



ÁRSSKÝRSLA

1 9 9 9 - 2 0 0 1



EFNISYFIRLIT

Stofnun Íbúðalánasjóðs, umfang og rekstur.....	3
Markmið	3
Hagnaður af rekstri Íbúðalánasjóðs.....	3
Eignir miklar	3
Vaxtatekjum haldið í lágmarki.....	3
Vaxtamunur lítill.....	3
Útdráttur rekstrarreiknings	4
Útdráttur efnahagsreiknings	4
Útlán Íbúðalánasjóðs	5
Húsbréfalán og peningalán.....	5
Próun húsbréfalána	5
Próun peningalána Íbúðalánasjóðs	6
Starfsfólk og breytingar á skipulagi.....	7
Yfirtaka byggingarsjóða	7
Breytingar á skipulagi.....	7
Hæfileikaríkt starfsfólk	7
Starfsemi í tveimur landshlutum.....	7
Nýjungar Íbúðalánasjóðs	9
Greiðslumat	9
Viðbótarlán	9
Breytingar á viðmiðun við brunabótamat	10
Rými lánsréttur	10
Innheimta	11
Fjármögnun lána Íbúðalánasjóðs	12
Húsbréf	12
Húsnæðisbréf	12
Rafvæðing hús- og húsnæðisbréfa	13
Samningar um viðskiptavakt	13
Afföll og yfirverð.....	13
Próun og framtíðarsýn.....	14
Ársreikningur árið 2001 með samanburði við árin 2000 og 1999	15
Skýrsla og áritun stjórnenda	15
Áritun endurskoðenda.....	16
Rekstrarreikningur ársins 2001	17
Efnahagsreikningur 31. desember 2001.....	18
Efnahagsreikningur 31. desember 2001.....	18
Yfirlit yfir sjóðsstreymi árið 2001.....	19
Skýringar	20
Stjórn Íbúðalánasjóðs	23

STOFNUN ÍBÚÐALÁNASJÓÐS, UMFANG OG REKSTUR

Alþingi Íslendinga setti ný lög um skipan húsnæðismála þann 28. maí 1998, lög um húsnæðismál nr. 48/1998.

Í kjölfarið var Íbúðalánasjóður settur á laggirnar og tók sjóðurinn til starfa þann 1. janúar 1999.

Markmið

Markmið laganna eru skýr.

Að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðræðanlegum kjörum.

Íbúðalánasjóði er ætlað að vera fjárhagslega sjálfstæður og á að standa undir kostnaði af lánveitingum og rekstri með eigin tekjum.

Þessu hefur Íbúðalánasjóður náð.

Hagnaður af rekstri Íbúðalánasjóðs

Íbúðalánasjóður var rekinn með hagnaði fyrstu tvö árin, en vegna óhagstæðrar þróunar verðlags og gengis varð þó tap af rekstri sjóðsins á árinu 2001. Verðlagsþróun á fyrstu mánuðum ársins 2002 hefur hinsvegar verið sjóðnum hagstæð.

Hagnaður er af heildarrekstri Íbúðalánasjóðs fyrstu þrjú árin þrátt fyrir tap á síðasta ári.

Heildarútlán Íbúðalánasjóðs námu í árslok 2001 alls um 355 milljörðum króna.

Lántakendur voru um 77 þúsund talsins og lán voru um 150 þúsund. Til fróðleiks má geta að íbúðir á landinu öllu eru um 105.000 talsins

Eignir miklar

Eignir Íbúðalánasjóðs voru ríflega 362 milljarðar króna í árslok 2001 og hafa vaxið um 46 % frá stofnun sjóðsins 1. janúar 1999.

Vaxtatekjum haldið í lágmarki

Umsýsla Íbúðalánasjóðs felst fyrst og fremst í að útvega lánsfé á fjármálamarkaði á sem hagstæðustum kjörum. Ríkisábyrgð hjálpar þar til. Sjóðurinn lánar síðan almenningi til íbúðakaupa.

Vaxtamunur lítill

Vaxtamunur hjá Íbúðalánasjóði var 0,13% á árinu 1999, - 0,44% árið 2000 og 0,28% á síðastliðnu ári.

EIGNIR

	1.jan '99	31. des '01	
Íbúðalánasjóður	248.707	362.263	45,66%
Íslandsbanki	107.904	348.211	222,70%
Landsbanki	158.187	268.926	70,01%
Búnaðarbanki	88.537	199.583	125,42%
Kaupþing	19.478	117.981	505,71%

HREINAR VAXTATEKJUR

	1999	2000	2001
Íbúðalánasjóður	351	1.371	1.004
Íslandsbanki	5.901	7.344	10.049
Landsbanki	5.516	6.026	8.772
Búnaðarbanki	3.469	4.244	5.997
Spron	897	1.111	1.256

VAXTAMUNUR

	2000	2001
Íbúðalánasjóður	0,5%	0,3%
Íslandsbanki	2,7%	3,1%
Landsbanki	2,9%	3,5%
Búnaðarbanki	3,2%	3,5%

Útdráttur rekstrarreiknings

Hagnaður af rekstri Íbúðalánasjóðs árið 1999 var 268 milljónir króna.

Hagnaður af rekstri árið 2000 var 468 milljónir króna. Hreinar vaxtatekjur námu 1.371 milljón samanborið við 351 milljón árið áður. Þessi mikla hækkun fjármunatekna skýrist fyrst og fremst af lægri vaxtagjöldum vegna kaupa á húsbrefum með afföllum á móti uppgreiðslum af fasteignaveðlánum á árinu.

Hreinar þjónustutekjur námu 567 milljónum króna, sem var ívið lægra en árið 1999. Gengisþróun var sjóðnum óhagstæð árið 2000 og nam tap vegna þess 233 milljónum en hagnaður var árið 1999 um 567 milljónum kr. Kostnaður við rekstur sjóðsins nam 672 milljónum króna og hækkaði um 5,6% á milli ára.

Árið 2001 varð 373 milljóna króna tap af rekstri. Hreinar vaxtatekjur námu 1.004 milljónum kr. samanborið við 1.371 milljónum kr árið áður. Breyting á rekstrartekjum skýrist að mestu af gengisþróun milli ára. Þannig varð 613 milljóna króna gengistap á árinu. Kostnaður við rekstur sjóðsins nam 721 milljóna kr. og hækkar um 7,2% milli ára.

REKSTRARREIKNINGUR í milljónum króna

	1999	2000	2001
Hreinar vaxtatekjur	351	1.371	1.004
Hreinar þjónustutekjur	579	567	608
Gengishagnaður/tap	567	-233	-613
Hreinar rekstrartekjur	1.496	1.704	999
Rekstrargjöld	637	672	721
Framlag á afskriftareikning útlána	592	564	652
Hagnaður/tap ársins	268	468	-373

Útdráttur efnahagsreiknings

Framlög á afskriftareikning útlána voru 592 milljónir kr árið 1999, 564 milljónir kr. árið 2000 og 652 milljónir kr árið 2001. Afskriftareikningur útlána nemur nú 0,4% af útlánnum sjóðsins.

Stofnefnahagsreikningur Íbúðalánasjóðs var 249 milljarðar króna og eigið fé 6,9 milljarðar, samkvæmt niðurstöðu nefndar sem mat eignir og skuldir þeirra sjóða sem Íbúðalánasjóður tók yfir.

