012	2011
Vaxtatekjur		77.467.433	81.735.358
Vaxtagjöld		(74.982.586)	(78.997.610)
Hreinar vaxtatekjur	11	2.484.847	2.737.748
Aðrar tekjur	12	1.129.299	702.627
Rekstrartekjur samtals		3.614.146	3.440.375
Laun og launatengd gjöld	13	768.946	652.518
Annar rekstrarkostnaður	15	1.827.871	1.462.496
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	19	67.778	67.585
Rekstrargjöld samtals		2.664.595	2.182.599
Hreinar rekstrartekjur		949.551	1.257.776
Virðisrýmun	5b, 9	(8.805.592)	(271.637)
(Tap) hagnaður ársins og (heildartap) hagnaður		(7.856.041)	986.139

Skýringar á blaðsíðum 13 til 34 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2012

	Skýr.	2012	2011
Eignir			
Handbært fé	6	10.766.771	3.962.556
Bundnar innstæður	6	0	9.112.767
Krafa á ríkissjóð	2	13.000.000	0
Ríkisverðbréf	7	27.904.569	33.495.031
Kröfur á lánastofnanir	8	13.946.454	14.366.754
Útlán	5b	779.095.331	782.052.561
Fasteignir til sölu	16	30.369.116	22.486.684
Rekstrarfjármunir	17	71.309	78.390
Óefnislegar eignir	18	147.721	140.668
Aðrar eignir		762.467	1.639.875
Eignir samtals		<u>876.063.738</u>	<u>867.335.286</u>
Skuldir			
Verðbréfaútgáfa	20	849.550.870	848.878.935
Önnur lántaka	21	4.702.013	5.288.670
Aðrar skuldir		7.111.483	3.612.268
Skuldir samtals		<u>861.364.366</u>	<u>857.779.873</u>
Eigið fé			
Stofnfé	2	53.155.408	40.155.408
Ójafnað tap		(38.456.036)	(30.599.995)
Eigið fé samtals		<u>14.699.372</u>	<u>9.555.413</u>
Skuldir og eigið fé samtals		<u>876.063.738</u>	<u>867.335.286</u>

Skýringar á blaðsíðum 13 til 34 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit ársins 2012

Árið 2011	Stofnfé	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2011	40.155.408	(31.586.134)	8.569.274
Hagnaður ársins og heildarhagnaður		986.139	986.139
Eigið fé 31. desember 2011	40.155.408	(30.599.995)	9.555.413

Árið 2012	Stofnfé	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2012	40.155.408	(30.599.995)	9.555.413
Stofnfjárukning	13.000.000		13.000.000
Tap ársins og heildartap		(7.856.041)	(7.856.041)
Eigið fé 31. desember 2012	53.155.408	(38.456.036)	14.699.372

Skýringar á blaðsíðum 13 til 34 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2012

	Skýr.	2012	2011
Rekstrarhreyfingar			
(Tap) hagnaður ársins og (heildartap) hagnaður	(	7.856.041)	986.139
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Verðbætur af kröfum á lánastofnanir og útlán	(	37.343.963)	(42.194.220)
Verðbætur af lántökum		38.646.017	43.925.924
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna		67.778	67.585
Virðisrýrnun		8.805.592	271.637
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Útlán		29.466.215	(5.034.646)
Fasteignir til sölu	(	7.882.432)	(7.457.512)
Aðrar eignir		877.409	(976.551)
Aðrar skuldir		3.499.213	(169.935)
Handbært fé frá (til) rekstrar		28.279.788	(10.581.579)
Fjárfestingarhreyfingar			
Kröfur á lánastofnanir		1.060.770	(8.676.225)
Ríkisverðbréf		6.979.377	3.345.536
Bundnar innstæður		9.112.767	(781.714)
Fjárfesting í rekstrarfjármunum og óefnislegum eignum	(	67.749)	(42.878)
Fjárfestingarhreyfingar		17.085.165	(6.155.281)
Fjármögnunarhreyfingar			
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, útgáfa		5.779.434	21.292.284
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, afborganir	(	44.340.172)	(23.971.960)
Fjármögnunarhreyfingar	(	38.560.738)	(2.679.676)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		6.804.215	(19.416.536)
Handbært fé í ársbyrjun		3.962.556	23.379.092
Handbært fé í árslok		10.766.771	3.962.556
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Krafa á ríkissjóð vegna stofnfjárukningar		13.000.000	0
Stofnfjárukning	(	13.000.000)	0
Yfirteknar fasteignir til sölu		10.827.993	9.325.737
Innleyst útlán	(	15.253.327)	(12.871.161)

Skýringar á blaðsíðum 13 til 34 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

Almennar upplýsingar

1. Upplýsingar um Íbúðalánasjóð

Íbúðalánasjóður („sjóðurinn“) er með höfuðstöðvar að Borgartúni 21, Reykjavík. Tilgangur sjóðsins er að veita lán til íbúðakaupa, nýbygginga og endurbóta íbúðarhúsnæðis á Íslandi. Íbúðalánasjóður er sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins. Sjóðurinn starfar samkvæmt lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, lýtur sérstakri stjórn og heyrir stjórnarframslegu undir velferðarráðherra. Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með sjóðnum 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. Stofnfjárloford

Í samræmi við yfirlýsingu ríkisstjórnar Íslands í nóvember 2012 og samþykkt Alþingis á fjárlögum fyrir árið 2013 í desember 2012 fékk fjármála- og efnahagsráðherra heimild til að auka stofnfé Íbúðalánasjóðs um allt að 13 milljarða kr. í þeim tilgangi að efla eiginfjárstöðu sjóðsins, þannig að eiginfjárhlutfall hans yrði ekki lægra en 3% í árslok 2012. Loforðið er fært til eignar í efnahagsreikningi og til hækkunar á eigin fé sjóðsins í árslok 2012. Framlagið verður greitt í lok mars 2013 með verðtryggðum ríkisskuldabréfum sem bera vextir frá 1. janúar 2013.

3. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti ársreikninginn 26. mars 2013.

b. Matsaðferðir

Ársreikningur sjóðsins er gerður á grundvelli kostnaðarverðs utan þess að veltufjáreignir eru færðar á gangvirði og fasteignir til sölu á kostnaðarverði eða hreinu gangvirði, hvoru sem lægra reynist.

c. Framsetningar- og 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 5b
- Kröfur og skuldir við fallnar lánastofnanir, sjá skýringu 9
- Fasteignir til sölu, sjá skýringu 16

e. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkningar á þeim sem hafa ekki verið innleiddir

Íbúðalánasjóður hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla og túlkningar sem eiga við um starfsemi sjóðsins, sem Evrópusambandið hefur staðfest og í gildi eru í árslok 2012. Sjóðurinn hefur hins vegar ekki tekið upp staðla og túlkningar sem Evrópusambandið hefur staðfest og taka gildi eftir árslok 2012. Ekki er talið að þessir staðlar og túlkningar muni hafa veruleg áhrif á reikningsskil sjóðsins.

