

Íbúðalánasjóður Ársreikningur

2016

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 því í lánveitingum til kaupa og byggingar á íbúðarhúsnæði, veitingu stofnframlaga til kaupa eða byggingar á leiguhúsnæði fyrir efnaminni fjölskyldur og eintaklinga og greiningum á húsnæðismarkaði sem nýttist 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.

Á árinu hóf sjóðurinn undirbúning að innleiðingu nýs reikningsskilastaðals IFRS 9 sem tekur gildi frá og með 1. janúar 2018. Nýr staðall felur í sér breytingar á flokkun og mati fjáreigna sem m.a. byggir á nýju líkani um vænt útlánatap.

Afkoma ársins 2016

Árið 2016 nam rekstrarafgangur af rekstri Íbúðalánasjóðs 4.257 millj. kr. samanborið við 1.827 millj. kr. rekstrarafgang árið 2015. Eigið fé í árslok nam 23.528 millj. kr. og er eiginfjárlutfall 7,3% samanborið við 5,5% í árslok 2015. Eiginfjárlutfall Íbúðalánasjóðs hefur ekki verið hærra frá stofnun sjóðsins árið 1999 en langtímamarkmið sjóðsins hvað eiginfjárlutfallið varðar er 5% skv. reglugerð nr. 544/2004 um fjárhag og áhættustýringu Íbúðalánasjóðs. Þá skilar sjóðurinn rekstrarafgangi þriðja árið í röð. Rekstrarafgangi verður ráðstafað til styrkingar á eigið fé.

Stjórnunarhættir

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 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 hagsmunaárekstrar í starfsemi og gæta að gagnsæi og ábyrgð í stjórnun sjóðsins.

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 reglum er m.a. fjallað um starfshætti hennar, hæfi, fundi og verkaskiptinu 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 ramma inn heimildir og verklag starfseminnar. Jafnframt hefur stjórn sett sjóðnum áhættustefnu og fjárfestingarstefnu sem kveður á um áhættuvilja stjórnar í starfsemi sjóðsins og eftirlitsþætti með lausafjárstýringu.

Stjórn ræður forstjóra og skipar regluvörð samkvæmt erindisbréfi. Forstjóri annast daglegan rekstur sjóðsins 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 5 aðilum auk forstjóra sem fjalla um stærri ákvarðanir 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. Gæða- og öryggisnefnd fjallar um gæðakerfi og upplýsingaöryggi en sjóðurinn hefur fjórum sinnum fengið vottun ISO 27001 upplýsingaöryggisstaðalsins sem innleiddur var árið 2012. Lánnefnd fjallar um og tekur ákvarðanir um lánveitingar Íbúðalánasjóðs og greiðsluerfiðleikanefnd um meðferð greiðsluerfiðleikamála. Matsnefnd stofnframlaga metur umsóknir um stofnframlög. Sjóðurinn hefur sett sér stefnu í starfsmanna-, umhverfis-, öryggis-, skjala-, og gæðamálum, stefnu og áætlun gegn einelti og kynferðislegri áreitni auk jafnréttisáætlunar. Á árinu var tekin ákvörðun um að hefja undirbúning jafnlaunavottunar.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.

Stjórnunarhættir, frh.

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 einfalda rekstur sjóðsins með það að markmiði að auka hagræði í rekstri. 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 rýndar af stjórn og framkvæmdastjórn sem er mikilvægur eftirlitsþáttur í starfsemi sjóðsins.

Á árinu 2016 hélt stjórnin 24 stjórnarfundi. 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. Við skipan stjórnar í kjölfar alþingiskosninga á árinu 2013 var ekki fylgt ákveðinni stefnu um fjölbreytileika en þrátt fyrir það er mikill fjölbreytileiki í stjórn með tilliti til þátta á borð við aldur, kyn og menntunarlegan og faglegan bakgrunn stjórnarmanna. Á árinu 2016 var stjórn sjóðsins skipuð eftirfarandi aðilum:

Ingibjörg Ólöf Vilhjálmsdóttir, stjórnarformaður

Ingibjörg Ólöf er fædd árið 1970. Hún útskrifaðist með meistaragráðu (LL.M) í alþjóða- og samanburðarlögfræði frá George Washington University Law School árið 2003. Hún tók lögmannsréttindi hjá Lögmannafélagi Íslands árið 2000 og lauk embættisprófi í lögfræði frá Háskóla Íslands vorið 1998. Ingibjörg Ólöf er sjálfstætt starfandi lögmaður og einn af stofnendum og eigendum lögmannsstofunnar Land lögmennt. Ingibjörg Ólöf hefur verið varastjórnarmaður Eftirlitsstofnunar EFTA frá árinu 2014. Sérsvið hennar eru m.a. alþjóða- fjárfestingar og viðskiptasamningar, fríverslunarsamningar, aðstoð við sprotafyrirtæki, málflytningur, verjenda- og réttargæslustörf. Árin 2008-2010 hafði hún yfirumsjón með lögfræðiráðgjöf hjá áhættufjárfestingasjóði í Sviss og starfaði á árunum 2006-2008 við fríverslunarsamningaviðræður hjá EFTA í Sviss. Ingibjörg Ólöf starfaði sem deildarstjóri hjá Landbúnaðarráðuneytinu árin 1999-2006 og var fulltrúi hjá Sýslumanninum á Seyðisfirði 1998-1999. Hún hefur starfað sem stundakennari við Háskólann á Bifröst og Háskólann í Reykjavík. Ingibjörg Ólöf hefur setið í stjórnnum fjölda fyrirtækja og fjölmörgum nefndum á vegum Stjórnarráðsins frá árinu 1999. Hún er félagi í Flugbjörgunarsveitinni í Reykjavík (FBSR).

Sigurbjörn Ingimundarson, varaformaður stjórnar

Sigurbjörn er fæddur árið 1986. Hann lauk B.A. námi í lögfræði frá Háskólanum í Reykjavík árið 2010, á árunum 2010 til 2013 stundaði hann framhaldsnám í lögfræði við Háskólann í Reykjavík og leggur nú stund á MBA nám við viðskiptafræðideild Háskóla Íslands. Frá árinu 2014 hefur Sigurbjörn unnið sem framkvæmdastjóri þingflokks Sjálfstæðisflokksins. Hann starfaði hjá LOGOS lögmannsþjónustu árin 2012-2014 og hjá Landsvirkjun árið 2011.

Haukur Ingibergsson, stjórnarmaður

Haukur er fæddur árið 1947. Hann er sagnfræðingur og lauk cand.mag prófi frá Háskóla Íslands árið 1973 og B.A. í sagnfræði og landafræði frá Háskóla Íslands árið 1970. Haukur hefur gegnt ýmsum stjórnunarstörfum, var skólastjóri á Bifröst, framkvæmdastjóri Framsóknarflokksins, rekstrarstjóri Ríkismats sjávarafurða, framkvæmdastjóri Bifreiðaeftirlits ríkisins, forstöðumaður Hagsýslu ríkisins, skrifstofustjóri í fjármálaráðuneytinu, forstjóri Fasteignamats ríkisins, forstjóri Fasteignaskrár Íslands og forstjóri Þjóðskrár Íslands. Haukur hefur setið í fjölmörgum nefndum innan sem utan stjórnsýslunnar og í stjórnnum fyrirtækja m.a. í stjórn Bifreiðaskoðunar Íslands hf, Stofnfisks hf, Íslenska Jámbendifélagsins og háskólaráðs Kennaraháskóla Íslands.

Drífa Snædal, stjórnarmaður

Drífa er fædd árið 1973. Hún lauk námi sem tækniteiknari frá Iðnskólanum í Reykjavík 1998, viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 2003 og meistaraprófi í vinnumarkaðsfræði með áherslu á vinnurétt frá Háskólanum í Lundi í Svíþjóð 2012. Frá árinu 2012 hefur Drífa verið framkvæmdastjóri Starfsgreinasambands Íslands. Árið 2006 tók hún við sem framkvæmdastýra Vinstrihreyfingarinnar - græns framboðs og gegndi því starfi til ársins 2010. Á árunum 2003-2004 var hún fræðslu- og kynningarstýra Samtaka um Kvennaathvarf og síðar framkvæmdastýra samtakanna til 2006. Drífa hefur meðal annars verið formaður Iðnnemasambands Íslands, setið í stjórn Vinstrihreyfingarinnar - græns framboðs og setið í nefndum um breytingar á lögum um fjármál stjórnmalaflokka. Þá hefur Drífa setið í stjórn Fríhafnarinnar ehf. og gegnt formennsku í stjórn Hlaðvarpans - menningarsjóðs kvenna.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.