Í árslok 2000 námu útlán tæpum 299 milljörðum króna og höfðu hækkað um tæpa 34 milljarða á árinu. Lántaka nam rúmum 302 milljörðum og hækkaði um tæpan 31 milljarð á árinu. Eigið fé sjóðsins í árslok nam 8,4 milljörðum eða 2,7% af heildareignum sjóðsins.

Í árslok 2001 námu útlán 355 milljörðum og höfðu hækkað um tæpa 57 milljarða á árinu. Lántaka nam ríflega 353 milljörðum og hækkaði um tæpan 51 milljarð. Eigið fé sjóðsins í árslok nam 8,7 milljörðum eða 2,4% af heildareignum sjóðsins.

SKULDIR OG EIGIÐ FÉ í milljörðum króna

Eignir	1.1.1999	31.12.1999	31.12.2000	31.12.2001
Útlán	240.3	265.0	298.7	355.3
Aðrar eignir	8.4	14.2	12.3	6.9
Eignir samtals	248.7	279.2	311.0	362.2
Skuldir				
Lántaka	240.8	271.5	302.4	353.4
Aðrar skuldir	1.0	0.1	0.3	0.2
Eigið fé	6.9	7.6	8.4	8.7
Skuldir samtals	248.7	279.2	311.1	362.3

ÚTLÁN ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Megin verkefni Íbúðalánasjóðs eru að veita einstaklingum lán til bygginga, kaupa eða lagfæringa á íbúðarhúsnæði í eigin þágu. Einnig að veita sveitarfélögum, félögum og félagasamtökum lán til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði.

Auk þess eru veitt lán til einstaklinga með sérþarfir, lán til vistheimila fyrir börn og unglinga og lán til dvalar- og hjúkrunarheimila aldraðra.

Húsbréfalán og peningalán

Lánafyrirgreiðsla Íbúðalánasjóðs er tvennskönar. Annars vegar húsbréfalán og hins vegar peningalán.

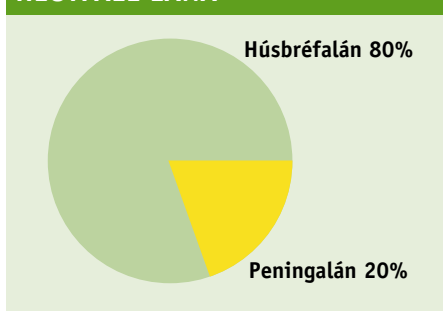
Húsbréfakerfið er ekki eiginlegt lánakerfi, eins og menn þekkja almennt. Húsbréfakerfið er skuldabréfaskiptakerfi. Það þýðir Íbúðalánasjóður kaupir eina tegund skuldabréfa, fasteignaveðbréf, og greiðir fyrir þau með því að afhenda aðra tegund skuldabréfa, húsbréf. Húsbréf ganga síðan kaupum og sölum á fjármálamarkaði.

Húsbréfalán eru veitt til kaupa á notuðu húsnæði og húsnæði í smíðum, til nýbygginga og viðbygginga og til endurbóta og endurnýjunar á eldra húsnæði.

Peningalán eru viðbótarlán, leiguíbúðalán og lán til sértækra verkefna.

Húsbréfalánin eru helstu lán Íbúðalánasjóðs.

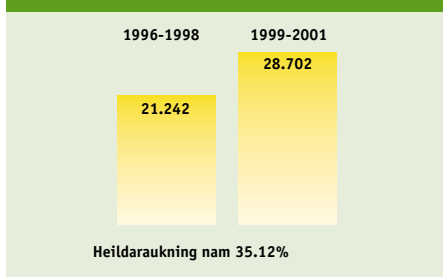
HLUTFALL LÁNA



Þróun húsbréfalána

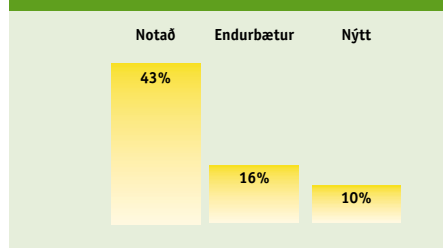
Þegar borin eru saman árin þrjú sem Íbúðalánasjóður hefur starfað við árin þrjú þar á undan má sjá umtalsverða aukningu í umsóknum húsbréfalána. Heildarfjöldi umsókna varð 35,12%.

UMSÓKNIR



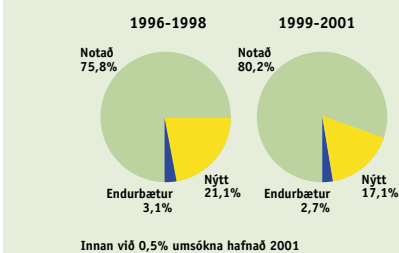
Hlutfallslega hefur orðið mest aukning í umsóknum vegna notaðs húsnæðis eða 43% aukning, 16% vegna endurbóta en aðeins 10% til nýbygginga.

AUKNING UMSÓKNA



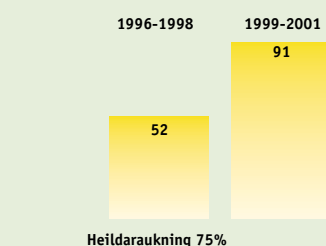
Hlutfall umsókna vegna notaðs húsnæðis hefur vaxið úr 76% í 80% á sama tíma. Hlutfall nýbygginga hefur fallið úr 21% í 17% og endurbóta úr 3,12% í 2,68%.

SKIPTING UMSÓKNA



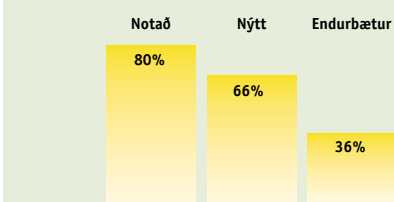
Þegar litið er til fjárhæða er aukningin enn meiri tímabilið 1999 til 2001 miðað við 1996 til 1998 eða 75%. Útlán jukust úr 52 milljörðum í 91 milljarð.

ÚTLÁN í milljörðum króna



80% útlánaaukning varð vegna kaupa á notuðu húsnæði en athygliverð er 66% hækkun útlána til nýbygginga meðan fjölgun umsókna nam aðeins 10%.

AUKNING ÚTLÁNA



Þróun peningalána Íbúðalánasjóðs

Viðbótarlán íbúðalánasjóðs, sem eru nýjung, hafa vaxið hröðum skrefum, námu tæpum 3 milljörðum á síðastliðnu ári. Alls hefur 7 milljörðum verið varið til viðbótarlána.

Afgreidd hafa verið leiguíbúðalán að fjárhæð 6,3 milljarðar, þar af tæpir 4,5 milljarðar á síðasta ári. Útlán vegna eldri lánsloforða námu alls 5,4 milljörðum þar af 4,2 milljörðum árið 1999.