4. 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.

a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikningi miðað við virka vexti og samanstanda af vaxtatekjum af útlánnum, handbæru fé, bundnum innstæðum, ríkisverðbréfum og kröfum 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 áætlað 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 4,5% vöxtum. Ríkissjóður bætir sjóðnum vaxtamun á þeim útlánnum og teknum lánnum sjóðsins. Framlag ríkissjóðs miðast við mun á innláns- og útlánsvöxtum ár hvert (sjá skýringu 11). Framangreind leiguíbúðalán eru verðtryggð með breytilegum 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 milljarðar 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 og leigutekjur af fasteignum til sölu. Aðrar tekjur eru færðar í rekstrarreikning Íbúðalánasjóð þegar þær falla til. Tekið er tillit til lántökugjalda við útreikning virkra vaxta af útlánnum og teljast þau ekki til annarra tekna, heldur vaxtatekna.

c. Annar rekstrarkostnaður

Til annars rekstrarkostnaðar telst rekstrarkostnaður fasteigna til sölu, húsnæðiskostnaður, rekstur tölvukerfa, innheimtukostnaður, aðkeypt sérfræðipjónusta, framlag til rekstrar Umboðsmanns skuldara og annar almennur rekstrarkostnaður, sbr. skýringu 15. Rekstrargjöld eru gjaldfærð eftir því sem þau falla til.

d. 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.

Skýringar, frh.:

4. Mikilvægar reikningsskiladferðir, frh.:

d. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.:

(i) Skráning og afskráning fjáreigna og fjárskulda, frh.:

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. Lánunð skuldabréf eru ekki færð til skuldar í efnahagsreikningisjóðsins. 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.

(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 frádregnum höfuðstólsgreiðslum 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 virðisrýrnunar, ef um hana er að ræða.

(iv) Ákvörðun gangvirðis

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 lánum og kröfum og hins vegar mat á lánasöfnum. Áætlað tap vegna atburða sem ekki hafa orðið á uppgjörssdegi, án tillits til líkinda á að þeir verði, er ekki fært.

Hlutlægar vísbendingar 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 útlánum og kröfum er ákvörðuð með mati á áhættu í hverju tilviki fyrir sig. Sjóðurinn metur á hverjum reikningsskiladegi hvort fyrir liggi hlutlægar vísbendingar 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.

Skýringar, frh.:

4. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

d. *Fjáreignir og fjárskuldir, frh.:*

Mat á söfnum útlána og krafna

Þar sem útlán og kröfur hafa verið metin sérstaklega og engar vísbendingar 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.

Bakfærsla virðisrýrnunar

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

e. *Handbært fé*

Til handbærs fjár teljast gjaldkræfar kröfur á lánastofnanir.

f. *Ríkisverðbréf og kröfur á lánastofnanir*

Ríkisverðbréf og kröfur á lánastofnanir samanstanda af ríkisskuldabréfum, millibankalánum og óuppgerðum kröfum á viðskiptabanka og aðrar fjármálastofnanir tengdar fjármálahruninu (sjá skýringu 9). Ríkisskuldabréf skiptast í verðbréf sem skráð eru á virkum markaði og verðbréf (RIKS30) sem skráð eru í Kauphöll, en án virks markaðar og eru eignfærð á upphaflegri kaupkröfu.

g. *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.

h. *Fasteignir til sölu*

Fasteignir sem Íbúðalánasjóður hefur leyst til sín til fullnustu krafna eru færðar sem fasteignir til sölu í efnahagsreikningi. Innleyst fasteign er færð á kostnaðarverði eða hreinu gangvirði, hvoru sem lægra reynist. Innleystar fasteignir eru metnar á gangvirði og er það talið vera markaðsvirði þeirra. 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 (sjá skýr. 5.b.). Hækki hreint gangvirði síðar, er áður færð gangvirðislækkun bakfærð, þó einungis að því marki að bókfært verð verði ekki hærra en upphaflegt kostnaðarverð.

Skýringar, frh.:

4. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

h. Fasteignir til sölu, frh.:

i. Rekstrarfjármunir

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.

j. 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.

k. 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.

l. 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.

5. Áhættustýring

a. Yfirlit um áhættu 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
- Lausafjárahætta
- 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 fjárstýringar og 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.

Starfandi er Fjárhagsnefnd innan sjóðsins, en hana skipa forstjóri, sviðsstjóri fjármálasviðs og sérfræðingur á sviði fjármála. Hefur nefndin það hlutverk að tryggja að upplýsingagjöf til stjórnar sé fullnægjandi og stefnu fjárstýringar og áhættustýringar sé fylgt af sérfræðingum fjármálasviðs. Reglur um fjárstýringu og áhættustýringu skal endurskoða reglulega og taka mið af breytingum í fjármálaumhverfi og breytingum á starfsemi sjóðsins.

Skýringar, frh.:

5. Áhættustýring, frh.:

a. Yfirlit um áhættur og skipulag áhættustýringar, frh.:

Stjórn Íbúðalánasjóðs

- Ákvarðar fjárstýringar- og áhættustýringarstefnu árlega og fer reglulega yfir skýrslur um fjárhagslegar áhættur sjóðsins
- Tekur mið af áhættuþáttum við stjórnun og skipulag sjóðsins
- Skipar fjárhagsnefnd
- Skilar skýrslum til velferðarráðherra

Forstjóri

- Fer yfir skýrslur um áhættur sjóðsins
- Ber ábyrgð á að langtímafjármagnspörf sjóðsins sé uppfyllt
- Deilir ábyrgð á fjármálum í samræmi við fjárstýringar- og áhættustýringarstefnu, til fjárhagsnefndar og fjármálasviðs

Fjárhagsnefnd

- Leggur fyrir stjórn sjóðsins tillögur um nýja skuldabréfaútgáfu
- Leggur fyrir stjórn tillögur um vaxtaálag á útlánavexti í samræmi við reglur sjóðsins

Sviðsstjóri fjármálasviðs

- Ber ábyrgð á innleiðingu áhættustýringar og áhættugreiningu ásamt því að tryggja að allar greiðslur og fjármálagerningar sjóðsins séu innan ramma fjárstýringa- og áhættustýringarstefnu hans
- Er yfirmaður fjárstýringar- og áhættustýringar sjóðsins
- Vinnur að tillögum um uppfærslur á fjárstýringar- og áhættustýringarstefnu

Áhættustýring

- Sinnir daglegum áhættustýringarstörfum
- Miðlar þekkingu og áhættuvitund innan sjóðsins

Fjárstýring

- Sér um fjármögnun og fjármálastarfsemi sjóðsins og tryggir örugga og skilvirka meðferð verðbréfa

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 starfsemi skilgreindar.

b. Útlánaáhætta

Útlánaáhætta er áhættan á fjárhagslegu tapi sem Íbúðalánasjóður verður fyrir ef viðskiptavinur eða mótaðili í fjármálagerningi 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.

Greiðsluerfiðleikaúrræði fyrir viðskiptavinum sjóðsins

Auk hefðbundinna greiðsluerfiðleikaúrræða, það er skuldbreytinga á vanskilum og frestunum afborgana vegna tímabundins greiðsluvanda, tekur Íbúðalánasjóður þátt í þeim úrræðum til lausnar á greiðsluvanda sem sett hafa verið fram af hálfu stjórnvalda annarsvegar og á sameiginlegum vettvangi lánveitenda á íbúðalánamarkaði hinsvegar.