G. Valdimar Valdemarsson, stjórnarmaður

Valdimar er fæddur árið 1961 og stundaði nám við Höskulenn í Telemark í Noregi árin 1985-1988 í upplýsingatækni og hagfræði og hefur síðan 1991 verið starfandi í eigin fyrirtæki við hugbúnaðargerð og ráðgjöf með áherslu á bókhald og verkbókhald. Valdimar var varaformaður Samvinnunefndar um svæðisskipulag miðhálandisins frá 2007-2011. Hann hefur einnig setið í nefndum á vegum stjórnvalda, má þar m.a nefna nefnd um undirbúning frumvarps um greiðsluskjól einstaklinga og nefnd um endurskoðun laga um lífeyrissjóði. Valdimar hefur setið í stjórn og framkvæmdastjórn Bjartrar framtíðar frá stofnun flokksins og alltaf sem ritari stjórnar og framkvæmdastjórnar. Hann var formaður málefnanefndar Framsóknarflokksins 2003-2009 og alþjóðafulltrúi flokksins 2009-2010. Hann gegndi jafnframt formennsku í Framsóknarfélagi Kópavogs 2010-2011. Valdimar var forseti NCF (nordisk Centerungdomsforbund) 1993-1995 og varaforseti sömu samtaka 1990-1993.

Áhættur í rekstri

Íbúðalánasjóður stendur frammi fyrir ýmis konar áhættu og er áhættustýring mikilvægur og órjúfanlegur þáttur af starfsemi sjóðsins. Endanlega ábyrgð á áhættustýringu ber stjórn sjóðsins. Sjóðurinn er ekki rekinn í hagnaðarskyni og hefur því lítinn áhættuvilja en stjórn sjóðsins ákveður viðunandi áhættu eftir því sem lög og reglur heimila. 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 umboð stjórnar en auk hennar er virk áhættustýring. Eigi sjaldnar en fjórum sinnum á ári fær stjórn sjóðsins yfirlit og skýrslur um áhættu sjóðsins og framkvæmd áhættustýringar. Mikilvægt er að allir starfsmenn sjóðsins þekki áhættuþætti sem tengjast starfi þeirra og að viðbrögð við áhættu byggist á upplýstri ákvarðanatöku.

Fjármögnun

Þann 31. desember 2016 voru útlán Íbúðalánasjóðs 578.471 millj. kr. og lækkuðu um 69.498 millj. kr. milli ára. Skýrist minnkun lánasafns af takmörkuðum útlánum, uppgreiðslum, afskriftum og ráðstöfun séreignarsparnaðar. Uppgreiðslur lána námu 47.644 millj.kr. á árinu. Ekki hefur verið þörf fyrir útgáfu fjármögnunarskuldabréfa á tímabilinu. Vaxtaberandi eignir utan lánasafns að meðtöldu lausafé jukust milli ára og eru 196.895 millj. kr. Skýrist aukningin fyrst og fremst af uppgreiðslum lána og góðum árangri í sölu fullnustueigna. Raunávöxtun vaxtaberandi eigna utan lánasafns á árinu var 3,51%.

Þróun vanskila og gæði lánasafns

Útlán í vanskilum nema nú 2,9% af heildarlánunum en voru 6,9% á sama tíma árið 2015. Góðar efnahagsaðstæður og skilvirkir innheimtuferlar hafa minnkað áhættu vegna lánasafns. Vanskil lána hafa minnkað mikið og tryggingastaða batnað verulega vegna hækkunar fasteignaverðs umfram verðlag. Einföldun innheimtuferla sem m.a fól í sér breytt fyrirkomulag við milliinnheimtu hefur haft jákvæð áhrif á þróun vanskila. Uppreiknaðar eftirstöðvar allra útlána sjóðsins í vanskilum voru 17.500 millj. kr., þar af voru vanskil 3.412 millj. kr. Á afskriftareikningi útlána voru 7.480 millj. kr. í lok tímabilsins og dróst afskriftareikningur saman um 8.669 millj. kr. frá áramótum. Um 10.000 heimili hafa nýtt sér þann möguleika að greiða lán sín hjá sjóðnum hraðar upp með ráðstöfun séreignarsparnaðar inn á fasteignalán sín.

Fasteignir og aðrar eignir til sölu

Í árslok 2016 er fjárbinding vegna fullnustueigna 10.936 millj. kr. og lækkaði um 9.085 millj. kr. á árinu en 888 eignir voru seldar árið 2016. Bókfært virði fullnustueigna í lok árs nam að jafnaði 80% af fasteignamati undirliggjandi eignasafns. Leigufélagið Klettur ehf var selt til hæstbjóðanda í opnu sölufarli. Samkeppnisyfirvöld samþykktu söluna á leigufélaginu í lok nóvember 2016. Hagnaður Íbúðalánasjóðs vegna sölu félagsins og rekstur þess er 1.427 millj. kr. sem fellur til á árinu. Frá áramótum hefur sjóðurinn leyst til sín 203 íbúðir til fullnustu krafna. Sala fullnustueigna skilaði 799 millj kr. umfram kostnaðarverð eignanna. Sjóðurinn átti 663 íbúðir í lok tímabilsins. Af þeim voru 372 í útleigu, 226 í sölu og 46 auðar. Sala fullnustueigna mun hafa jákvæð áhrif á hreinar vaxtatekjur sjóðsins til framtíðar þar sem bundnu fé í fasteignum er umbreytt í vaxtaberandi eignir.

Rekstur ársins 2016

Hreinar vaxtatekjur ársins voru 1.857 millj. kr. að meðtöldu vaxtaframlagi ríkissjóðs, sem bætur sjóðnum vaxtatap vegna skuldaúrræða stjórnvalda. Vaxtaframlagið er mismunur vaxta lánasafnsins og ávöxtun lausafjár sjóðsins á tímabilinu. Rekstrarkostnaður ársins var 1.735 millj kr. en þar af voru um 100 millj.kr. einskiptiskostnaður vegna hagræðingaraðgerða og undirbúnings sjóðsins vegna nýrra laga um almennar íbúðir nr. 52/2016. Að frádregnum einskiptisliðum lækkar rekstrarkostnaður sjóðsins milli ára um 12,8% þrátt fyrir umtalsverðar hækkanir launa vegna kjarasamninga. Í áætlunum sjóðsins er gert ráð fyrir að hagræðingaraðgerðirnar verði komnar að fullu til framkvæmda á árinu 2017. Stöðugildum fækkaði um 19% frá fyrra ári og voru þau að meðaltali 77 á árinu 2016 samanborið við 95 á árinu 2015. Á launaskrá sjóðsins þann 31. desember 2016 voru 71 starfsmenn.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.

Rekstur ársins 2016, frh.

Þann 25. maí samþykkti stjórn nýtt skipurit fyrir Íbúðalánasjóð í framhaldi af stefnumótunarvinnu þar sem lögð var áhersla á að einfalda og aðlaga rekstur Íbúðalánasjóðs að breyttri stöðu sjóðsins á lánamarkaði. Áherslan var lögð á einföldun verkferla, styttingu boðleiða og innleiðingu nýs lánakerfis, með það að markmiði að ná sem mestri hagræðingu í rekstri sjóðsins. Samhliða innleiðingu nýs skipurits var 5 ára rekstraráætlun sjóðsins endurskoðuð. Stjórn hefur samþykkt rekstraráætlun sjóðsins fyrir árin 2016-2020 þar sem hagræðingaraðgerðir á árunum 2015-2016 verða að fullu komnar til framkvæmda. Rekstraráætlunin gerir ráð fyrir jákvæðri afkomu öll árin og því ekki gert ráð fyrir eiginfjárfraumlögum úr ríkissjóði, en áætlað er að eiginfjárfraumlögum sjóðsins verði í lok tímabilsins um 8%. Lækkun rekstrarkostnaðar á tímabilinu nemur 7,4% á föstu verðlagi.