Glöggjt má sjá að viðbótarlán og leiguíbúðalán hafa fyllilega tekið við af hinu eldra félagslega kerfi. Önnur lán vaxa einnig umtalsvert eða yfir 210% frá 1999 til 2001

PENINGALÁN í milljónum króna

	1999	2000	2001	Alls
Viðbótarlán	1.741	2.139	2.929	6.809
Leiguíbúðalán	58	1.843	4.431	6.332
Önnur lán	118	150	366	634
Eldri lánsloforð	4.201	1.101	141	5.443
Alls	6.118	5.233	7.867	19.218

STARFSFÓLK OG BREYTINGAR Á SKIPULAGI

Starfsfólki Íbúðalánasjóðs hefur tekist að halda í við aukið álag og gott betur. Þjónusta við viðskiptavinum hefur aukist og afgreiðslutími umsókna styst til muna.

Þótt Íbúðalánasjóður hafi að mestu náð að uppfylla þær kröfur sem gerðar voru til starfsemi hans í upphafi, kom í ljós að ákveðnir veikleikar voru á innra skipulagi.

Yfirtaka byggingarsjóða

Íbúðalánasjóður tók yfir eignir og skuldbindingar Byggingarsjóðs ríkisins, Byggingarsjóðs verkamanna og Húsbrefadeildar Húsnæðisstofnunar. Meirihluti starfsmanna Húsnæðisstofnunar fór til starfa hjá Íbúðalánasjóði og nýir starfsmenn voru ráðnir, þar sem samstarfi við Veðdeild Landsbankans var hætt.

Breytingar á skipulagi

Fyrstu mánuðina fór starfsemi fram í átta rekstrareiningum, en er reynsla fékkst þótti rétt að einfalda skipulagið.

Nú fer starfsemi fram á þremur megin sviðum og einu stoðsviði. Eðlilega fækkaði stjórnendum við þessar breytingar, boðleiðir urðu styttri og einfaldari.

Megin svið Íbúðalánasjóðs eru nú:

Þjónustusvið lána sem sér um alhliða þjónustu við lántakendur, upplýsingagjöf, afgreiðslu lána og innheimtu.

Fjármögnunar- og fjárstýringarsvið sem skal tryggja fjármögnun útlána og sjá um fjárstýringu sjóðsins.

Rekstarsvið sem sér um innri rekstur og starfsmannamál.

Þá var settur á fót hópur sérfræðinga sem heyrir beint undir framkvæmdastjóra og er ætlað að veita sérfræðiráðgjöf á sviði lögfræði og stefnumótunar jafnframt því að annast markaðs- og kynningarmál.

Hæfileikaríkt starfsfólk

Íbúðalánasjóður leggur áherslu á að hafa við störf hæfileikaríkt fólk með áhuga og metnað til að veita góða þjónustu og sinna starfi sínu af alúð.

Áhersla hefur verið lögð á að búa starfsfólki aðstæður til að samræma kröfur, starfs og fjölskylduábyrgðar, til dæmis með sveigjanlegum vinnutíma.

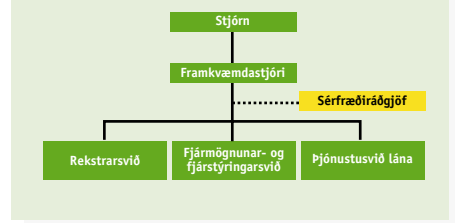
Starfsemi í tveimur landshlutum

Starfsemi Íbúðalánasjóðs fer fram á tveimur stöðum, Reykjavík og Sauðárkróki. 43 starfsmenn eru í Reykjavík og 12 á Sauðárkróki. Í reynd er um einn starfsstað að ræða og ræður þar mestu nútímatækni. Á Sauðárkróki er rekið síma- og þjónustuver. Þeir 15.000 viðskiptavinir sem hringja í hverjum mánuði verða ekki varir við vegalengdir sem skilja að.

Starfsemi Íbúðalánasjóðs í Reykjavík var í fyrstu í eigin húsnæði að Suðurlandsbraut 24, en á Sauðárkróki í leiguhúsnæði að Ártorgi 1.

Á árinu 2000 var húsnæðið að Suðurlandsbraut selt og sjóðurinn flutti í nýtt leiguhúsnæði að Borgartúni 21. Aðgengi viðskiptavina batnaði enda er öll starfssemi sjóðsins í Reykjavík nú á fyrstu hæð.

SKIPURIT



NÝJUNGAR ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Við stofnun Íbúðalánasjóðs voru gerðar grundvallarbreytingar á greiðslumati og fyrirkomulagi félagslegs hluta húsnæðiskerfisins. Þá hafa verið gerðar mikilvægar breytingar á útlánareglum sjóðsins.

Greiðslumat

Með nýjum lögum um húsnæðismál voru gerðar grundvallarbreytingar á greiðslumati vegna húsnæðiskaupa. Nú miðast greiðslumat við greiðslugetu, eftir að tekið hefur verið tillit til framfærslu og fjárhagslegra skuldbindinga

Rík áhersla er lögð á að matsferlið sé öðrum þræði vönduð fjármálaráðgjöf, og því var gert samkomulag við banka og sparisjóði um vinnslu greiðslumats.

Lánveitingarferlið hefur síðan verið í sífellri þróun þótt ekki hafi verið gerðar á því grundvallarbreytingar.

Viðbótarlán

Breytingar urðu einnig á lánum til þeirra sem eru undir ákveðnum tekju- og eignamörkum.

Hætt var að lána til félagslega eignar- og kaupleiguíbúða, en þess í stað hóf Íbúðalánasjóður að lána sérstök viðbótarlán.

Viðbótarlán Íbúðalánasjóðs eru ætluð þeim sem búa við erfiðar aðstæður og þurfa sérstaka aðstoð við íbúðarkaup. Viðbótarlánin koma til viðbótar húsbrefalánum. Þau geta numið allt að 25% af kaupverði íbúðar. Heildarlánveiting Íbúðalánasjóðs má þó aldrei fara yfir 90% af kaupverði að teknu tilliti til áhvílandi veðskuldbindinga.

Með hinum nýju viðbótarlánum var hinn félagslegi stuðningur ekki lengur tengdur kaupum á tilteknum íbúðum, heldur getur lántakandinn fest kaup á húsnæði þar sem hann sjálfur kýs.

Allir sem rétt eiga á húsbrefaláni til kaupa á eigin íbúð eiga kost á viðbótarláni að uppfylltum skilyrðum um greiðslugetu og tekju- og eignamörk.

Tekjumörk miðast við meðaltekjur síðustu þriggja ára samkvæmt skattframtali, það er heildartekjur umsækjenda, maka hans og barna sem eru 20 ára og eldri og búa á heimilinu. Meðaltekjur mega nema allt að 2.213.000 kr. fyrir hvern fullorðinn einstakling á heimilinu og 370.000 kr. fyrir hvert barn innan tvítugs. Viðmiðunartekjur hjóna og fólks í sambúð eru 3.099.000. kr.

Eignamörk miðast við heildareign að frádregnum heildarskuldum samkvæmt síðasta skattframtali. Eignamörk við veitingu viðbótarlána eru 2.390.000 kr.

Útgáfa viðbótarlána er háð samþykki húsnæðisnefnda sveitarfélaga, en sveitarfélög greiða fjárhæð sem nemur 5% af upphæð viðbótarláns í varasjóð viðbótarlána.

Varasjóðurinn er í eigu sveitarfélaganna og er ætlað að bæta Íbúðalánasjóði hugsanleg útlánatöp vegna viðbótarlána.