Skýringar, frh.:

5. Áhættustýring, frh.:

b. Útlánaáhætta, frh.:

Greiðsluerfiðleikaúrræði fyrir viðskiptavinum sjóðsins

Hefðbundin greiðsluerfiðleikaúrræði, það er skuldbreyting á vanskilum, frestun greiðslna afborgana og lánalengingar, eru fyrst og fremst ætluð til að mæta tímabundnum greiðsluvanda. Þessi úrræði eru gjarnan nýtt öll saman, það er vanskilum er skuldbreytt (breytt í nýtt lán, svokallað skuldbreytingarlán), greiðslum lána er frestað (frysting lána) og að lokum eru lánin lengd að minnsta kosti sem svarar til frystingartíma.

Sértæk greiðsluerfiðleikaúrræði, sértæk skuldaaðlögun og greiðsluaðlögun einstaklinga, hafa verið sett til að mæta greiðsluvanda einstaklinga.

Sértæk skuldaaðlögun byggir á samkomulagi lánveitenda á húsnæðislánamarkaði og er ætluð þeim sem hafa greiðslugetu til þess að greiða af veðkröfum sem svara til verðmætis fasteignarinnar. Skuldari greiðir af veðkröfum og eftir atvikum af samningskröfum í 3 ár. Ef skuldari stendur við samninginn falla niður veðkröfur umfram verðmæti fasteignar og samningskröfur sem ekki greiddust á tímabilinu. Frestur til að sækja um sértæka skuldaaðlögun rann út í árslok 2012.

Greiðsluaðlögun á að gera einstaklingum í verulegum greiðsluerfiðleikum kleift að endurskipuleggja fjármál sín og koma á jafnvægi milli skulda og greiðslugetu þannig að raunhæft sé að skuldari geti staðið við skuldbindingar sínar um fjárféðanlega framtíð. Greiðsluaðlögun stendur í 1 til 3 ár og á því tímabili er gert ráð fyrir því að greitt sé af veðskuldum sem svara til verðmætis eignarinnar. Skuldari getur síðan óskað eftir afskrift veðkrafna umfram markaðsverðmæti eignarinnar að loknu tímabilinu ef hann uppfyllir lagaskilyrði til þess.

Þessi úrræði draga töluvert úr greiðslustreymi til sjóðsins auk þess sem í sértækri skuldaaðlögun og greiðsluaðlögun einstaklinga er alltaf gert ráð fyrir afskriftum veðkrafna umfram markaðsverðmæti eigna, standi umsækjandi við samninginn.

Aflétting veðkrafna umfram söluverð var sett til að liðka fyrir sölu á yfirveðsettum eignum þar sem eigendur hafa ekki greiðslugetu til þess að greiða af lánum til frambúðar og geta selt eign á almennum markaði. Aflétting veðkrafna umfram söluverð er einnig beitt á grundvelli laga um greiðsluaðlögun.

Heimilum með áhvílandi veðskuldir umfram 110% af verðmæti eignar bauðst að færa veðskuldir sínar niður að 110% markinu. Umsóknarfrestur var til 1. júlí 2011, en unnið hefur verið að úrvinnslu mála á árinu 2012.

Á heimasíðu sjóðsins er að finna umfjöllun um greiðsluerfiðleikaúrræði hans. Eftirfarandi tafla sýnir umfang þessara úrræða miðað við uppgreiðsluverðmæti lána í viðkomandi úrræði:

	2012	2011
Frysting.....	11.365.493	18.003.863
Skuldbreytingarlán.....	2.293.091	2.177.929
Lengingar lána	8.558.228	8.128.846
Sértæk úrræði.....	14.213.084	4.960.236
Eftirstöðvar lána sem fengu afskrift af lánum umfram 110% af verðmæti fasteignar.....	56.765.188	52.330.464

Sama lánið getur hafa notið úrræða í fleiri en einum flokki greiðsluúrræða í töflunni hér að ofan.

Stýring útlánaáhættu

Öll útlán Íbúðalánasjóðs eru tryggð með fasteignaveðum. Sjóðurinn takmarkar áhættu sína vegna þessara útlána með tvennum hætti, annars vegar með því að setja hámark á lánsfjárhæð og hins vegar með því að setja hámark á veðsetningu eigna. Þess utan þurfa lántakendur að standast greiðslumat. Fjárhagsnefnd metur útlánaáhættu sjóðsins á hverjum tíma og verðleggur hana sem hluta af því álagi sem lagt er á skuldavexti sjóðsins þegar útlánavextir eru ákveðnir.

Skýringar, frh.:

5. Áhættustýring, frh.:

b. Útlánaáhætta, frh.:

Stýring útlánaáhattu, frh.:

Sjóðurinn tekur veð sem tryggingu í verðbréfalánum við viðskiptavaka með skuldabréf sjóðsins. Veðin eru annað hvort handbært fé eða verðbréf. Veðhæf verðbréf eru rafvæddir flokkar verðbréfa með viðskiptavakt, sem útgefnir eru af Lánamálum ríkisins sem og eigin skuldabréf sjóðsins. Veðþekja sjóðsins er ávallt talsvert yfir 100% í þessum viðskiptum.

Umfang útlánaáhattu

Eftirfarandi tafla sýnir heildarvanskil útlána, eftirstöðvar útlána í vanskilum og í skilum, virðisrýrnun útlána og hvert bókfært verð útlána er að frádreginni virðisrýrnun útlána:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Útlán í vanskilum:						
31-60 dagar.....	527.899	488.858	210.089	278.639	737.988	767.497
61-90 dagar.....	407.243	371.496	99.577	101.726	506.820	473.222
Vanskil yfir						
90 dögum	5.023.724	3.722.653	2.598.823	2.007.875	7.622.547	5.730.528
Vanskil samtals....	5.958.866	4.583.007	2.908.489	2.388.240	8.867.355	6.971.247
Ógjaldfallnar						
eftirstöðvar og						
1-30 daga vanskil	124.924.122	117.684.256	25.316.742	31.106.833	150.240.864	148.791.089
Samtals.....	130.882.988	122.267.263	28.225.231	33.495.073	159.108.219	155.762.336
Útlán í skilum:						
Lán í skilum	531.534.316	539.517.662	111.764.652	108.574.983	643.298.968	648.092.645
Útlán samtals.....	662.417.304	661.784.925	139.989.883	142.070.056	802.407.187	803.854.981
Virðisrýrnun:						
Sérgreind						
virðisrýrnun	(9.064.584)	(5.860.102)	(13.216.088)	(14.530.379)	(22.280.672)	(20.390.481)
Almenn						
virðisrýrnun	(938.335)	(1.411.940)	(92.849)	0	(1.031.184)	(1.411.940)
Virðisrýrnun						
samtdals	(10.002.919)	(7.272.042)	(13.308.937)	(14.530.379)	(23.311.856)	(21.802.421)
Bókfært verð	652.414.385	654.512.883	126.680.946	127.539.677	779.095.331	782.052.560
Virðisrýrnun sem						
hlutfall af útlánum.	1,51%	1,10%	9,51%	10,23%	2,91%	2,71%

Í töflunni hefur samanburðarfjárhæðum vegna ársins 2011 verið breytt þar sem greining milli einstaklinga og lögaðila var ekki rétt í ársreikningi 2011.