Rekstrarhorfur

Samkvæmt 5 ára áætlun eru horfur á rekstrarhæfi sjóðsins í fyrirsjáanlegri framtíð jákvæðar. Áætlunin gerir ráð fyrir jákvæðri afkomu og eiginfjárfraumlögum yfir 7% sbr. umfjöllun hér að ofan. Auk þess er lausafjárstaðan sterk og yfir lausafjárviðmiðum Seðlabankans. Uppgreiðslur lána og lítil útlánaaukning hafa hins vegar neikvæð áhrif á vaxtamun sjóðsins til lengri tíma þar sem sjóðnum er óheimilt að greiða skuldir sínar (fjármögnun) fyrir gjalddaga. Eftir því sem stærra hlutfall fjármuna efnahags er utan lánasafns vegna uppgreiðslna lána dregur úr jöfnuði milli eigna og skulda sjóðsins sem til framtíðar hefur áhrif á afkomu sjóðsins. Eignir og skuldir greiðast jafnt og þétt niður skv. skilmálum en hafa líftíma til ársins 2044 sem er lokagjalddagi skulda. Eignum utan lánasafns hefur verið varið til fjárfestinga í eignavörðum verðtryggðum skuldabréfum með svipaðan greiðsluferil og fjármögnun sjóðsins til þess að auka jafnvægi á milli skulda og eigna sjóðsins.

Samfélagsleg ábyrgð

Samfélagsleg ábyrgð sjóðsins endurspeglast m.a. í hlutverki sjóðsins þar sem honum er ætlað að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum. Þetta gerir sjóðurinn með margvíslegum hætti þ.á m. með lánveitingum til einstaklinga til að kaupa eða byggja eigið húsnæði óháð staðsetningu og með lánveitingum til kaupa eða bygginga leiguíbúða sveitarfélaga, félagasamtaka eða félaga sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni. Þá sér sjóðurinn 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. Íbúðalánasjóður hefur einnig gætt að samfélagslegri ábyrgð með því að setja á laggirnar hagdeild sem veitir upplýsingar á grundvelli víðtækra greininga á húsnæðismarkaðinum, þ.á m um íbúðarþörf í landinu, framboð og eftirspurn eftir húsnæði, húsnæðisverð og leiguverð. Það er markmið stjórnenda sjóðsins að koma í veg fyrir að Íbúðalánasjóður þurfi á framlagi að halda úr sameiginlegum sjóðum landsmanna umfram það sem þegar hefur verið samið um. Í fjárfestingarstefnu sjóðsins kemur fram að fjárfstýring skuli varðveita og ávaxta þann samfélagsjóð sem lausafé Íbúðalánasjóðs er, til hagsbóta fyrir samfélagið með ábyrgum og varfærum hætti. Íbúðalánasjóður er að fullu í eigu hins opinbera og starfar í þágu almennings. Skal þess gætt í öllum fjárfestingarákvörðunum sjóðsins að hugað sé að samfélagslegri ábyrgð hans. Stjórn sjóðsins hefur ákveðið að setja sér stefnu um samfélagslega ábyrgð og verður unnið að henni á næstu misserum sem tekur mið af því að stjórn og starfsmenn sjóðsins hafi samfélagslega ábyrgð að leiðarljósi í öllum störfum sínum.

Framtíðarhlutverk

Auk þeirra markvissu umbóta sem ráðist hefur verið í á rekstri sjóðsins hefur framtíðarhlutverki sjóðsins verið fundinn farvegur í kjölfar stefnumótunarvinnu. Íbúðalánasjóður breytist úr því að vera fyrst og fremst lánasjóður yfir í að vera sú stofnun sem ber ábyrgð á framkvæmd húsnæðismála, sbr. 4. gr. laga nr. 44/1998 en þar segir að Íbúðalánasjóður skuli annast stjórn og framkvæmd húsnæðismála samkvæmt lögum. Það eru fyrst og fremst breytingar á löggjöf og áherslu stjórnvalda sem kalla á breytt hlutverk sem leiðir af sér ný verkefni. Íbúðalánasjóður mun nú sinna neðangreindum verkefnum:

1. Að standa fyrir rannsóknum á húsnæðismarkaði og styðja þannig við stefnumótun stjórnvalda.
2. Að úthluta stofnframlögum og koma upp nýju leigukerfi fyrir almenning sem eru undir tekju- og eignamörkum
3. Að lána til íbúðakaupa óháð stöðu eða búsetu.
4. Að annast framkvæmd greiðslu húsnæðisbóta frá 1. janúar 2018 skv. nánari ákvörðun ráðherra.
5. Að halda utan um gerð húsnæðisáætlana og samstarf við sveitarfélög um skipulag.

Með lögum um almennar íbúðir sem samþykkt voru í júní 2016 var Íbúðalánasjóði falið að annast uppbyggingu nýs samfélagslegs leigukerfis (non profit) með því að sjá um matsferli, úthlutun, umsýslu og eftirfylgni með veitingu stofnframlaga til byggingar hagkvæms leiguhúsnæðis. Verkefnið var kynnt með fundarherferð um allt land og opnað var fyrir umsóknir á haustmánuðum 2016. Fyrri úthlutun ársins 2016 er lokið með úthlutun stofnframlaga til byggingar 385 almennra íbúða.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.

Framtíðarhlutverk, frh.

Síðla árs 2016 var sett á stofn sérstök hagdeild innan Íbúðalánasjóðs til að takast á við ný verkefni og til að tryggja að sjóðurinn væri enn betur í stakk búinn að uppfylla hlutverk sitt tengt ráðgjöf við stjórnvöld um stefnumótun húsnæðismála. Auk þess hóf Íbúðalánasjóður undirbúning við gerð húsnæðisáætlana sveitarfélaga og stefnumótun húsnæðismála á landsvísi. Mun sjóðurinn styðja við gerð húsnæðisáætlana sveitarfélaga með kynningum og leiðbeiningum auk þess að styðja við samræmda gagnaöflun sveitarfélaga. Unnið er náið með Samtökum íslenskra sveitarfélaga að verkefninu. Fyrirhugað er að lagt verði fram frumvarp á vörþingi 2017 um breytingar á lögum um húsnæðismál þar sem rennt verður sterkari stöðum undir hlutverk sjóðsins við greiningar og stefnumótun á húsnæðismarkaði.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2016 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 2016, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hans 31. desember 2016 og breytingu á handbæru fé á árinu 2016.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögggt 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 2016 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 3. mars 2017.

Stjórn:



Ingibjörg Olaf Vilhjálmsdóttir, stjórnarformaður



Drífa Snædal



Sigurbjörn Ingimundarson, varaformaður

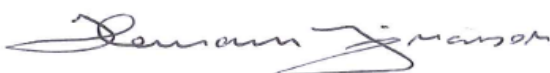


Haukur Ingibergsson



G. Valdimar Valdemarsson

Forstjóri:



Hermann Jónasson

Áritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Íbúðalánasjóðs (hér eftir „sjóðurinn“) fyrir árið 2016. Ársreikningurinn hefur að geyma, skýrslu stjórnar og forstjóra, rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu Íbúðalánasjóðs á árinu 2016, efnahag hans 31. desember 2016 og breytingu á handbæru fé á árinu 2016, 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 uppfyllum 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 2016. 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. 4, í umfjöllun um mikilvægar reikningsskilaaðferðir í skýringu 30 e. (v) á bls. 30 og 30 l. á bls. 31, í umfjöllun um mikilvægt reikningshaldslegt mat og ákvarðanir, í skýringu 2. d. á bls. 14 og skýringu 29. 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 huglæggar. 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 lykilefirlitsaðgerðum 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 samræmdu 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 30 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.

Við endurskoðun okkar yfirförum við verðmatsaðferðir sjóðsins við mat á fullnustueignum og samkvæmni við alþjóðlega reikningsskilastaðla og lög um ársreikninga. Við yfirförum 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.

Áritun óháðra endurskoðenda frh.

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.

Við höfum afhent stjórn og endurskoðunarnefnd yfirlýsingu þess efnis að við uppfylfum 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.

Áritun óháðra endurskoðenda frh.

Abyrgð endurskoðenda frh.

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, 3. mars 2017

f.h. Grant Thornton endurskoðun ehf.