Breytingar á viðmiðun við brunabótamat

Brunabótamat getur takmarkað fjárhæð húsbrefalána. Með breytingum á lögum um fasteignamat lækkaði brunabótamat margra eigna á sama tíma og markaðsverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði mjög. Skerðingarmörk voru hækkuð í 85% af brunabótamati þann 1. september 2001. Þessi hækking bætti skerðingu á láns möguleikum vegna lækkaðs brunabótamats og gott betur.

Fyrstu mánuði ársins 2001 dró mjög úr útlánum Íbúðalánasjóðs á sama tíma og fasteignaverð fór hækkanði. Hækkunin lækkaði í raun láns hlutfall Íbúðalánasjóðs og því var ákveðið um mitt ár 2001 að hækka hámark húsbrefalána, úr tæpum 6,5 milljónum í 8 milljónir vegna notaðs húsnæðis og úr 7,7 milljónum í 9 milljónir vegna nýbygginga.

Rýmri lánsréttur

Ákvæði, sem skerti lánamöguleika þeirra sem vildu minnka við sig, var numið úr gildi árið 2000. Nú eiga allir jafnan rétt á húsbrefaláni. Jafnframt var viðskiptavinum Íbúðalánasjóðs gert kleift að fá húsbrefalán til kaupa á fleiri en einni íbúð, en slíkt var mikil bót fyrir eigendur fasteigna á landsbyggðinni sem ekki gátu selt eignir sínar þar.

INNHEIMTA

Allir geta lent í erfiðleikum með fjármálin. Mikilvægt er að leita strax aðstoðar áður en vanskil hlaðast upp. Bankar, sparisjóðir og Ráðgjafarstofa um fjármál heimilanna veita ráðgjöf um úrlausn vandans í samvinnu við innheimtu Íbúðalánasjóðs. Úrræði geta verið lán fyrir vanskilum, lenging lánstíma og/eða tímabundin frestun á greiðslum lána.

Viðskiptavinir Íbúðalánasjóðs greiða af lánnum sínum ýmist mánaðarlega eða á þriggja mánaða fresti. Íbúðalánasjóður sendir árlega út um eina milljón greiðsluseðla. Lang flestir viðskiptavinir greiða af lánnum sínum á réttum tíma, og skilvísun greiðendum fjölgar.

Þegar bornar eru saman tölur árána 1996 til 1998 annars vegar og 1999 til 2001 hins vegar, kemur í ljós að hlutfall þriggja mánaða vanskila hefur lækkað hvort sem litið er til fjárhæða eða fjölda lántakenda. Þannig voru meðalvanskil 0.65% af heildarfjárhæð árin 1996 til 1998 en hafa lækkað niður í 0,30%. Með sama hætti má sjá að hlutfall lántakenda í vanskilum hefur fallið úr 7,41% í 4,40%. Um síðustu áramót voru aðeins 3205 lántakendur af tæplega 70 þúsundum með þriggja mánaða vanskil eða eldri.

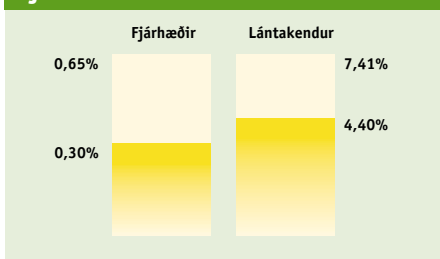
Standi viðskiptavinir sjóðsins ekki í skilum fer í gang ákveðið innheimtuferli. Fyrst ítrekanir, sem voru tæplega 93.000 árið 2001.

Tæplega 73.000 greiðsluseðlanna voru greiddir í kjölfarið. Þeir sem ekki bregðast við ítrekun fá senda greiðsluáskorun. Þær voru ríflega 20.000 á síðastliðnu ári og höfðu tilætluð áhrif í 80% tilvika.

Vegna þeirra sem ekki gátu orðið við greiðsluáskorun þurfti Íbúðalánasjóður að leggja fram nauðungarsölubeiðni. Reynsla undanfarinna ára sýnir þó að flestar þessara beiðna eru afturkallaðar eftir að samningar hafa náðst.

Eðli málsins samkvæmt eignast sjóðurinn margar þeirra íbúða sem fara á uppboð vegna vanskila við sjóðinn eða aðra kröfuhafa.

3ja MÁNAÐA VANSKIL



INNHEIMTUFERILL LÁNA

Aðgerð:	Tímamörk:	Sendingarmáti:
Greiðsluseðill.	Mánaðarlega, árs- fjórðungslega eða árlega.	Íbúðalánasjóður sendir skuldara í pósti.
Ítrekun.	Eftir mánuð frá greiðsluseðli.	Íbúðalánasjóður sendir skuldara í pósti.
Greiðsluáskorun.	Eftir 2-2 1/2 mánuð frá greiðsluáskorun.	Íbúðalánasjóður lætur birta fyrir skuldara.
Nauðungar- sölubeiðni.	Eftir um 1,5 mánuð frá greiðsluáskorun.	Íbúðalánasjóður sendir sýslumanni.
Fyrirtaka hjá sýslumanni.	Eftir 2-3 mánuði frá mót- töku nauðungarsölubeiðnar.	Sýslumaður tilkynnir skuldara. Auglýst í Lögbirtingarblaði.
Byrjun uppboðs.	Eftir 1 1/2 mánuð frá fyrirtöku.	Sýslumaður tilkynnir skuldara. Auglýst í dagblaði.
Framhald uppboðs.	Innan fjögurra vikna frá byrjun uppboðs.	Sýslumaður tilkynnir skuldara. Auglýst í dagblaði.

UPPBOÐ

	1999	2000	2001
Fjöldi uppboða	276	321	373
Keyptar íbúðir	75	86	99

FJÁRMÖGNUN LÁNA ÍBÚÐALÁNAJÓÐS

Húsbréf og húsnæðisbréf eru grundvöllur að fjármögnun lánastarfsemi Íbúðalánasjóðs.

Húsbréf

Húsbréfin eru verðtryggð markaðsverðbréf með ríkisábyrgð og föstum vöxtum sem fást í skiptum fyrir fasteignaveðbréf að ákveðnum skilyrðum uppfylltum. Þar sem húsbréfin bera fasta vexti, en ávöxtunarkrafa getur verið mismunandi, leiðréttir markaðurinn raunverulega vexti húsbréfalána með afföllum eða yfirverði.

Húsnæðisbréf

Peningalán Íbúðalánasjóðs eru fjármögnuð með sölu húsnæðisbréfa. Við útboð á húsnæðisbréfum upplýsir Íbúðalánasjóður hvaða fjárhæð sjóðurinn hyggst fá. Aðilar á fjármagnsmarkaði gera sjóðnum síðan tilboð með ákveðinni ávöxtunarkröfu. Íbúðalánasjóður ber því í tilfelli húsnæðisbréfa vaxtastigið hverju sinni í stað einstaklinganna í tilfelli húsbréfanna.

Heildarútgáfa húsnæðisbréfa undanfarin ár er eins og hér sést. Á árunum 1996 til 1998 voru útgefin húsnæðisbréf að nafnverði tæpir 20 milljarðar en 33 milljarðar fyrstu þrjú ár Íbúðalánasjóðs.