Skuldbindingar sem ekki eru færðar í efnahagsreikning:

	2012	2011
Skuldbindandi lánsloforð í árslok.....	7.391.600	4.413.708

Skýringar, frh.:

5. Áhættustýring, frh.:

b. Útlánaáhætta, frh.:

Umfang útlánaáhattu, frh.:

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 lánum 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, skulðaboli rekstraraðila, ástandi undirliggjandi eigna, upplýsingum um stöðu lántakanda, markaðshæfis eigna og virðis veðandlags lána.

Sérfræðingar sjóðsins hafa metið niðurfærslupörf vegna lána til einstaklinga. Við mat á niðurfærslunni var tekið mið af stöðu vanskila lántakanda 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 4.d um ákvörðun mats á almennri niðurfærslupörf vegna virðisrýrnunar.

Endanleg afskrift útlána

Íbúðalánasjóður færir endanlega afskrift útlána við tvenns konar 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

Virðisrýrnun útlána greinist þannig:

	Einstaklingar		Lögaðilar		Samtals 2012
	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	
Árið 2012					
Afskriftareikningur					
útlána í ársbyrjun.....	5.860.102	1.411.940	14.530.379	0	21.802.421
Gjaldfærð virðisrýrnun / (tekjufærð virðisaukning) útlána.....	6.723.919 (	473.605)	1.270.630	92.849	7.613.793
Endanlegar afskriftir útlána.....	(3.519.438)		(2.584.921)	0 (	6.104.359)
Afskriftareikningur útlána í árslok..	9.064.583	938.335	13.216.088	92.849	23.311.855

	Einstaklingar		Lögaðilar		Samtals 2011
	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	
Árið 2011					
Afskriftareikningur					
útlána í ársbyrjun.....	22.764.344	1.355.488	6.884.214	296.315	31.300.361
Gjaldfærð virðisrýrnun / (tekjufærð virðisaukning) útlána.....	(9.535.046)	56.452	8.622.278 (	296.315) (	1.152.631)
Endanlegar afskriftir útlána.....	(7.369.196)		(976.113)		(8.345.309)
Afskriftareikningur útlána í árslok..	5.860.102	1.411.940	14.530.379	0	21.802.421

Skýringar, frh.:

5. Áhættustýring, frh.:

b. Útlánaáætta, frh.:

Endanleg afskrift útlána, frh.:

Virðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:

	2012	2011
Sértæk virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána.....	7.994.549 (	912.768)
Almenn virðisaukning útlána.....	(380.756) (	239.863)
Virðisrýrnun (virðisaukning) útlána.....	7.613.793 (	1.152.631)
Virðisrýrnun fasteigna til sölu.....	1.545.562	1.361.389
Virðisrýrnun annarra krafna.....	64.002	62.879
Virðisaukning á kröfum á lánastofnanir (sjá skýringu 9).....	(417.765)	0
Gjaldfærð virðisrýrnun samtals.....	8.805.592	271.637

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 20 millj. kr. til einstaklinga. 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 kauptilboð, sem að öllu jöfnu má jafna við gangverð viðkomandi eignar á kaupdegi.

Veðsetningarhlutfall heildarútlána sjóðsins af fasteignamati er að meðaltali um 59% í árslok 2012, en var 62% í lok árs 2011. 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:

	2012	2011
Hlutfall af heildarlánum sem er allt að 50% af fasteignamati	64%	62%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 51-70% af fasteignamati	16%	15%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 71-90% af fasteignamati	11%	11%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 91-100% af fasteignamati	3%	4%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 101-110% af fasteignamati	2%	3%
Hlutfall af heildarlánum sem er yfir 110% af fasteignamati.....	4%	5%
	100%	100%

Mótaðilaáætta tengd verðbréfalánaviðskiptum

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

	2012	2011
Lánuð eigin bréf, markaðsverðmæti	3.236.626	8.035.380
Markaðsverðmæti framlagðra trygginga viðskiptavaka.....	3.811.201	8.928.200

c. Lausafjáraáætta

Stýring lausafjáraáættu

Lausafjáraáætta 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 greiðslufélæðis af útlánum sjóðsins og öðrum fjáreignum annars vegar og lántöku hans hins vegar.

Lausafjástýring sjóðsins felur í sér lausafjargreiningu, aðgang að tryggðum lánalínum frá bankastofnunum og lausafjáraætlun. Lausafjáraætlun sjóðsins er skipulögð ár fram í tímann með hliðsjón af starfsáætlun og fjárhagsáætlun. Lausafjáraætlunin er uppfærð reglulega. Þá er daglega unnin skammtímaáætlun fyrir lausafé þar sem sjóðstreymi næstu 20 virku daga er áætlað.

Skýringar, frh.:

5. Áhættustýring, frh.:

c. Lausafjánhættu, frh.:

Mæling lausafjánhættu

Lykilatriði í lausafjástýringu sjóðsins er að tryggja að jafnvægi sé á milli greiðsluflæðis fjáreigna og fjárskulda. Eftirfarandi tafla sýnir greiðsluflæði 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 2012					
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	10.766.771				10.766.771
Krafa á ríkissjóð.....	13.000.000				13.000.000
Ríkisverðbréf.....	12.124.652	16.597.552			28.722.204
Útlán og kröfur á					
lánastofnanir.....	24.378.934	41.115.988	225.759.312	1.251.807.498	1.543.061.732
Fjáreignir samtals.....	60.270.357	57.713.540	225.759.312	1.251.807.498	1.595.550.707
Fjárskuldir:					
Lántaka og aðrar skuldir.....	19.958.589	57.384.979	275.226.233	1.036.832.213	1.389.402.014
Skuldbindandi lánsloforð.....	671.600	5.010.000	1.710.000		7.391.600
Fjárskuldir samtals.....	20.630.189	62.394.979	276.936.233	1.036.832.213	1.396.793.614
Hrein staða.....	39.640.168	(4.681.439)	(51.176.921)	214.975.285	198.757.093
31. desember 2011					
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	3.962.556				3.962.556
Bundnar innstæður.....	9.112.767				9.112.767
Ríkisverðbréf.....	1.797.824	10.924.017	22.684.024		35.405.865
Útlán og kröfur á					
lánastofnanir.....	25.320.890	48.588.103	242.478.566	1.294.258.820	1.610.646.379
Fjáreignir samtals.....	40.194.037	59.512.120	265.162.590	1.294.258.820	1.659.127.567
Fjárskuldir:					
Lántaka og aðrar skuldir.....	19.598.035	60.369.305	289.939.227	1.102.014.440	1.471.921.007
Skuldbindandi lánsloforð.....	903.708	0	3.510.000	0	4.413.708
Fjárskuldir samtals.....	20.501.743	60.369.305	293.449.227	1.102.014.440	1.476.334.715
Hrein staða.....	19.692.294	(857.185)	(28.286.637)	192.244.380	182.792.852

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 tímaband í töflunni. Ef ójafnvægi skapaðist milli greiðsluflæðis fjáreigna og fjárskulda myndi sjóðurinn mæta því með útgáfu eigin verðbréfa eða með sölu skammtímaverðbréfa.