Sturla Jónsson
löggiltur endurskoðandi



Davíð Arnar Einarsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2016

	Skýr.	2016	2015
Vaxtatekjur		50.790.372	51.706.865
Vaxtagjöld		(48.933.667)	(50.074.104)
Hreinar vaxtatekjur	18	<u>1.856.705</u>	<u>1.632.761</u>
Aðrar tekjur	19	<u>120.559</u>	<u>182.717</u>
Rekstrartekjur samtals		1.977.264	1.815.478
Laun og launatengd gjöld	20	914.121	920.164
Annar rekstrarkostnaður	21	722.391	900.688
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	23	98.777	53.682
Rekstrargjöld samtals		<u>1.735.289</u>	<u>1.874.534</u>
Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum	24	104.615	162.717
Hreinar rekstrartekjur		<u>346.590</u>	<u>103.661</u>
Virðisrýrnun útlána, verðbréfa og fullnustueigna	25	2.483.550	1.311.212
Hagnaður ársins af áframhaldandi starfsemi		2.830.140	1.414.873
Hagnaður af aflagðri starfsemi, að frádregnum tekjuskatti	3	<u>1.426.613</u>	<u>412.001</u>
Hagnaður ársins og heildarafkoma		<u><u>4.256.753</u></u>	<u><u>1.826.874</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 14 til 33 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2016

	Skýr.	2016	2015
Eignir			
Handbært fé	6	53.171.360	13.236.528
Kröfur á lánastofnanir	7	61.114	5.061.627
Markaðsverðbréf	8	10.840.424	4.898.018
Önnur verðbréf	9	126.607.519	97.617.421
Krafa á ríkissjóð	10	6.214.997	5.877.687
Útlán	11	578.470.587	647.969.024
Fullnustueignir	12	10.936.362	20.021.499
Rekstrarfjármunir	13	107.779	99.578
Óefnislegar eignir	14	213.904	200.838
Aðrar eignir		253.885	344.543
Eignir til sölu	3	0	8.559.856
Eignir samtals		786.877.931	803.886.619
Skuldir			
Verðbréfaútgáfa	15	759.485.766	779.492.835
Önnur lántaka	16	3.153.172	3.631.603
Aðrar skuldir	17	711.146	1.491.087
Skuldir samtals		763.350.084	784.615.525
Eigið fé			
Stofnfé		57.655.408	57.655.408
Ójafnað tap		(34.127.561)	(38.384.314)
Eigið fé samtals	29	23.527.847	19.271.094
Skuldir og eigið fé samtals		786.877.931	803.886.619

Skýringar á blaðsíðum 14 til 33 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit 31. desember 2016

Árið 2016	Skýr.	Stofnfé	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2016		57.655.408	(38.384.314)	19.271.094
Hagnaður ársins og heildarafkoma		0	4.256.753	4.256.753
Eigið fé 31. desember 2016		<u>57.655.408</u>	<u>(34.127.561)</u>	<u>23.527.847</u>
Árið 2015		Stofnfé	Ójafnað tap	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2015		57.655.408	(39.644.432)	18.010.976
Leiðrétting innlausnar affalla		0	(566.756)	(566.756)
Hagnaður ársins og heildarafkoma		0	1.826.874	1.826.874
Eigið fé 31. desember 2015		<u>57.655.408</u>	<u>(38.384.314)</u>	<u>19.271.094</u>

Skýringar á blaðsíðum 14 til 33 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit árið 2016

	2016	2015
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður ársins og heildarafkoma	4.256.753	1.826.874
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Verðbætur af kröfum á lánastofnanir og útlánum	(15.384.196)	(15.188.675)
Verðbætur af lántökum	16.195.767	15.812.119
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	98.777	53.682
Virðisrýrnun	(2.483.550)	(1.311.212)
Hagnaður af aflagðri starfsemi	(1.426.613)	(412.001)
 Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:		
Útlán	83.548.228	95.114.477
Fullnustueignir	10.430.657	7.677.664
Krafa á ríkissjóð	(208.811)	(1.240.000)
Aðrar eignir	44.264	(77.613)
Aðrar skuldir	(779.941)	(2.522.720)
Handbært fé frá rekstri	<u>94.291.335</u>	<u>99.732.595</u>
 Fjárfestingarhreyfingar		
Krafa á tengda aðila, breyting	(114.531)	58.708
Sala dótturfélags	10.101.000	0
Kröfur á lánastofnanir, breyting	5.041.024	2.937.916
Markaðsverðbréf, breyting	(5.942.406)	(1.665.541)
Önnur verðbréf, breyting	(26.640.279)	(69.262.202)
Fjárfesting í rekstrarfjármunum og óefnislegum eignum	(120.044)	(92.970)
Fjárfestingarhreyfingar	<u>(17.675.236)</u>	<u>(68.024.089)</u>
 Fjármögnunarhreyfingar		
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, afborganir	(36.681.267)	(35.673.443)
Fjármögnunarhreyfingar	<u>(36.681.267)</u>	<u>(35.673.443)</u>
 Hækkun (Lækkun) á handbæru fé	39.934.832	(3.964.937)
 Handbært fé í ársbyrjun	<u>13.236.528</u>	<u>17.201.465</u>
 Handbært fé í árslok	<u>53.171.360</u>	<u>13.236.528</u>

Skýringar á blaðsíðum 14 til 33 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 reikningsskilastöðlum 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 30 u.

Stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti ársreikninginn 3. mars 2017.

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:

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

e. Breytingar á framsetningu

Breytt var um aðferðafræði á innlaun affalla á hluta lántöku sjóðsins á tímabilinu. Upphafsstaða affalla hefur verið leiðrétt yfir eigið fé í samræmi við settar reikningsskilareglur og hefur samanburðarfjárhæðum verið breytt til samræmis. Áhrif breytinga á vaxtagjöld sjóðsins eru óveruleg.

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 m.kr. og nær 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 aflagðri starfsemi, að frádragnum tekjuskatti greinist þannig:	2016	2015
Leigutekjur.....	274.310	617.071
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna..... (100.774) (204.462)
Rekstrargjöld..... (40.970) (153.644)
Matsbreyting fjárfestingareigna.....	741.257	561.152
Hrein fjármagnsgjöld..... (129.419) (291.361)
Tekjuskattur..... (148.881) (116.755)
Hagnaður af starfsemi dótturfélagsins, að frádragnum tekjuskatti.....	595.523	412.001
Söluhagnaður af sölu félagsins.....	831.090	0
Hagnaður af aflagðri starfsemi, að frádragnum tekjuskatti og kostnaði við sölu.....	1.426.613	412.001

Skýringar, frh.:

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 starfspáttanna þurfa að vera aðskildar í rekstrarlegum tilgangi til þess að hluti rekstrar teljist vera starfspáttur. Sjóðurinn skilgreinir starfsemi sína sem einn starfspátt.

5. 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 - 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 2016	Veltufjár- eignir	Lán og kröfur	Skuldir á afskrifuðu kostnaðar- verði	Samtals bókfært verð	Gangvirði
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.....		6.214.997		6.214.997	6.214.997
Útlán.....		578.470.587		578.470.587	578.470.587
Fjáreignir samtals.....	10.840.424	764.525.577	0	775.366.001	775.366.001
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa.....			759.485.766	759.485.766	835.671.985
Önnur lántaka.....			3.153.172	3.153.172	3.153.172
Aðrar skuldir.....			711.146	711.146	711.146
Fjárskuldir samtals.....	0	0	763.350.084	763.350.084	839.536.303
31. desember 2015					
Eignir:					
Handbært fé.....		13.236.528		13.236.528	13.236.528
Kröfur á lánastofnanir.....		5.061.627		5.061.627	5.061.627
Markaðsverðbréf.....	4.898.018			4.898.018	4.898.018
Önnur verðbréf.....		97.617.421		97.617.421	97.617.421
Krafa á ríkissjóð.....		5.877.687		5.877.687	5.877.687
Útlán.....		647.969.024		647.969.024	653.110.598
Fjáreignir samtals.....	4.898.018	769.762.287	0	774.660.305	779.801.879
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa.....			779.492.835	779.492.835	892.112.593
Önnur lántaka.....			3.631.603	3.631.603	3.631.603
Aðrar skuldir.....			1.491.087	1.491.087	1.491.087
Fjárskuldir samtals.....	0	0	784.615.525	784.615.525	897.235.283

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

Skýringar, frh.:

5. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.

Gangvirði Íbúðabréfa byggir á gengi bréfanna á markaði í árslok. Gangvirði Húsnaðisbréfa 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 uppgreiðsluhættu bréfanna.

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

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 uppgöfnu verði á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.