HÚSNÆÐISBRÉF Nafnverð

	1 fl. 95	2. fl. 96	Alls
1996	4.8	2.7	7.5
1997	3.1	3.4	6.5
1998	2.7	2.9	5.7
Alls	10.6	9.1	19.7
1999	4.6	4.8	9.4
2000	5.1	5.6	10.7
2001	5.9	6.7	12.7
Alls	15.7	17.1	32.8

Samsvarandi útgáfa húsbréfa að nafnverði var rúmir 47 milljarðar 1996 til 1998 en rúmir 77 milljarðar árin 1999 til 2001

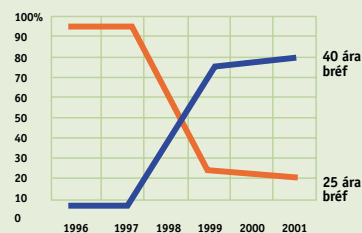
HÚSBRÉF Nafnverð

	Bréf til 25 ára	40 ára	Alls
1996	12.8	0.9	13.8
1997	13.4	1.0	14.3
1998	13.8	6.1	19.9
Alls	40.0	8.0	48.0
1999	6.4	20.2	26.6
2000	5.4	17.3	22.8
2001	5.6	22.3	27.9
Alls	17.4	59.9	77.3

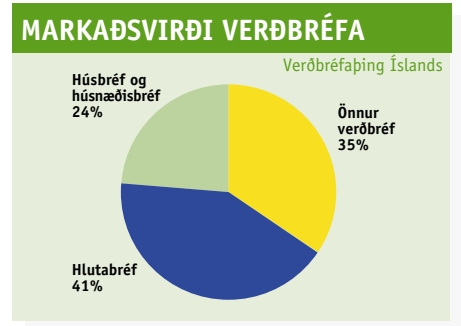
Eftirtektarverð er skipting í 25 ára bréf og 40 ára bréf. Frá því að 40 ára bréfin komu fyrst til sögunnar 1996 hefur hlutdeild þeirra vaxið í 80% útgefina bréfa.

Grafík: Húsbréf línurit

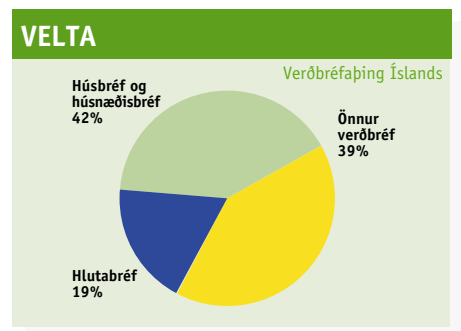
HÚSBRÉF Skipting útgáfu



Hús- og húsnæðisbréf námu 24% af skráðu markaðsvirði bréfa á Verðbréfaþingi Íslands í lok árs 2001. Hlutabréf voru um 41%.



Velta hús- og húsnæðisbréfa á verðbréfaþingi fór yfir 300 milljarða á síðasta ári, sem nam 42% af 750 milljarða heildarveltu. Viðskipti með hlutabréf námu 138 milljörðum.



Rafvæðing hús- og húsnæðisbréfa

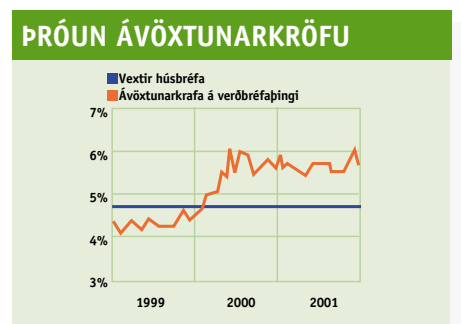
Ákveðið var árið 2000 að rafvæða hús- og húsnæðisbréf Íbúðalánasjóðs. Útgáfa bréfanna hefur alfarið verið rafræn frá upphafi árs 2001. Nú er einnig búið að rafvæða yfir 50% eldri bréfa. Rafvæðing eykur öryggi, dregur úr umsýslu- og viðskiptakostnaði og bætir þjónustu til muna.

Samningar um viðskiptavakt

Um mitt árið 2000 voru gerðir samningar við fjármálastofnanir um viðskiptavakt á hús- og húsnæðisbréfum. Viðskiptavakar skuldbinda sig til að halda mismun kaup- og sölutilboða innan tiltölulega þröngra marka. Jafnframt lýsa þeir sig reiðubúna að eiga viðskipti daglega með tiltekna markflokka upp að ákveðinni fjárhæð. Viðskiptavaktin hefur dregið úr mismun kaup- og sölutilboða og aukið veltu. Hátt vaxtastig í landinu og mikið framboð á síðastliðnu ári olli því að ávöxtunarkrafan hækkaði og nam um 6% í árslok.

Afföll og yfirverð

Afföll eða yfirverð eru mismunur á nafnverði verðbréfs með vöxtum og verðbótum annars vegar og söluverði hins vegar. Slíkt er háð ávöxtunarkröfu á markaði. Því hærra sem ávöxtunarkrafan er því meiri eru afföllin. Yfirverð skapast þegar ávöxtunarkrafan er undir föstum vöxtum verðbréfs líkt og gerðist 1999. Síðan hefur þróunin verið seljendum verðbréfa óhagstæð



PRÓUN OG FRAMTÍÐARSÝN

Íbúðalánasjóður hefur markvisst beitt upplýsingatækninni til að auka þjónustu sína. Við stofnun var sett upp heimasíða með upplýsingum um Íbúðalánasjóð og þjónustu hans, þar með talið bráðabirgðagreiðslumat.

Í dag er um gagnvirka þjónustusíðu að ræða þar sem meðal annars er boðið upp á ýmis rafræn umsóknareyðublöð. Ljóst er að í framtíðinni verður unnt að ganga frá öllum lánsúmsóknum með rafrænum hætti.

Áður hefur verið minnst á rafvæðingu hús- og húsnæðisbréfa. Þá fengu landsmenn upplýsingar um húsnæðislán sín forskráð á skattframtöl vegna ársins 2001.

Þá ber að nefna að ársskýrsla Íbúðalánasjóðs er nú sett fram á fjölbreyttan rafrænan hátt, á geisladiski og vefsíðu Íbúðalánasjóðs.

Íbúðalánasjóður hefur í þjónustu sinni hæfileikaríkt starfsfólk sem hefur á undanförunum misserum lagt sig fram við að byggja upp traust og heiðarleg samskipti við viðskiptavinum sjóðsins. Tekist hefur að auka skilvirkni starfseminnar til muna á sama tíma og nútímatækni hefur verið notuð til að bæta aðgengi viðskiptavina sjóðsins.

Við erum staðráðin í að halda áfram á þessari braut.

Stefnumótun og skipulag er í sífelldri endurskoðun með það að markmiði að tryggja viðskiptavinum skjóta og áreiðanlega þjónustu þar sem áhersla er lögð á jafnræði og hagkvæmni.

Íbúðalánasjóður ætlar áfram að bjóða viðskiptavinum sínum hagkvæmustu lán sem unnt er að veita til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

Íbúðalánasjóður ætlar að gera landsmönnum kleift að nálgast lán og alla þjónustu sjóðsins úr sinni heimabyggð með tilstuðlan upplýsingatækninnar.