Skýringar, frh.:

5. Áhættustýring, frh.:

d. Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er skilgreind sem hættan á því að gangvirði eða framtíðargreiðslufærni 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 7) og gangvirðisáhætta vegna vaxtabreytinga því takmörkuð. Um 90,0% af fjáreignum sjóðsins (2011: 89,6%) og 99,7% (2011: 99,7%) af fjárskuldum hans bera fasta vexti og því eru áhrif vaxtabreytinga á greiðslufærni 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. Fjármálasvið sjóðsins ber ábyrgð á að stjórna þessari áhættu og tryggja að mismunurinn sé innan þeirra marka sem sett eru í fjárstýringar- og áhættustýringarstefnu sjóðsins. Meðallíftími fjáreigna sjóðsins í árslok 2012 er 10,9 ár (2011: 11,0 ár) og fjárskulda 10,2 ár (2011: 10,4 ár). Samkvæmt fjárstýringar- og áhættustýringarstefnu sjóðsins má þessi munur nema allt að 0,9 árum.

Vegnir virkir vextir af fjármögnun sjóðsins án eigin fjár námu 4,30% í árslok 2012 og vegnir virkir vextir útlána námu á sama tíma 4,59%. Vaxtamunur lánasafnsins og lántöku sjóðsins lækkar sem nemur 0,004% á árinu 2012 sem að mestu má skýra af meira umfangi uppgreiðslna útlána en verið hefur undanfarin ár og minni hlutdeild í nýjum lánveitingum á markaði.

Uppgreiðsluáhætta

Fjárhagsnefnd 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 býður sjóðurinn jafnframt 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 húsbréfum undanskildum. Af þessum sökum getur jafnvægi meðallíftíma fjáreigna og fjárskulda raskast. Slíkt hefði í för með sér endurfjárfestingaráhættu og þar með vaxtaáhættu.

Um 310 milljarðar kr. af útlánnum sjóðsins (2011: 312 milljarðar kr.) eru varin með uppgreiðsluálagi að hluta til eða að öllu leyti og uppgreiðanlegum húsbréfum 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 lausafé sem þarf að vera til staðar samkvæmt fjárstýringar- og áhættustýringarstefnu sjóðsins. Stýring verðtryggingaráhættu felst í að reikna út næmi heildarstöðu sjóðsins í verðtryggðum eignum og skuldum gagnvart breytingu á neysluvísitölu.

	2012	2011
Verðtryggðar fjáreignir:		
Útlán	776.249.859	780.188.180
Ríkisverðbréf og aðrar eignir	46.102.990	42.725.693
Fjáreignir samtals	822.352.849	822.913.873
Verðtryggðar fjárskuldir:		
Verðbréfaútgáfa	849.550.870	848.878.935
Önnur lántaka	4.605.010	5.179.418
Fjárskuldir samtals	854.155.880	854.058.353
Verðtryggingarjöfnuður samtals	(31.803.031)	(31.144.480)

Skýringar, frh.:

5. Áhættustýring, frh.:

Verðtryggingaráhætta, frh.:

Verðtryggðar skuldir nema um 31,8 milljarði kr. umfram verðtryggðar eignir í árslok 2012 (2011: 31,1 milljarður kr.). Áhrif 1% verðbólgu á einu ári, að öðrum forsendum óbreyttum, hefði 318 millj. kr. neikvæð áhrif (2011: 311 millj. kr. neikvæð áhrif) á rekstrarniðurstöðu sjóðsins.

Vaxtalaugar eignir

Við innlausn sjóðsins á fullnustueign hættir útlán að bera vexti. Í árslok 2012 átti sjóðurinn 2.224 íbúðir til sölu (2011: 1.606 íbúðir) sem bókfærðar eru á 30.369 millj. kr. (2011: 22.487 millj. kr.). Þá átti sjóðurinn í árslok 2012 kröfur á lánastofnanir tengdar fjármálahruni sem bókfærðar eru á 3.413 millj. kr. (2011: 5.351 millj. kr.) Vaxtalaugar eignir nema því 33.782 millj. kr. í árslok 2012 (árslok 2011: 27.838 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, afritataka, aðgangsstýringar og fleira. Sviðsstjórar 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 velferðarráðherra á því. Jafnframt skal stjórn sjóðsins þá leggja fram tillögur um leiðir til að ná langtímamarkmiði um eiginfjárlutfall.

Eiginfjárlutfall reiknast þannig:

	2012	2011
Eigið fé samkvæmt ársreikningi	14.699.372	9.555.413
Öfnislegar eignir	(147.721)	(140.668)
Eiginfjárgrunnur	14.551.651	9.414.745

Heildar eiginfjárfkra greinist þannig:

Útlánaáhætta	35.293.987	32.857.747
Markaðsáhætta	147.388	54.889
Rekstraráhætta	500.228	471.299
Eiginfjárfkra samtals	35.941.603	33.383.935
Eiginfjárlutfall	3,2%	2,3%

Skýringar, frh.:

6. Handbært fé og bundnar innstæður

	2012	2011
Óbundnar innstæður hjá Seðlabanka Íslands	5.376.201	3.343.476
Óbundnar innstæður í fjármálastofnunum	5.390.570	619.080
Handbært fé samtals	10.766.771	3.962.556
Bundin innstæða hjá Íslandsbanka hf.	0	9.112.767
Bundin innstæða samtals	0	9.112.767

7. Ríkisverðbréf

Ríkisverðbréf greinast þannig:	2012	2011
Skráð ríkisverðbréf á gangvirði	3.928.200	1.797.824
Ríkisverðbréf án virks markaðar færð á kaupkröfu	23.976.369	31.697.207
Ríkisverðbréf samtals	27.904.569	33.495.031

8. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:	2012	2011*
Millibankalán	10.533.454	9.015.632
Kröfur á fallnar lánastofnanir (sjá skýringu 9)	3.413.000	5.351.122
Kröfur á lánastofnanir samtals	13.946.454	14.366.754

* Í ársreikningi 2011 voru kröfur á fallnar lánastofnanir færðar nettó að fjárhæð 2,0 milljarðar kr. Í samanburðarfjárhæðum ársreiknings 2012 eru þessar fjárhæðir færðar brúttó.

9. Niðurfærsla verðbréfa

Íbúðalánasjóður átti 16.620 millj. kr. kröfur á viðskiptabankana vegna skuldabréfa og afleiðusamninga við fall þeirra í október 2008. Á sama tíma skuldaði hann þeim 5.342 millj. kr. vegna afleiðusamninga og íbúðabréfa. Í heild hefur verið færð niðurfærsla að fjárhæð 10.738 millj. kr. vegna þessara krafna. Í reikningum sjóðsins er gengið út frá að hann eigi meðal annars rétt á skuldajöfnun. Óvissa er um uppgjör krafna og afleiðusamninga ásamt heimild sjóðsins til skuldajöfnunar. Því getur tap sjóðsins því orðið annað þegar endanleg uppgjör fara fram. Á árinu 2012 var einu máli lokið á grunni skuldajafnaðar, auk þess sem dómar hafa fallið í málum sem Íbúðalánasjóður er ekki aðili að um skyld ágreiningsefni sem leiða til þess að aukið hefur verið í varúðarfærslu sjóðsins vegna eftirstæðra ágreiningsefna. Breyting á stöðu mála innan ársins leiðir til lækkunar á heildarniðurfærslu á móti kröfum sem nemur 418 millj. kr. Óútklæð mál eru gagnvart ALMC hf., LBI hf. og Glitni hf. Í lok árs 2012 nemur bókfærð krafa vegna hrunsmála 3.413 millj. kr. sem færð er meðal krafna á lánastofnanir og bókfærð skuld 6.600 millj. kr. sem færð er meðal annarra skulda.