Stig 2: gangvirðismatið byggir ekki á uppgöfnu 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 2016	Stig 1	Stig 2	Stig 3	Samtals
Eignir:				
Markaðsverðbréf.....	10.840.424	0	0	10.840.424

31. desember 2015	Stig 1	Stig 2	Stig 3	Samtals
Eignir:				
Markaðsverðbréf.....	4.898.018	0	0	4.898.018

6. Handbært fé og bundnar innstæður

	2016	2015
Óbundnar innstæður hjá Seðlabanka Íslands	45.524.349	13.151.849
Óbundnar innstæður í fjármálastofnunum	7.647.011	84.679
Handbært fé samtals	53.171.360	13.236.528

7. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:	2016	2015
Millibankalán	0	5.007.313
Aðrar kröfur	61.114	54.314
Kröfur á lánastofnanir samtals	61.114	5.061.627

8. Markaðsverðbréf

Markaðsverðbréf greinast þannig:	2016	2015
Skráð ríkisverðbréf á gangvirði	10.840.424	4.898.018
Markaðsverðbréf samtals	10.840.424	4.898.018

9. Önnur verðbréf

Önnur verðbréf greinast þannig:	2016	2015
Sértryggð skuldabréf færð á kaupkröfu	98.376.123	69.967.066
Ríkisverðbréf færð á kaupkröfu við upphaflega skráningu	28.231.396	27.650.355
Önnur verðbréf samtals	126.607.519	97.617.421

Skýringar, frh.:

10. Krafa á ríkissjóð

Sem krafa á ríkissjóð eru færð tvö skuldabréf, annað að fjárhæð 4.500 millj. kr. sem greiða skal í einu lagi í árslok 2018, og hitt að fjárhæð 1.240 millj. 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. Jafnframt er færð krafa á ríkissjóð vegna tapaðs vaxtamunar á grundvelli yfirlýsingar, dags. 19. desember 2014 þar sem staðfest er að ríkissjóður muni bæta sjóðnum neikvæð áhrif skuldaleiðréttingarinnar á afkomu, sbr. lög nr. 35/2014.

11. Útlán

Útlán greinast þannig:	2016	2015
Lán til einstaklinga	443.574.174	518.189.581
Lán til lögaðila	134.896.413	129.779.443
Útlán samtals	<u>578.470.587</u>	<u>647.969.024</u>
Virðisrýrnun útlána greinist þannig:	2016	2015
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun	16.148.682	21.127.603
Virðisrýrnun útlána	(1.197.024)	(1.274.518)
Endanlegar afskriftir útlána	(7.471.460)	(3.704.403)
Afskriftareikningur útlána í árslok	<u>7.480.198</u>	<u>16.148.682</u>

12. Fullnustueignir

Í árslok 2016 voru í eigu Íbúðalánasjóðs 663 fasteignir (2015: 1.348) sem hann hafði leyst til sín til fullnustu krafna. Heildarfjöldi fullnustueigna í eigu sjóðsins greinist þannig:

	2016	2015
Fjöldi fasteigna í eigu sjóðsins í ársbyrjun	1.348	1.891
Fasteignir innleystar til fullnustu krafna á árinu	203	355
Fasteignir seldar á árinu	(888)	(898)
Fjöldi fasteigna í árslok	<u>663</u>	<u>1.348</u>

Fasteignir í eigu sjóðsins greinast þannig eftir landsvæðum:

Suðurnes	147	427
Höfuðborgarsvæðið	112	217
Suðurland	119	174
Vesturland	98	141
Austurland	82	234
Norðurland	61	99
Vestfirðir	44	56
Fjöldi fasteigna í árslok	<u>663</u>	<u>1.348</u>

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

	Fjöldi	Fasteignamat	Hreint gangvirði	Bókfært verð
Árslok 2016				
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
Óíbúðarhæfar.....	0	0	0	0
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.:

12. Fullnustueignir, frh.:

Árslok 2015	Fjöldi	Fasteignamat	Hreint gangvirði	Bókfært verð
Í leigu.....	610	12.291.088	11.820.409	10.673.140
Eignir í sölu hjá fasteignasölum.....	629	10.468.087	8.388.904	7.888.135
Auðar.....	87	1.497.664	1.314.558	1.200.935
Aðrar eignir *.....	22	374.780	319.964	259.289
Samtals.....	1.348	24.631.619	21.843.835	20.021.499

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

13. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
Heildarverð			
Heildarverð 1.1.2015	285.152	30.726	315.878
Viðbætur á árinu	13.220	0	13.220
Endurflokkun í eignir til sölu	(4.931)	0	(4.931)
Heildarverð 31.12.2015	293.441	30.726	324.167
Viðbætur á árinu	51.551	0	51.551
Heildarverð 31.12.2016	344.992	30.726	375.718
Afskriftir			
Afskrifað 1.1.2015	203.247	6.667	209.914
Afskrifað á árinu	14.481	1.027	15.508
Endurflokkun í eignir til sölu	(833)	0	(833)
Afskrifað 31.12.2015	216.895	7.694	224.589
Afskrifað á árinu	42.323	1.027	43.350
Afskrifað 31.12.2016	259.218	8.721	267.939
Bókfært verð			
Bókfært verð 1.1.2015	81.905	24.059	105.964
Bókfært verð 31.12.2015	76.546	23.032	99.578
Bókfært verð 31.12.2016	85.774	22.005	107.779

Fasteignamat fasteignar nam 9,5 millj. kr. í árslok 2016 (2015: 9,0 millj. kr.) og brunabótamat 22,3 millj. kr. (2015: 22,2 millj. kr.).

14. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig:

	Hugbúnaður
Heildarverð	
Heildarverð 1.1.2015	524.486
Viðbætur á árinu	79.750
Endurflokkun í eignir til sölu	(14.106)
Heildarverð 31.12.2015	590.130
Viðbætur á árinu	68.493
Heildarverð 31.12.2016	658.623
Afskriftir	
Afskrifað 1.1.2015	353.484
Afskrifað á árinu	38.174
Endurflokkun í eignir til sölu	(2.366)
Afskrifað 31.12.2015	389.292
Afskrifað á árinu	55.427
Afskrifað 31.12.2016	444.719

Óefnislegar eignir greinast þannig:

Bókfært verð	
Bókfært verð 1.1.2015	171.002
Bókfært verð 31.12.2015	200.838
Bókfært verð 31.12.2016	213.904

Skýringar, frh.:

15. Verðbréfaútgáfa

Íbúðalánasjóður gefur út íbúðabréf í þremur HFF flokkum. Heiti hvers flokks segir til um hvenær viðkomandi skuldabréf eru með lokagjaldþaga. Um er að ræða verðtryggð jafngreiðslulán með tveimur afborgunum á ári. Allir HFF 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. Virkir vextir af verðbréfaútgáfu nema 4,31%.

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:	2016	2015
Íbúðabréf HFF24	132.367.155	143.991.787
Íbúðabréf HFF34	208.672.805	211.945.151
Íbúðabréf HFF44	384.947.757	384.232.639
Húsbréf (lokagjaldþagi 2040)	14.401.929	19.097.658
Húsnæðisbréf (lokagjaldþagi 2038)	19.096.120	20.225.600
Verðbréfaútgáfa samtals	<u>759.485.766</u>	<u>779.492.835</u>

16. Önnur lántaka

Önnur lántaka sundurliðast þannig:	2016	2015
Lífeyrissjóðir	376.887	873.090
Tryggingasjóður	189.376	298.928
Útdregin húsbréf	126.607	157.744
Ógreitt vegna kaupa á lánasöfnum	2.460.302	2.301.841
Önnur lántaka samtals	<u>3.153.172</u>	<u>3.631.603</u>

17. Aðrar skuldir

Aðrar skuldir sundurliðast þannig:	2016	2015
Ríkissjóður vegna niðurgreiddra vaxta	243.286	207.699
Orlofsskuldbinding	70.954	75.875
Aðrar skuldir	396.906	1.207.513
Aðrar skuldir samtals	<u>711.146</u>	<u>1.491.087</u>

18. Hreinar vaxtatekjur

	2016	2015
Vaxtatekjur		
Vaxtatekjur af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánnum	40.967.535	45.095.900
Vaxtatekjur af sértryggðum skuldabréfum *	5.052.454 (42.359)
Vaxtatekjur af öðrum fjáreignum	3.570.355	4.499.420
Framlag ríkissjóðs vegna skerts vaxtamunar**	840.513	1.870.788
	<u>50.430.857</u>	<u>51.423.749</u>
Vaxtatekjur af liðum sem eru metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur af markaðsverðbréfum	359.515	283.116
	<u>359.515</u>	<u>283.116</u>
Vaxtatekjur alls	50.790.372	51.706.865

*Sjóðurinn keypti bréfin þann 1.des. 2015 og nam lækkun verðlags í desember 2015 meiru en sem nemur vaxtatekjum í sama mánuði

** Framlag ríkissjóðs er annars vegar vegna niðurgreiddra vaxta af útlánnum vegna félagslegra leiguíbúða til sveitarfélaga og félagasamtaka, svo sem nemendafélaga og félaga öryrkja og fatlaðra, og hins vegar tengt skuldaúrræðum ríkisstjórnar.