Íbúðalánasjóður ætlar áfram að skipa sér í fremstu röð þjónustufyrirtækja á Íslandi.

ÁRSREIKNINGUR ÁRIÐ 2001 MEÐ SAMANBURÐI VIÐ ÁRIN 2000 OG 1999

Skýrsla og áritun stjórnenda

Árið 2001 er þriðja rekstrarár Íbúðalánasjóðs. Á árinu var tap af rekstri sjóðsins og nam það 373 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Hreinar vaxtatekjur á árinu námu 1.004 millj. kr. samanborið við 1.371 millj. kr. árið áður. Á árinu 2000 hafði sjóðurinn verulegar vaxtatekjur vegna uppkaupa á húsbrefum en svo er ekki nú. Aðrar rekstrartekjur voru neikvæðar um 4 millj. kr. á árinu samanborið við 333 millj. kr. tekjur árið áður. Breyting á öðrum rekstrartekjum skýrist af gengisþróun milli ára. Á árinu 2001 var 613 millj. kr. gengistap hjá sjóðnum en á árinu 2000 var gengistap 233 millj. kr.

Kostnaður við rekstur sjóðsins nam 721 millj. kr. og hækkar um 7,2% milli ára. Í árslok námu útlán 355.317 millj. kr. og höfðu hækkað um 56.622 millj. kr. á árinu. Lántaka nam 353.419 millj. kr. og hækkaði um 50.989 millj. kr. á árinu. Eigið fé sjóðsins í árslok nam 8.684 millj. kr. eða 2,4% af heildareignum sjóðsins.

Í marsmánuði var tekið upp nýtt skipurit og í samræmi við það urðu nokkrar breytingar á starfsmannahaldi og starfsemi sjóðsins. Sú rekstrarhagræðing sem þessar breytingar eiga að hafa í för með sér mun þó fyrst fara að skila sér á árinu 2002.

Samkvæmt ákvæði nr. IX til bráðabirgða í lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál var heimilt til ársloka 2000 að veita lán til leiguíbúða með óbreyttum lánskjörum í samræmi við ákvæði í eldri lögum. Skyldi fjöldi og upphæð lána taka mið af framlagi ríkissjóðs á fjárlögum. Á árinu 2000 nam framlag ríkissjóðs til Íbúðalánasjóðs vegna þessa ákvæðis kr. 100 millj. en er nú fallið niður. Félagsmálaráðherra beitti sér hins vegar fyrir því á árinu að áfram yrði lánað vegna kaupa og bygginga leiguíbúða á 3,5% vöxtum til sveitarfélaga og annarra aðila sem leigja íbúðirnar þeim sem uppfylla skilyrði um tekju- og eignamörk samkvæmt VIII. kafla laga nr. 44/1998 um húsnæðismál.

Jafnframt skyldi veita lán til leiguíbúða á 4,5% vöxtum samkvæmt sérstöku átaki til að auka framboð leiguhúsnæðis. Í yfirlýsingu sem undirrituð er af félagsmálaráðherra og fjármálaráðherra, dagsett 21. ágúst 2001, segir m.a.: "Ríkissjóður bætir Íbúðalánasjóði vaxtamun á teknum lánnum og útlánnum til leiguíbúða miðað við ofangreinda vaxtaákvörðun. Framlag ríkissjóðs miðast við mun á inn- og útlánsvöxtum ár hvert. Uppgjör vaxtamunar fer fram í lok hvers ár og endurgreiðist árið eftir".

Stjórn og framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2001 með undirritun sinni.

Reykjavík, 12. apríl 2002.

Stjórn Íbúðalánasjóðs:

Gunnar S. Björnsson, formaður

Kristín Ástgeirsdóttir, Kristján Pálsson

Árni Gunnarsson, Hákon Hákonarson

Framkvæmdastjóri:

Guðmundur Bjarnason.

Áritun endurskoðenda

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Við höfum endurskoðað ársreikning Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2001. Endurskoðunin er unnin í umboði Ríkisendurskoðunar. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi og skýringar nr. 1 - 23.

Ársreikningurinn er lagður fram af stjórnendum sjóðsins og á ábyrgð þeirra í samræmi við lög og reglur. Ábyrgð okkar felst í því álitum sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar.

Endurskoðað var í samræmi við góða endurskoðunarvenju. Samkvæmt því ber okkur að skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að leitt sé í ljós að ársreikningurinn sé í meginatriðum án annmarka. Endurskoðunin felur meðal annars í sér greiningaraðgerðir, úrtakskannanir og athuganir á gögnum til að sannreyna fjárhæðir og aðrar upplýsingar sem fram koma í ársreikningnum. Endurskoðunin felur einnig í sér athugun á þeim reikningsskilaaðferðum og matsreglum sem notaðar eru við gerð ársreikningsins og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að endurskoðunin sé nægjanlega traustur grunnur til að byggja álit okkar á.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2001, efnahag hans 31. desember 2001 og breytingu á handbæru fé á árinu 2001, í samræmi við lög og góða reikningsskilavenju.

Reykjavík, 12. apríl 2002.

Helgi F. Arnarson

Óskar Sverrisson

KPMG Endurskoðun hf

REKSTRARREIKNINGUR ÁRSINS 2001

	Skýr.	2001	2000	1999
Vaxtatekjur:				
Vaxtatekjur af kröfum á lánastofnanir		93.928	670.570	313.956
Vaxtatekjur af útlánum		45.320.473	23.999.729	24.746.353
Vaxtatekjur af markaðsbréfum.....		311.924	107.458	150.503
		<u>45.726.325</u>	<u>24.777.757</u>	<u>25.210.812</u>
Vaxtagjöld:				
Vaxtagjöld af lántökum		44.035.092	23.156.234	24.640.509
Önnur vaxtagjöld		1.542	33.022	19.430
Reiknuð gjöld vegna verðlagsbreytinga	2	695.636	317.802	379.782
		<u>44.732.270</u>	<u>23.507.058</u>	<u>25.039.721</u>
Vaxtatekjur - vaxtagjöld				
		994.055	1.270.699	171.091
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta		9.511	100.000	180.000
Hreinar vaxtatekjur		<u>1.003.566</u>	<u>1.370.699</u>	<u>351.091</u>
Aðrar rekstrartekjur:				
Þjónustutekjur	19	716.127	631.738	644.625
Þjónustugjöld		(107.662)	(64.854)	(66.085)
(Gengistap) -hagnaður.....		(612.667)	(233.473)	566.791
		<u>(4.202)</u>	<u>333.411</u>	<u>1.145.331</u>
Hreinar rekstrartekjur		999.364	1.704.110	1.496.422
Önnur rekstrargjöld:				
Laun og launategd gjöld	17	221.105	213.070	246.480
Annar almennur rekstrarkostnaður.....	20	466.977	419.614	350.055
Afskriftir rekstrarfjármuna.....	8	16.940	15.759	20.057
Ýmis rekstrargjöld	21	15.662	23.928	20.100
		<u>720.684</u>	<u>672.371</u>	<u>636.692</u>
Framlag í afskriftareikning útlána.....	6	(651.940)	(563.691)	(592.148)
(Tap) hagnaður ársins	14	<u>(373.260)</u>	<u>468.048</u>	<u>267.582</u>