10. Fjáreignir og fjárskuldir

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

- Veltufjáreignir og veltufjárskuldir - 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:

10. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.:

	Veltufjár- eignir	Lán og kröfur	Skuldir á afskrifuðu kostnaðar- verði	Samtals bókfært verð	Gangvirði
31. desember 2012					
Eignir:					
Handbært fé.....		10.766.771		10.766.771	10.766.771
Krafa á ríkssjóð.....		13.000.000		13.000.000	13.000.000
Ríkisverðbréf.....	3.928.200	23.976.369		27.904.569	27.904.569
Kröfur á lánastofnanir.....		13.946.454		13.946.454	13.946.454
Útlán.....		779.095.331		779.095.331	908.805.003
Fjáreignir samtals.....	3.928.200	840.784.925	0	844.713.125	974.422.797
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa.....			849.550.870	849.550.870	1.019.394.810
Önnur lántaka.....			4.702.013	4.702.013	5.025.362
Aðrar skuldir.....			7.111.483	7.111.483	7.111.483
Fjárskuldir samtals.....	0	0	861.364.366	861.364.366	1.031.531.655
31. desember 2011					
Eignir:					
Handbært fé.....		3.962.556		3.962.556	3.962.556
Bundnar innstæður.....		9.112.767		9.112.767	9.112.767
Ríkisverðbréf.....	1.797.824	31.697.207		33.495.031	33.495.031
Kröfur á lánastofnanir.....		14.366.754		14.366.754	14.366.754
Útlán.....		782.052.561		782.052.561	900.360.307
Fjáreignir samtals.....	1.797.824	841.191.845	0	842.989.669	961.297.415
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa.....			848.878.935	848.878.935	1.025.669.409
Önnur lántaka.....			5.288.670	5.288.670	5.785.544
Aðrar skuldir.....			3.612.268	3.612.268	3.612.268
Fjárskuldir samtals.....	0	0	857.779.873	857.779.873	1.035.067.221

Gangvirði útlána er metið með því að núvirða greiðslufæði 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 2012. Gangvirði Húsnæðisbréfa er metið með núvirðingu greiðslufæðis með vöxtum Íbúðabréfa auk 0,5% vaxtaálags, vegna lakari seljanleika en í tilvikum Íbúðabréfa. Gangvirði Húsnæðisbréfa er metið með núvirðingu á vöxtum Íbúðabréfa auk 1,0% álags vegna seljanleika- og uppgreiðsluáættu bréfanna.

Ríkisbréf sem flokkuð eru sem veltufjáreignir eru eignfærð á gangvirði. Önnur ríkisbréf eru eignfærð á kaupkröfu.

Skýringar, frh.:

11. Hreinar vaxtatekjur

	2012	2011
Vaxtatekjur		
Vaxtatekjur af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánnum	72.381.770	78.206.012
Vaxtatekjur af öðrum fjáreignum	4.196.327	2.726.566
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta af útlánnum*	585.986	580.938
	<u>77.164.083</u>	<u>81.513.516</u>
Vaxtatekjur af liðum sem eru metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur af markaðsverðbréfum	303.350	221.842
	<u>303.350</u>	<u>221.842</u>
Vaxtatekjur alls	<u>77.467.433</u>	<u>81.735.358</u>
Vaxtagjöld		
Vaxtagjöld af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu	74.560.002	78.410.726
Vaxtagjöld af annarri lántöku	422.584	586.884
Vaxtagjöld alls	<u>74.982.586</u>	<u>78.997.610</u>
Hreinar vaxtatekjur	<u>2.484.847</u>	<u>2.737.748</u>

* Niðurgreiddir vextir af útlánnum eru vegna félagslegra leiguíbúða til sveitarfélaga og félagasamtaka, svo sem nemendafélaga og félaga öryrkja og fatlaðra.

12. Aðrar tekjur

	2012	2011
Innheimtutekjur	171.480	174.351
Leigutekjur af fasteignum til sölu	957.819	528.276
Aðrar tekjur samtals	<u>1.129.299</u>	<u>702.627</u>

13. Laun og launatengd gjöld

	2012	2011
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun	560.388	498.205
Lífeyrisiðgjöld	78.837	68.919
Fjársýsluskattur	34.871	0
Önnur launatengd gjöld	60.232	56.601
Annar starfsmannatengdur kostnaður	34.618	28.793
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>768.946</u>	<u>652.518</u>
Starfsmannafjöldi sjóðsins er sem hér segir:		
Meðalfjöldi starfsmanna umreiknað í heilsársstörf	98	88
Stöðugildi í árslok	94	92

Skýringar, frh.:

14. Þóknun endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda sundurliðast þannig:	2012	2011
Endurskoðun ársreiknings	16.390	15.750
Könnun árshlutareiknings	5.115	4.733
Þóknun endurskoðenda samtals	21.505	20.483

15. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:	2012	2011
Innheimtukostnaður	174.845	178.091
Kostnaður vegna fasteigna til sölu	779.298	416.692
Rekstur húsnæðis	117.196	104.239
Rekstur tölvukerfa	191.672	183.235
Endurskoðun og könnun reikningsskila	21.505	20.483
Aðkeypt sérfræðipjónusta	77.561	57.762
Verðmöt vegna greiðsluúrræða	47.803	109.276
Auglýsingar, kynningarefni og styrkir	19.672	41.011
Umboðsmaður skuldara	225.384	221.190
Eftirlitsgjald FME	37.196	31.995
Lánshæfismat	26.540	23.380
Vörslu- og þjónustugjöld	30.980	40.687
Annar rekstrarkostnaður	78.219	34.455
Annar rekstrarkostnaður samtals	1.827.871	1.462.496

16. Fasteignir til sölu

Í árslok 2012 voru í eigu Íbúðalánasjóðs 2.224 fasteignir (2011: 1.606) sem hann hafði leyst til sín til fullnustu krafna. Fasteignum í eigu sjóðsins hefur fjölgað verulega, einkum á síðustu þremur árum. Heildarfjöldi fasteigna til sölu í eigu sjóðsins greinist þannig:

	2012	2011
Fjöldi fasteigna í eigu sjóðsins í ársbyrjun	1.606	1.069
Fasteignir innleystar til fullnustu krafna á árinu	743	691
Fasteignir seldar á árinu	(125)	(154)
Fjöldi fasteigna í árslok	2.224	1.606

Fasteignir í eigu sjóðsins greinast þannig eftir landsvæðum:

Suðurnes	739	401
Höfuðborgarsvæðið	493	336
Suðurland	302	263
Vesturland	267	239
Austurland	224	223
Norðurland	141	107
Vestfirðir	58	37
Fjöldi fasteigna í árslok	2.224	1.606

Í árslok 2012 var búið að verðmeta 1.618 eignir en eftir var að verðmeta 606. Þá eru 769 fasteignir í sölumæðferð og á sama tíma hafði sjóðurinn gert leigusamninga til skamms tíma um 925 fasteignir.