Skýringar, frh.:

18. Hreinar vaxtatekjur frh.

Vaxtagjöld

Vaxtagjöld af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:	2016	2015
Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu	48.871.951	49.852.346
Vaxtagjöld af annarri lántöku	61.716	221.758
Vaxtagjöld alls	48.933.667	50.074.104
Hreinar vaxtatekjur	1.856.705	1.632.761

19. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:	2016	2015
Innheimtu- og þjónustutekjur	111.843	177.295
Aðrar tekjur	8.716	5.422
	120.559	182.717

20. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2016	2015
Laun	676.784	663.724
Lífeyrisgjöld	95.125	100.494
Fjársýsluskattur	42.612	44.108
Orlofsskuldbinding	(4.922)	(254)
Önnur launatengd gjöld	67.099	75.109
Annar starfsmannatengdur kostnaður	37.423	36.983
Laun og launatengd gjöld samtals	914.121	920.164

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 2016 er 20.052 þúsundir króna.

Meðalfjöldi starfsmanna umreiknað í heilsársstörf	77	95
---	----	----

21. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:	2016	2015
Innheimtukostnaður	149.076	219.421
Rekstur húsnæðis	122.943	125.826
Rekstur tölvukerfa	193.258	154.106
Endurskoðun og könnun reikningsskila (sjá skýringu 22)	26.639	26.086
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	85.785	73.179
Verðmöt fasteigna	11.528	14.569
Auglýsingar, kynningarefni og styrkir	26.128	34.475
Umboðsmaður skuldara	(25.212)	113.735
Eftirlitsgjald FME	54.941	52.164
Lánshæfismat	14.605	18.875
Vörslu- og þjónustugjöld	30.163	24.858
Annar rekstrarkostnaður	32.537	43.394
Annar rekstrarkostnaður samtals	722.391	900.688

22. Þóknun endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda sundurliðast þannig:	2016	2015
Endurskoðun ársreiknings	11.681	12.134
Könnun árschlutareiknings	3.049	2.722
Innri endurskoðun	9.827	8.630
Önnur endurskoðunar tengd þjónusta	2.082	2.600
Þóknun endurskoðenda samtals	26.639	26.086

Skýringar, frh.:

23. Afskriftir ársins	2016	2015
Afskriftir ársins greinast þannig:		
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna (sbr. skýringu 13)	43.350	15.508
Afskriftir óefnislegra eigna (sbr. skýringu nr. 14)	55.427	38.174
Afskriftir samtals	98.777	53.682

24. Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum	2016	2015
Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum greinast þannig:		
Tekjur vegna útleigu fasteigna	726.138	1.074.225
Kostnaður vegna fullnustueigna	(621.523)	(911.508)
Tekjur umfram gjöld af fullnustueignum	104.615	162.717

25. Virðisrýrnun	2016	2015
Virðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:		
Sértæk virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána	(1.016.592)	(739.351)
Almenn virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána.....	(180.432)	(535.167)
Virðisrýrnun (virðisaukning) útlána.....	(1.197.024)	(1.274.518)
Söluhagnaður fullnustueigna.....	(798.633)	(216.281)
Virðisbreyting fullnustueigna, (hækkun), lækkun.....	(546.888)	387.887
Virðisrýrnun (virðisaukning) annarra krafna.....	58.995	(208.300)
(Tekjufærð) gjaldfærð virðisrýrnun samtals.....	(2.483.550)	(1.311.212)

26. Leigusamningar	2016	2015
Íbúðalánasjóður hefur gert leigusamninga um fasteignir sem hann nýtir í rekstri sínum. Lágmarksleigugreiðslur greinast þannig í árslok:		
Til greiðslu innan 1 árs	115.193	112.195
Eftir 1 ár en innan 5 ára	244.304	235.870
Samtals	359.497	348.065

27. 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 2016 voru engin lán til tengdra aðila (2015: 0,7 millj. kr.).

Laun stjórnar, forstjóra og lykilstjórnenda greinast þannig:

	2016		2015	
	Laun	Mótframlag í lífeyrissjóð	Laun	Mótframlag í lífeyrissjóð
Hermann Jónasson, forstjóri	17.332	2.184	7.338	955
Sigurður Erlingsson, fyrrv. forstjóri	5.822	611	15.880	1.826
Stjórnarformaður, Ingibjörg Ólöf Vilhjálmsdóttir	3.270	412	2.849	269
Aðrir stjórnarmenn	6.680	842	6.951	594
Lykilstjórnendur, (6)	96.493	11.520	88.302	11.572

Fyrrverandi forstjóri og lykilstjórnendur fengu biðlaun á árinu 2016.

28. Önnur mál
Samskipti við ESA, kæra frá SFF
 Þann 16. júlí 2014 tók ESA ákvörðun um að ljúka rannsókn sinni á starfsemi sjóðsins, annars vegar vegna ríkisaðstoðar sem sjóðurinn nýtur vegna ríkisábyrgðar á fjármögnun sinni og hins vegar vegna rannsókna á neyðaraðstoð sem fólst í framlagi úr ríkissjóði til að styrkja eiginfjárstöðu sjóðsins. SFF kærði þessa ákvörðun ESA og var fallist á meðalgöngu íslenska ríkisins í málinu. Málið var flutt fyrir EFTA dómstólnum þann 12. nóvember 2015. Niðurstaða lá fyrir í mars 2016 þar sem EFTA dómstóllinn vísaði kærnu SFF frá dómi og stendur því ákvörðun ESA frá 16. júlí 2014 um að loka rannsókn á starfsemi sjóðsins óhögguð.

Skýringar, frh.:

28. Önnur mál, frh.

Framtíðarskipan húsnæðismála

Á árinu 2016 tóku gildi ný lög sem snúa að húsnæðismálum. Var þar annars vegar um að ræða breytingu á húsaleigulögum og lögum um húsnæðissamvinnufélög. Hins vegar var um að ræða ný lög um almennar íbúðir nr. 52/2016 sem tóku gildi 1. júní 2016 og ný lög um húsnæðisbætur sem tóku gildi 1. janúar 2017. Í lögum um almennar íbúðir er Íbúðalánasjóði falið nýtt hlutverk sem felst í því að hafa umsjón með veitingu stofnframlaga ríkisins til byggingar eða kaupa almennra íbúða til útleigu fyrir efnaminni fjölskyldur og einstaklinga, sem og að hafa eftirlit með húsnæðissjálfsseignarstofnunum og almennum íbúðum. Á haustþingi var jafnframt lagt fram frumvarp til breytinga á lögum um húsnæðismál þar sem gert var ráð fyrir auknu hlutverki Íbúðalánasjóðs á sviði stefnumótunar og áætlanagerðar í húsnæðismálum og takmarkanir á heimildum til lánveitinga. Frumvarpið náði ekki fram að ganga en félags- og jafnréttismálaráðherra hefur þó boðað að lagt verði fram að nýju frumvarp til breytingar á lögum um húsnæðismál.

Annað

Íbúðalánasjóður er aðili að þó nokkrum 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 og ágreining um eftirstæða vexti. Sjóðurinn telur niðurstöðu þessara mála, hvorki einstakra eða samanlagðra vera til þess fallin að hafa veruleg fjárhagsleg áhrif á sjóðinn.

29. 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 fjármálastarfssemi sinni og stefna að því að lágmarka fjárhagsáhættu og kostnað með hliðsjón af rekstrarmarkmiðum sínum.

Stjórn Íbúðalánasjóðs

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

Áhættunefnd stjórnar

- Fær til umræðu og ákvörðunar tillögur stjórnar er varða mikilvæg atriði í lánastarfssemi og fjár- og áhættustýringu sjóðsins.
- Gerir sér grein fyrir áhættu sem fylgir starfssemi 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 eiginfjárförf.

Skýringar, frh.:

29. Áhættustýring, frh.

a. Yfirlit um áhættur og skipulag áhættustýringar, frh.