EFNAHAGSREIKNINGUR 31. desember 2001
Eignir

	Skýr.	2001	2000	1999
Kröfur á lánastofnanir:				
Kröfur á Seðlabanka Íslands		654.972	714.654	3.341.664
Kröfur á aðrar lánastofnanir.....		3.388.640	10.682.474	9.344.043
		<u>4.043.612</u>	<u>11.397.128</u>	<u>12.685.707</u>
Útlán:				
Lán til viðskiptamanna	5,6,22	355.217.188	298.435.872	264.732.406
Fullnustueignir.....	7	351.878	259.098	219.670
		<u>355.569.066</u>	<u>298.694.970</u>	<u>264.952.076</u>
Markaðsverðbréf	3	<u>2.489.186</u>	<u>682.133</u>	<u>1.170.599</u>
Aðrar eignir:				
Rekstrarfjármunir	2,8	90.093	86.354	284.152
Ýmsar eignir.....		12.081	53.323	40.256
Áfallnar tekjur.....		58.749	122.329	54.842
		<u>160.923</u>	<u>262.006</u>	<u>379.250</u>
Eignir samtals		<u><u>362.262.787</u></u>	<u><u>311.036.237</u></u>	<u><u>279.187.632</u></u>

Skuldir og eigið fé

	Skýr.	2001	2000	1999
Lántaka:				
Verðbréfaútgáfa	23	298.740.531	240.490.756	202.512.950
Önnur lántaka.....		54.678.815	61.939.078	69.008.156
		<u>353.419.346</u>	<u>302.429.834</u>	<u>271.521.106</u>
Aðrar skuldir		<u>159.326</u>	<u>252.831</u>	<u>106.378</u>
Eigið fé:				
Stofnfé.....		6.572.368	6.051.347	5.808.550
Óráðstafað eigið fé.....		2.111.747	2.302.225	1.751.598
	14,15	<u>8.684.115</u>	<u>8.353.572</u>	<u>7.560.148</u>
Skuldir og eigið fé samtals		<u><u>362.262.787</u></u>	<u><u>311.036.237</u></u>	<u><u>279.187.632</u></u>

YFIRLIT UM SJÓÐSTREYMI ÁRIÐ 2001

	Skýr.	2001	2000	1999
Rekstrarhreyfingar:				
(Tap) hagnaður ársins	14	(373.260)	468.048	267.582
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Verðbætur af útlánnum og húsbrefum		(755.078)	(316.008)	263.803
Reiknuð gjöld vegna verðlagsbreytinga	2	695.636	317.802	379.782
Gengismunur		612.667	258.852	(566.791)
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna	8	16.940	15.759	20.057
Framlag í afskriftareikning útlána	6	651.940	563.691	592.148
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum		(157.024)	(67.487)	(56.843)
Handbært fé frá rekstri		691.821	1.240.657	899.738
Fjárfestingarhreyfingar:				
Útlán, hækkun		(30.904.697)	(34.920.916)	(33.760.288)
Markaðsverðbréf, (hækkun) lækkun		(1.786.834)	488.466	1.657.859
Ýmsar eignir, hækkun		(210.604)	(13.066)	(18.106)
Fjárfestingarhreyfingar		(32.902.135)	(34.445.516)	(32.120.535)
Fjármögnunarhreyfingar:				
Lántaka, hækkun		24.950.303	31.769.827	39.982.068
Ýmsar skuldir, (lækkun) hækkun		(93.505)	146.453	(1.309.824)
Fjármögnunarhreyfingar		24.856.798	31.916.280	38.672.244
Lækkun á handbæru fé		(7.353.516)	(1.288.579)	7.451.447
Handbært fé í ársbyrjun		11.397.128	12.685.707	5.234.260
Handbært fé í árslok	4	4.043.612	11.397.128	12.685.707

SKÝRINGAR

Reikningsskilaaðferðir

1. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um gerð ársreikninga viðskiptabanka, sparisjóða og annarra lánastofnana.
2. Áhrif almennra verðlagsbreytinga á rekstur og fjárhagsstöðu sjóðsins eru reiknuð og færð í ársreikninginn miðað við hækkun á vísitölu neysluverðs innan ársins, sem nam 8,6%.

Varanlegir rekstrarfjármunir eru endurmetnir með því að framreikna endurmetið stofnverð þeirra og afskriftir til ársloka 2001. Afskriftir eru færðar til gjalda á meðalverðlagi ársins. Áhrif verðlagsbreytinga á peningalegar eignir og skuldir eru reiknuð og færð í ársreikninginn og mynda reiknuð gjöld vegna verðlagsbreytinga að fjárhæð 696 millj. kr. Endurmatsbreytingarnar hafa þau áhrif að fjárhæðir í efnahagsreikningi eru á verðlagi í árslok og rekstrarárangur ársins á meðalverðlagi.

Endurmatshækkun rekstrarfjármuna og verðbreytingarfærsla eru færð meðal eigin fjár í efnahagsreikningi, sbr. skýringu 14.

3. Markaðsverðbréf sjóðsins eru hlutdeildarskírteini verðbréfasjóða og eru bréfin eignfærð á skráðu gengi sjóðanna í árslok.
4. Til handbærs fjár í sjóðstreymi teljast kröfur á lánastofnanir.

Útlán

5. Fasteignaveðbréf og aðrar lánveitingar greinast þannig samkvæmt eftirstöðvatíma:

	2001	2000
Gjaldkræft	1.371.698	2.015.767
Allt að 1 ári.....	24.541.572	20.732.568
Yfir 1 ár og allt að 5 árum	96.945.541	81.909.708
Yfir 5 ár	232.358.377	193.777.829
Samtals	<u>355.217.188</u>	<u>298.435.872</u>

6. Afskriftareikningur útlána er myndaður til að mæta þeirri áhættu sem fylgir útlánastarfseminni, en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða framlag vegna útlána sem sérstaklega hafa verið metin í tapshættu og hins vegar framlag til að mæta almennri útlánaáhættu, en samtals nemur framlag í afskriftareikning útlána 0,2% af útlánum. Á árinu eru endanlega afskrifuð lán að fjárhæð 1.022 millj. kr. Aðallega er um að ræða frágang á gömlum málum frá Byggingarsjóði ríkisins og Byggingarsjóði verkamanna og búið var að gera ráð fyrir afskrift á með sérstökum framlögum í afskriftareikninginn.