Skýringar, frh.:

16. Fasteignir til sölu, frh.:

Í árslok 2012 voru 925 fasteignir í útleigu (2011: 642) eða 41,6% af heildarfjölda fasteigna í eigu sjóðsins (2011: 40,2%). Tekjur og gjöld af eignum til sölu greinast þannig:

	2012	2011
Tekjur vegna útleigu fasteigna	957.819	528.276
Kostnaður vegna fasteigna til sölu	(779.298)	(416.692)
Tekjur umfram gjöld af eignum til sölu	178.521	111.584

Eignir til sölu í árslok 2012 eru metnar á kostnaðarverði eða hreinu gangvirði, hvoru sem lægra reynist og greinast þannig:

	Fjöldi	Fasteignamat	Hreint gangvirði	Bókfært verð
Í leigu.....	925	15.693.847	15.036.622	14.038.498
Auðar.....	939	14.545.008	12.772.885	11.901.454
Óíbúðarhæfar.....	324	4.691.522	4.175.381	3.870.954
Í byggingu.....	36	642.220	643.451	558.210
Samtals.....	2.224	35.572.597	32.628.339	30.369.116

17. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
Heildarverð			
Heildarverð 1.1.2011	205.844	10.197	216.041
Viðbætur á árinu	34.029	0	34.029
Heildarverð 31.12.2011	239.873	10.197	250.070
Viðbætur á árinu	5.216	0	5.216
Heildarverð 31.12.2012	245.089	10.197	255.286
Afskriftir			
Afskrifað 1.1.2011	155.948	5.350	161.298
Afskrifað á árinu	10.176	206	10.382
Afskrifað 31.12.2011	166.124	5.556	171.680
Afskrifað á árinu	12.092	205	12.297
Afskrifað 31.12.2012	178.216	5.761	183.977
Bókfært verð			
Bókfært verð 1.1.2011	49.896	4.847	54.743
Bókfært verð 31.12.2011	73.749	4.641	78.390
Bókfært verð 31.12.2012	66.873	4.436	71.309

Fasteignamat fasteignar nam 7,7 millj. kr. í árslok 2012 (2011: 7,0 millj. kr.) og brunabótamat 20,8 millj. kr. (2011: 19,7 millj. kr.).

Skýringar, frh.:

18. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig:

Hugbúnaður

Heildarverð

Heildarverð 1.1.2011	342.717
Viðbætur á árinu	8.849
Heildarverð 31.12.2011	351.566
Viðbætur á árinu	62.533
Heildarverð 31.12.2012	414.099

Afskriftir

Afskrifað 1.1.2011	153.695
Afskrifað á árinu	57.203
Afskrifað 31.12.2011	210.898
Afskrifað á árinu	55.480
Afskrifað 31.12.2012	266.378

Óefnislegar eignir greinast þannig:

Bókfært verð

Bókfært verð 1.1.2011	189.022
Bókfært verð 31.12.2011	140.668
Bókfært verð 31.12.2012	147.721

19. Afskriftir ársins greinast þannig:

	2012	2011
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna (sbr. skýringu 17)	12.297	10.382
Afskriftir óefnislegra eigna (sbr. skýringu 18)	55.480	57.203
Afskriftir samtals	67.777	67.585

20. Verðbréfaútgáfa

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

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:

2012

2011

Íbúðabréf HFF14	23.818.334	33.893.818
Íbúðabréf HFF24	171.795.356	175.409.280
Íbúðabréf HFF34	217.859.984	215.513.826
Íbúðabréf HFF44	378.312.359	363.794.510
Húsbréf (lokagjalddagi 2040)	35.392.219	36.731.999
Húsnæðisbréf (lokagjalddagi 2038)	22.372.618	23.535.502
Verðbréfaútgáfa samtals	849.550.870	848.878.935

Skýringar, frh.:

21. Önnur lántaka

Önnur lántaka sundurliðast þannig:

	2012	2011
Lífeyrissjóðir	2.127.166	2.493.558
Sveitarfélög	25.163	58.815
Tryggingasjóður	263.858	247.360
Útdregin húsbref	97.002	109.253
Ógreitt vegna kaupa á lánasöfnum	2.188.824	2.379.684
Önnur lántaka samtals	4.702.013	5.288.670

22. Leigusamningar

Íbúðalánasjóður hefur gert rekstrarleigusamning um fasteign sem hann nýtir í rekstri sínum. Lágmarksleigugreiðslur greinast þannig í árslok:

	2012	2011
Til greiðslu innan 1 árs	106.725	97.059
Eftir 1 ár en innan 5 ára	214.956	200.039
Síðar	119.726	149.788
Samtals	441.407	446.886

23. Tengdir aðilar og laun stjórnenda

Þeir sem flokkast sem tengdir aðilar Íbúðalánasjóðs tengjast eignarhaldi, stjórn og stjórnendum 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. Eftirstöðvar íbúðalána tengdra aðila námu 171 millj. kr. í árslok 2012 (2011: 168 millj.kr.).

Laun stjórnar, forstjóra og lykilstjórnenda greinast þannig:

	2012		2011	
	Laun	Mótframlag í lífeyrissjóð	Laun	Mótframlag í lífeyrissjóð
Sigurður Erlingsson, forstjóri	14.598	1.701	12.313	1.411
Stjórnarformaður	1.727	199	2.072	238
Fyrirverandi stjórnarformaður	345	40	0	0
Aðrir stjórnarmenn, fjórir	3.799	316	4.145	370
Lykilstjórnendur, sjö	80.357	10.566	71.866	10.134

Önnur mál

24. Rannsókn Alþingis á Íbúðalánasjóði

Rannsókn á Íbúðalánasjóði samkvæmt þingsályktunartillögu sem Alþingi samþykkti 17. desember 2010 stendur nú yfir. Rannsóknarnefndina skipa; Sigurður Hallur Stefánsson, fyrrverandi héraðsdómari, formaður nefndarinnar, Kirstín Flygenring, hagfræðingur og Jón Þorvaldur Heiðarsson, lektor við viðskiptafræðideild Háskólans á Akureyri. Nefndinni er ætlað að rannsaka starfsemi sjóðsins frá ársbyrjun 1999 þegar Íbúðalánasjóður hóf störf. Markmið rannsóknarinnar verði í fyrsta lagi að meta áhrifin af þessum breytingum, stefnu sjóðsins og einstökum ákvörðunum á þessum tíma á fjárhag sjóðsins og fasteignamarkaðinn í heild sinni, í öðru lagi að meta áhrifin af starfsemi Íbúðalánasjóðs á stjórn efnahagsmála og í þriðja lagi að leggja mat á hversu vel sjóðnum hefur tekist að sinna lögbundnu hlutverki sínu á þessu tímabili. Í kjölfar rannsóknarinnar fari fram heildarendurskoðun á stefnu og starfsemi Íbúðalánasjóðs og fjármögnun húsnæðislánakerfisins á Íslandi. Rannsóknarnefndin hefur óskað eftir gögnum er varða útlán sjóðsins og samskipti við ráðuneyti og á árinu 2012 var ákveðið að rannsaka einnig rekstrarkostnað sjóðsins frá upphafi. Mikil vinna hefur verið innt af hendi hjá Íbúðalánasjóði við gagnaöflun og skýringar til nefndarinnar og sér nú fyrir endann á þeirri vinnu. Nefndin hefur tekið skýrslu af nokkrum starfsmönnum sjóðsins. Íbúðalánasjóður hefur óskað eftir því að fá að gera athugasemdir við efni skýrslunnar eftir að hún liggur fyrir, en áður en hún verður birt.