Forstjóri

- Ber ábyrgð á framkvæmd áhættustýringar, þ.m.t. greiningu, mælingu og upplýsingagjöf til stjórnar.
- Felur áhættustjóra, sem heyrir beint undir forstjóra ábyrgð á þróun og innleiðingu aðferða og kerfa til að greina, mæla, fylgjast
- Viðheldur skipuriti sem tilgreinir skýrt ábyrgðarsvið, heimildir starfsmanna og boðleiðir og tryggir að ábyrgðinni sé deilt með fullnægjandi hætti og að til staðar sé nægjanleg geta og þekking starfsmanna til að fullnægja kröfum áhættustefnunnar.

Áhættustjóri

- Sinnir daglegu áhættueftirliti, mælingum og lögbundinni skýrslugjöf til eftirlitsaðila.
- Situr í fjárhagsnefnd sjóðsins.

Fjárhagsnefnd

- Í fjárhagsnefnd sitja forstjóri, framkvæmdastjóri fjárstýringar og áhættustjóri.
- 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 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.

Hámarksútlánaáhætta og skipting eftir landssvæðum

Eftirfarandi tafla sýnir hámarksútlánaáhættu sjóðsins skipt eftir landssvæðum:

Árslok 2016	Höfuðborg	Suðurland og	Vesturland og	Norðurland	Austurland	Bókfært virði
Lán til einstaklinga	277.285.423	83.538.480	24.825.860	42.725.844	15.198.567	443.574.174
Lán til lögaðila.....	78.379.590	24.344.481	8.666.947	20.522.941	2.982.454	134.896.413
Útlán samtals.....	355.665.013	107.882.961	33.492.807	63.248.785	18.181.021	578.470.587

Árslok 2015

Lán til einstaklinga	332.448.951	90.470.702	28.511.698	49.792.196	16.966.034	518.189.581
Lán til lögaðila.....	77.833.746	22.348.036	8.758.338	19.140.664	1.698.659	129.779.443
Útlán samtals.....	410.282.697	112.818.738	37.270.036	68.932.860	18.664.693	647.969.024

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:

Skýringar, frh.:

29. Áhættustýring, frh.

b. Útlánaáhætta, frh.

Gæði útlána, frh.

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hvorki í vanskilum né sérstaklega virðisrýrð						
Heildarvirði.....	411.832.428	451.922.023	90.295.115	101.722.474	502.127.543	553.644.497
Almenn virðisrýrnun.....	(684.721)	(726.347)	(117.964)	(126.347)	(802.685)	(852.694)
Bókfært virði.....	411.147.707	451.195.676	90.177.151	101.596.127	501.324.858	552.791.803
Í vanskilum en ekki sérstaklega virðisrýrð						
31-60 dagar.....	11.227.280	15.423.452	316.239	917.852	11.543.519	16.341.304
61-90 dagar.....	4.289.716	7.390.499	0	18.480	4.289.716	7.408.979
Vanskil yfir 90 dögum.....	7.151.402	13.192.854	24.250	156.511	7.175.652	13.349.365
Almenn virðisrýrnun.....	(221.269)	(345.269)	(4.489)	(10.912)	(225.758)	(356.181)
Bókfært virði.....	22.447.129	35.661.536	336.000	1.081.931	22.783.129	36.743.467
Sérstaklega virðisrýrð						
Heildarvirði.....	12.233.542	38.107.102	48.580.813	35.266.459	60.814.355	73.373.561
Sérgreind virðisrýrnun.....	(2.254.204)	(6.774.733)	(4.197.551)	(8.165.074)	(6.451.755)	(14.939.807)
Bókfært virði.....	9.979.338	31.332.369	44.383.262	27.101.385	54.362.600	58.433.754
Útlán samtals.....	443.574.174	518.189.581	134.896.413	129.779.443	578.470.587	647.969.024
Virðisrýrnun sem hlutfall af útlánnum.....	0,71%	1,49%	3,10%	6,01%	1,28%	2,82%

Eftirfarandi tafla sýnir vanskilafjárhæð útlána flokkuð eftir aldri:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Útlán í vanskilum:						
Vanskil undir						
31-60 dagar.....	133.393	308.253	9.539	120.177	142.932	428.430
61-90 dagar.....	75.432	182.686	9.355	35.243	84.787	217.929
Vanskil yfir 90 dögum.....	1.819.368	2.762.694	1.365.474	3.017.233	3.184.842	5.779.927
Vanskil samtals.....	2.028.193	3.253.633	1.384.368	3.172.653	3.412.561	6.426.286
Skuldbindingar sem ekki eru færðar í efnahagsreikning:						
Skuldbindandi lánsloforð í árslok.....					8.654.000	4.589.200

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 lækkingu 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.:

29. Áhættustýring, frh.:

b. Útlánaáhætta, frh.

Gæði útlána, frh.

Sérfræðingar sjóðsins hafa metið niðurfærslupörf 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. 25 um ákvörðun mats á almennri niðurfærslupörf 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 hlýtingu laga nr. 101/2010 sbr. 3. mr. 47. gr. laga um húsnæðismál um afskriftir skv. samningi um greiðsluáðlögun
- Við fjárhagslega endurskipulagningu lögaðila skv. samningi þar um skv. lögum nr. 101/2010 skv. 6. mgr. 47. gr. laga um húsnæðismál.

Virðisrýrnun útlána greinist þannig:

	Einstaklingar		Lögaðilar		Samtals
	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	
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
Árið 2015					
Afskriftareikningur					
útlána í ársbyrjun.....	8.348.495	1.438.214	11.035.066	305.828	21.127.603
Gjaldfærð virðisrýrnun / (tekjufærð virðisaukning) útlána.....	367.726	(366.598)	(1.107.077)	(168.569)	(1.274.518)
Endanlegar afskriftir útlána.....	(1.941.488)	0	(1.762.915)	0	(3.704.403)
Afskriftareikningur útlána í árslok.....	6.774.733	1.071.616	8.165.074	137.259	16.148.682

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 liggja bindandi kauptilboð, sem að öllu jöfnu má jafna við gangverð viðkomandi eignar á kaupdegi.

Veðsetningarhlutfall heildarútlána sjóðsins af fasteignamati er að meðaltali um 43,8% í árslok 2016, en var 45,8% í lok árs 2015. 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:

	2016	2015
Hlutfall af heildarlánnum sem er allt að 50% af fasteignamati	75,2%	71,3%
Hlutfall af heildarlánnum sem er á bilinu 51-70% af fasteignamati	14,0%	14,7%
Hlutfall af heildarlánnum sem er á bilinu 71-90% af fasteignamati	6,8%	8,2%
Hlutfall af heildarlánnum sem er á bilinu 91-100% af fasteignamati	1,4%	2,0%
Hlutfall af heildarlánnum sem er á bilinu 101-110% af fasteignamati	0,8%	1,2%
Hlutfall af heildarlánnum sem er yfir 110% af fasteignamati.....	1,8%	2,6%
	100%	100%

Skýringar, frh.:

29. Áhættustýring, frh.

b. Útlánaáhætta, frh.

Mótaðilaáhætta tengd verðbréfalánaviðskiptum

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

	2016	2015
Lánuð eigin bréf, markaðsverðmæti	1.428.803	2.891.160
Markaðsverðmæti framlagðra trygginga viðskiptavaka.....	1.597.675	3.245.499

Önnur mótaðilaáhætta

Verðbréfaeign og peningamarkaðslán án ábyrgðar ríkisins:

	2016	2015
Samningsbundin sértryggð skuldabréf Arion banka.....	83.601.055	69.967.066
Skuldabréf Íslandsbanka með veði í íbúðalánum.....	14.775.068	0
Peningamarkaðslán.....	0	5.007.313

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 öfluggu og virku eftirliti á lausafjársjóðu leitast sjóðurinn við að tryggja að ávallt sé til nægt laust fé til að geta staðið við skuldbindingar sínar ef tímabundið misvægi stofnast milli greiðslufláðis af útlánnum sjóðsins og öðrum fjáreignum annars vegar og lántöku hans hins vegar.

Fjárstýring sjóðsins felur í sér lausafjargreiningu og lausafjáraætlun. Lausafjáraætlun sjóðsins er skipulögð 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.

Mæling lausafjáraáttu

Lykilatriði í lausafjárstýringu sjóðsins er að tryggja að jafnvægi sé á milli greiðslufláðis fjáreigna og fjárskulda. Eftirfarandi tafla sýnir greiðslufláði 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 2016					
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

Skýringar, frh.:

29. Áhættustýring, frh.:

c. Lausafjánhætta, frh.

Mæling lausafjánhættu, frh.