Afskriftareikningurinn er dreginn frá útlánum í efnahagsreikningi. Breytingin á reikningnum greinist þannig:

	Sérstakur	Almennur	Samtals
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun.....	875.200	743.356	1.618.556
Framlag í afskriftareikning útlána.....	318.286	333.654	651.940
Endanlega töpuð útlán	(1.022.329)		(1.022.329)
Afskriftareikningur útlána í árslok	<u>171.157</u>	<u>1.077.010</u>	<u>1.248.167</u>
Afskriftareikningur útlána í hlutfalli af útlánum.....			0,4%

7. Sjóðurinn hefur innleyst fasteignir vegna fullnustu krafna. Eignirnar eru færðar á áætluðu markaðsverði í árslok.

Aðrar eignir

8. Varanlegir rekstrarfjármunir, endurmat þeirra og afskriftir, sem reiknaðar eru sem fastur árlegur hundraðshluti, greinast þannig:

	Bifreið	Húsbúnaður		Samtals
		Fasteign	og tæki	
Heildarverð 1.1.2001	0	4.655	111.927	116.582
Endurmat á árinu	91	461	10.583	11.135
Viðbætur á árinu	1.450	955	10.104	12.509
Heildarverð 31.12.2001	<u>1.541</u>	<u>6.071</u>	<u>132.614</u>	<u>140.226</u>
Afskrifað 1.1.2001	0	2.793	27.434	30.227
Endurmat á árinu	4	250	2.712	2.966
Afskrifað á árinu	99	220	16.621	16.940
Afskrifað samtals	<u>103</u>	<u>3.263</u>	<u>46.767</u>	<u>50.133</u>
Bókfært verð 31.12.2001	<u>1.438</u>	<u>2.808</u>	<u>85.847</u>	<u>90.093</u>
Afskriftahlutföll	10%	2-4%	20%	

Fasteignamat fasteignar og lóðar í árslok 2001 nam 6,0 millj. kr. Brunabótamat fasteignar nam á sama tíma 9,2 millj. kr.

Vextir, verðtrygging, gengisáhætta og skuldbindingar

9. Útlán og tekin lán sem sjóðurinn yfirtók frá Byggingarsjóði ríkisins, Byggingarsjóði verkamanna og Húsbrefadeild eru núvirt miðað við 4,02% vexti sem voru markaðsvextir húsnæðisbréfa í árslok 2000. Ný útlán sjóðsins eru almennt á 5,1% vöxtum og tekin lán sjóðsins á 4,3% til 5,7% vöxtum.

10. Heildarfjárhæð verðtryggðra eigna nam 355.693 millj. kr. í árslok og heildarfjárhæð slíkra skulda nam á sama tíma 349.306 millj. kr.

11. Heildarfjárhæð eigna og skulda í erlendum gjaldmiðlum sundurliðast þannig:

Eignir:	
Kröfur á lánastofnanir í erlendri mynt	465.503
Gjaldmiðla og vaxtaskiptasamningar, sbr. skýring 13	2.665.779
	<u>3.131.282</u>
Skuldir:	
Gengistryggð lán	3.694.478
Gjaldmiðla og vaxtaskiptasamningar, sbr. skýring 13	2.749.817
	<u>6.444.295</u>

Lántaka

12. Lántaka sundurliðast þannig samkvæmt eftirstöðvatíma:

	2001	2000
Allt að 1 ári	19.399.320	16.600.487
Yfir 1 ár og allt að 5 árum	78.138.908	66.865.431
Yfir 5 ár	255.881.118	218.963.916
Samtals	<u>353.419.346</u>	<u>302.429.834</u>

Skuldbindingar

13. Sjóðurinn hefur gert gjaldmiðla- og vaxtaskiptasamninga til að stýra gengis - og vaxtáhættu sinni. Samningarnir greinast þannig:

Gjaldmiðla- og vaxtaskiptasamningar:

Eignir í erlendum gjaldmiðlum.....	2.665.779
Skuldir í erlendum gjaldmiðlum	2.749.817

Eigið fé

14. Yfirlit um eigin fé:

	Stofnfé	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2001	6.051.347	2.302.225	8.353.572
Endurmat rekstrarfjármuna.....		8.167	8.167
Reiknuð gjöld vegna verðlagsbreytinga.....		695.636	695.636
Tap ársins		(373.260)	(373.260)
Endurmat stofnfjár	521.021	(521.021)	
Eigið fé 31.12.2001	<u>6.572.368</u>	<u>2.111.747</u>	<u>8.684.115</u>

15. Eigið fé sjóðsins í ársbyrjun 2001 nam 8.354 millj. kr., sem jafngildir 9.073 millj. kr. í lok ársins miðað við 8,6% verðlagsbreytingu innan ársins. Samkvæmt efnahagsreikningi nemur eigið fé 8.684 millj. kr. í árslok eða 389 millj. kr. lægri fjárhæð en í ársbyrjun miðað við verðlag í árslok 2001. Breytingin greinist þannig:

	Samkvæmt ársreikningi	Á verðlagi 31.12.2001
.....		
Eigið fé 1.1.2001.....	8.353.572	9.072.781
Tap ársins.....	(373.260)	(388.666)
Endurmat eigna að viðbætti verðbreytingarfærslu.....	703.803	
Eigið fé 31.12.2001	<u>8.684.115</u>	<u>8.684.115</u>

Starfsmannamál

16. Starfsmannafjöldi sjóðsins er sem hér segir:

	2001	2000
Meðalfjöldi starfsmanna á árinu umreiknaður í heilsársstörf	60	62
Stöðugildi í árslok	61	63

17. Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun.....	184.385	173.213
Launatengd gjöld	30.828	36.237
Annar starfsmannatengdur kostnaður.....	5.892	3.620
.....	<u>221.105</u>	<u>213.070</u>

18. Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 14,8 millj. kr. á árinu.

Sundurliðanir

19. Þjónustutekjur sundurliðast þannig:

Lántökugjald	366.411	304.010
Innheimtutekjur.....	349.716	327.728
	<u>716.127</u>	<u>631.738</u>

20. Annar almennur rekstrarkostnaður:

Innheimtukostnaður	213.860	190.251
Rafvæðing húsbrefa	26.206	0
Rekstur húsnæðis	58.516	49.181
Auglýsingar og kynningarefni.....	17.145	23.058
Rekstur tölvukerfa	87.643	82.963
Annar rekstrarkostnaður	63.607	74.161
	<u>466.977</u>	<u>419.614</u>

21. Ýmis rekstrargjöld:

Styrkir vegna tækninýjunga	11.870	19.300
Ráðgjafarstofa heimilanna	3.792	3.333
Kærunefnd húsnæðismála	0	625
Húsnæðis skrifstofan Akureyri	0	670
	<u>15.662</u>	<u>23.928</u>

22. Lán til viðskiptamanna sundurliðast þannig:

	2001	2000
Fasteignaveðbréf í húsbrefadeild	222.057.859	186.540.280
Önnur fasteignaveðbréf	126.731.304	104.739.149
Lán vegna greiðsluferfiðleika	1.670.759	1.628.201
Lán vegna dag- og vistheimila.....	1.132.530	1.185.302
Lán vegna viðbygginga / endurbóta	790.951	826.590
Önnur útlán	2.833.785	3.516.350
	<u>355.217.188</u>	<u>298.435.872</u>

23. Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:

Húsbréf	231.317.235	191.669.234
Húsnæðisbréf	67.423.296	48.821.522
	<u>298.740.531</u>	<u>240.490.756</u>

STJÓRN

Skípuð til 4 ára frá janúar 1999

Gunnar S. Björnsson, formaður

Varamaður: Ingunn Guðmundsdóttir

Hákon Hákonarson, varaformaður

Varamaður: Kristinn H. Gunnarsson

Árni Gunnarsson

Varamaður: Guðrún Kr. Óladóttir

Kristín Ástgeirsdóttir

Varamaður: Kristján Gunnarsson

Kristján Pálsson

Varamaður: Kristján Guðmundsson