25. Samskipti við ESA

Í júní 2008 tilkynnti ESA (Eftirlitsstofnun EFTA) íslenskum stjórnvöldum að í starfsemi Íbúðalánasjóðs fælist ríkisstyrkur sem væri ekki í samræmi við ríkisstyrkjareglur EES-samningsins og að íslenska ríkinu bæri skylda til þess að laga starfsemi sjóðsins að þeim reglum. Ríkisstyrkur til sjóðsins er talinn felast í ótakmarkaðri ríkisábyrgð sem felst í eigendaábyrgð ríkisins, undanþágu frá skattskyldu og það að ríkið sem eigandi sjóðsins hefur ekki gert kröfur um arðsemi af starfsemi hans. Þessi niðurstaða byggir á því að sjóðurinn starfi á almennum markaði og útlán hans eru ekki bundin við afmarkað félagslegt hlutverk. Stjórnvöld sendu ESA tillögur um breytingar á framtíðarhlutverki sjóðsins í október 2012. Í tillögum stjórnvalda er lögð áhersla á að halda hlutverki Íbúðalánasjóðs að sem mestu leyti óbreyttu, en þó eru settar ákveðnar skorður við lánveitingum til stærstu eigna og einnig gerðar strangari kröfur til lánveitinga til lögaðila. Breytingar hafa nú verið gerðar á lögum um húsnæðismál til þess að mæta þessum athugasemdum. Endanlegt samþykki ESA á ríkisaðstoð sem fólst í eiginfjárframlagi ríkisins til sjóðsins á árinu 2011 var bundið skilyrði um framtíðarhlutverk sjóðsins sem og fjárhagslega endurskipulagningu. Áætlun um fjárhagslega endurskipulagningu var skilað til ESA í janúar 2013. Samskipti við ESA hafa verið í gangi á árinu vegna athugasemda Samtaka fjármálafyrirtækja við starfsemi sjóðsins, vegna markaðshlutdeildar sjóðsins og endurskoðunar stjórnvalda á umfangi lánveitinga hans og nú síðast vegna eiginfjárframlags ríkisins til Íbúðalánasjóðs. Vegna breytinga á skilgreindu hlutverki sjóðsins og vegna þess að vænta má að viðvarandi aðstoðar verði þörf til að viðhalda markmiðum um eiginfjárstöðu sjóðsins, er ríkisaðstoðin ekki skilgreind sem neyðaraðstoð heldur aðstoð vegna þjónustu í almannabágu. Þannig er ekki lengur talin þörf á því að sýna fram á að ríkisaðstoð sé nægileg til þess að sjóðurinn geti staðið undir sér án frekari aðstoðar. Þess er vænst að ESA fallist á skilgreiningu á framlagi til sjóðsins og gangi það eftir er máli vegna eiginfjárframlags lokið. Þess má hinsvegar vænta að áfram verði samskipti við ESA varðandi útfærslu stjórnvalda á umfangi lánveitinga og starfsemi sjóðsins.

26. Uppgreiðslugjald

Töluvert hefur verið um fyrirspurnir og mótmæli viðskiptavina vegna uppgreiðslugjalds og gjalds fyrir umframgreiðslu. Með breytingum á lögum um húsnæðismál nr.120/2004 var Íbúðalánasjóði veitt heimild til þess að bjóða viðskiptavinum sínum lán með lægri vöxtum en ella, gegn því að þeir afsöluðu sér heimild til þess að greiða lánin upp nema gegn greiðslu sérstaks uppgreiðslugjalds. Því er haldið fram að uppgreiðslugjald hafi ekki verið nægilega kynnt viðskiptavinum sjóðsins og sé því ólögsmætt. Einn viðskiptavina Íbúðalánasjóðs óskaði eftir niðurfellingu gjaldsins þar sem hann taldi það ekki hafa verið nægilega tilgreint á skuldabréfi sem hann undirritaði. Úrskurðarnefnd félagsþjónustu og húsnæðismála hefur málið nú til meðferðar. Yrði gjaldtakan talin ólögsmæt vegna skorts á upplýsingagjöf til viðskiptavina er sjóðurinn berskjaldaður fyrir uppgreiðslum þar sem hann hefur ekki heimild til að greiða upp eigin lántökur á móti uppgreiðslum. Lán sjóðsins með uppgreiðsluákvæði námu í árslok 2012 um 141 milljörðum kr. Ef þessi lán yrðu öll greidd upp gæti tjón sjóðsins, miðað við núgildandi vaxtastig, numið um 10 milljörðum kr.

27. Málshöfðun vegna verðtryggingar

Á haustmánuðum var Íbúðalánasjóði stefnt vegna ætlaðra brota á lögum um neytendalán með því að veita verðtryggð lán. Málið var þingfest í desember 2012. Byggir málshöfðun á því að sjóðnum hafi verið óheimilt að innheimta verðbætur og vexti þar sem heildarlántökukostnaður hafi ekki legið fyrir við lántökuna. Ríkislögmaður hefur að beiðni Velferðarráðuneytisins tekið til varna fyrir Íbúðalánasjóð í málinu og fer embættið með málið ásamt sviðsstjóra lögfræðisviðs sjóðsins. Krafist hefur verið frávísunar frá dómi vegna vanreifunar og verður mál um frávísunarkröfuna væntanlega flutt nú í apríl 2013. Ekki er að vænta efnislegrar niðurstöðu í málið fyrr en í fyrsta lagi í lok ársins. Þá hefur forstjóra sjóðsins verið stefnt persónulega á grundvelli ákvæða í lögum um fjármálafyrirtæki um persónulega ábyrgð starfsmanna fjármálafyrirtækja. Gerð verður krafa um frávísun þeirrar stefnu vegna aðildarskorts og formgalla á stefnunni. Umræða um ólögmæti verðtryggingar gagnvart neytendum er áberandi og mikið um að krafist sé leiðréttingar á lánum vegna þessa. Ljóst er að ef talið verður að ákvæði laga um neytendalán leiði til þess að veiting verðtryggðra lána til einstaklinga sé ólögmæt, myndi slíkt leiða til gífurlegs tjóns fyrir sjóðinn þar sem skuldbindingar hans eru allar verðtryggðar. Nýlegt álit liggur fyrir frá ESA sem hefur eftirlit með innleiðingu tilskipana Evrópuréttar í íslensk lög. Í því áliti kemur fram að ekki verði séð að verðtrygging veðlána sé í andstöðu við ákvæði Evrópuréttar svo framarlega sem neytendur séu nægjanlega upplýstir um verðtrygginguna við lántöku.

28. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Leigufélagið Klettur ehf. var stofnað í janúar 2013 og samþykkti stjórn Íbúðalánasjóðs að flytja hluta fasteigna sjóðsins til félagsins eða 528 af 2.224 fasteignum til sölu. Aðgerðin er liður í því að færa rekstur leigueigna á markaði fjær grunnstarfsemi sjóðsins, auk þess að vera í samræmi við stefnu stjórnvalda um eflingu leigumarkaðar á Íslandi. Eins standa væntingar til þess að stofnun leigufélagsins muni auðvelda sjóðnum að fækka fasteignum til sölu í eigu sjóðsins fyrr en ella. Við flutning fasteigna inn í félagið var sérstaklega gætt að því að þær stæðust kröfur sem gerðar eru til leigueigna á grunni arðsemiskröfu. Jafnframt var þess gætt að eignirnar væru hentugar leigueignir til langs tíma.