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
31. desember 2015					
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	13.236.528				13.236.528
Markaðsverðbréf.....	4.898.018				4.898.018
Önnur verðbréf.....	1.071.045	6.437.150	13.851.371	170.682.010	192.041.576
Krafa á ríkissjóð.....		152.820	6.183.327		6.336.147
Útlán og kröfur á lánastofnanir.....	11.593.954	37.754.195	169.303.324	969.566.020	1.188.217.493
Fjáreignir samtals.....	30.799.545	44.344.165	189.338.022	1.140.248.030	1.404.729.762
Fjárskuldir:					
Lántaka og aðrar skuldir.....	14.291.552	54.890.950	267.088.345	893.789.329	1.230.060.175
Skuldbindandi lánsloforð.....	11.473	4.577.727			4.589.200
Fjárskuldir samtals.....	14.303.025	59.468.677	267.088.345	893.789.329	1.234.649.375
Hrein staða.....	16.496.521	(15.124.512)	(77.750.323)	246.458.701	170.080.387

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 því með útgáfu eigin verðbréfa eða með sölu skammtímaverðbréfa.

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 87,3% af fjáreignum sjóðsins (2015: 90,7%) og 99,8% (2015: 99,7%) 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 2016 er 11,19 ár (2015: 9,52 ár) og fjárskulda 9,42 ár (2015: 9,6 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 2016 (árslok 2015: 4,31%) og vegnir virkir vextir útlána námu á sama tíma 4,58% (árslok 2015: 4,59%). Vaxtamunur útlánasafns og lántöku sjóðsins er því 0,27%.

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 húsbreyfum undanskildum. Af þessum sökum getur jafnvægi meðallíftíma fjáreigna og fjárskulda raskast. Slíkt hefði í för með sér endurfjárfestingaráhættu og þar með vaxtaáhættu.

Um 213 ma.kr. af útlánnum sjóðsins (2015: 253 ma.kr.) eru varin með uppgreiðsluálagi að hluta til eða að öllu leyti og uppgreiðanlegum húsbreyfum 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.

Skýringar, frh.:

29. Áhættustýring, frh.:

d. Vaxtaáhætta, frh.

Verðtryggingaráhætta

Verðtryggingaráhætta er hættan á að sveiflur í vísitölu neysluverðs hafi áhrif á gangvirði og sjóðstreymi verðtryggðra fjármálagerna. Megnið af útlánum 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.

	2016	2015
Verðtryggðar fjáreignir:		
Útlán	577.716.249	641.646.252
Ríkisverðbréf og aðrar eignir	142.781.411	108.485.821
Fjáreignir samtals	<u>720.497.660</u>	<u>750.132.073</u>
Verðtryggðar fjárskuldir:		
Verðbréfaútgáfa	759.485.766	778.926.079
Önnur lántaka	3.106.224	3.603.972
Fjárskuldir samtals	<u>762.591.990</u>	<u>782.530.051</u>
Verðtryggingarjöfnuður samtals	(42.094.330)	(32.397.978)

Verðtryggðar skuldir nema um 42,1 ma.kr. umfram verðtryggðar eignir í árslok 2016 (árslok 2015: 32,4 ma.kr.). Áhrif 1% verðbólgu á einu ári, að öðrum forsendum óbreyttum, hefði 421 millj.kr. neikvæð áhrif (2015: 324 millj.kr. neikvæð áhrif) á rekstrarniðurstöðu sjóðsins.

Vaxtalaugar eignir

Við innlausn sjóðsins á fullnustueign hættir útlán að bera vexti. Í árslok 2016 átti sjóðurinn 663 íbúðir til sölu (árslok 2015: 1.348 íbúðir) sem bókfærðar eru á 10.936 millj. kr. (2015: 20.021 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 ymsum þáttum rekstraráhættu. Framkvæmdastjórn 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:	2016	2015
Eigið fé samkvæmt ársreikningi	23.527.847	19.271.094
Óefnislegar eignir	(213.904)	(200.838)
Eiginfjárgrunnur	<u>23.313.943</u>	<u>19.070.256</u>

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

Útlánaáhætta	25.159.555	28.397.602
Markaðsáhætta	243.910	134.695
Rekstraráhætta	295.474	257.480
Eiginfjárfkrafa samtals	<u>25.698.939</u>	<u>28.789.777</u>
Eiginfjárlutfall	7,26%	5,46%

Skýringar, frh.:

30. 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 fjármálagerna 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 áætla 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 fjármögnunarkostnaði og útlánsvöxtum ár hvert (sjá skýringu 18). 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 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 útlánnum 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 21. Rekstrargjöld eru gjaldfærð eftir því sem þau falla til.

d. Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu

Til tekna umfram gjöld fullnustueigna teljast leigutekjur og rekstrarkostnaður fullnustueigna sbr. skýringu nr. 24.

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 verðbrefalán til skamms tíma. Í því felst að sjóðurinn lánar viðskiptavaka, að hámarki í 28 daga, eigin skuldabréf gegn verðtryggingum. 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.

(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.

Skýringar, frh.:

30. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

e. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.

(iii) Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda

Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda er fjárhæð viðkomandi fjármálagernings við upphaflega skráningu, að frádragnum 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 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) Bókfært verð fjáreigna Íbúðalánasjóðs er endurskoðað á hverjum reikningsskiladegi til að ákvarða hvort einhver merki séu um virðisrýmnun. Ef einhver merki eru um slíkt er endurheimtanlegt verðmæti eignarinnar áætlað.

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

Tvær aðferðir eru notaðar til að reikna virðisrýmnun 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 uppgjörsdegi, án tillits til líkinda á að þeir verði, er ekki fært.

Hlutlægar vísbendingar um virðisrýmnun 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

Virðisrýmnun 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 vísbendingar um virðisrýmnun einstakra útlána.

Virðisrýmnun er reiknuð með því að bera saman bókfært verð útlána og vænt framtíðarsjóðstreymi, sem núvirt er miðað við upphaflega virka vexti. Virðisrýmnun 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 vísbendingar fundist um tap eru þau flokkuð í lánasöfn á grundvelli svipaðra áhættueinkenna til að reikna út heildarvirðisrýmnun þeirra.

Virðisrýmnun á lánasafni er metin með tilliti til eftirfarandi þátta:

- söguleg tapsreynsla í útlánasöfnum með svipuðum áhættueinkennum.
- áætlaður tími frá því virðisrýmnun 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 virðisrýmnun 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 virðisrýmnun eru endurskoðaðar reglulega til að lágmarka mun á milli áætlaðs og raunverulegs taps.

Bakfærsla virðisrýmnunar

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

Skýringar, frh.:

30. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

f. *Virðisrýrnun eigna annarra en fjáreigna*

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 rekstrareining 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 óuppgerðum 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 skuldabréfi Íslandsbanka tryggðu 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).

l. *Útlán*

Útlán eru fjármálagerningar, sem bera fastar eða útreiknanlegar greiðslur og eru ekki skráðir á virkum markaði. Útlán fela í sér lán 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 liggi 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.:

30. 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.

p. 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.

q. 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 efnahgsreikningi. 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 atkoma sjóðsins frá stofnun hans.

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

Sjóðurinn hefur innleitt alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, túlkanir og breytingar á stöðlum sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi fyrir árið 2016 og eru viðeigandi fyrir sjóðinn.

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

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

IFRS 9 Fjármálagerningar (2014) kemur í stað núverandi leiðbeininga um fjármálagerninga samkvæmt staðli IAS 39. Nýi staðallinn kynnir breytingar á leiðbeiningum í IAS 39 um flokkun og mat fjáreigna og greinir frá nýju líkani um vænt útlánatap fyrir virðisrýrnun fjáreigna. IFRS 9 veitir einnig leiðbeiningar um beitingu áhættuvarnareikningsskila. Stjórnendur sjóðsins hafa byrjað að meta áhrif af IFRS 9 en eru enn ekki komnir í þá aðstöðu að veita tölulegar upplýsingar. Í ljósi eðlis starfsemi sjóðsins munu vænt áhrif af innleiðingu staðalsins einkum hafa áhrif á virðisrýrnun sem byggð er á væntu útlánatapi á útlánum sjóðsins.

IFRS 9 mun verða skylda fyrir reikningstímabilið sem hefst 1. janúar 2018 eða síðar.

IFRS 15 Tekjur af samningum við viðskiptavina veitir viðtækan 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.

Skýringar, frh.:

30. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

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

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 endurspeglir 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. 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.