

Íbúðalánasjóður
Ársreikningur 2010

Íbúðalánasjóður
Borgartúni 21
105 Reykjavík

kt. 661198-3629

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjárfirlit	8
Sjóðstreymisyfirlit	9
Skýringar	10

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Rekstur ársins 2010

Rekstrarniðurstaða ársins 2010 er mótuð af efnahagsástandi og virðisrýrnun útlána, þar sem aðgerðir stjórnvalda sem eiga að stuðla að lækkun skulda til yfirveðsettra heimila hafa umtalsverð áhrif. Halli af rekstri Íbúðalánasjóðs nam 34.513 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé hans í árslok var 8.569 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi, en þar hefur verið fært 33.000 millj. kr. eiginfjárfamlags ríkissjóðs sem greitt var til sjóðsins í lok mars 2011. Eiginfjárlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð er 2,2%. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0%. Í samræmi við 7. grein framangreindrar reglugerðar gerði sjóðurinn velferðarráðherra grein fyrir því að eiginfjárlutfall sjóðsins stefndi undir 4,0%. Sjóðurinn hækkaði vaxtaálag í þremur áföngum úr 0,45% í 0,90% á árinu 2010.

Í árslok námu útlán 751.280 millj. kr. og lækkuðu um 5.354 millj. kr. á árinu. Lántaka sjóðsins nam 826.976 millj. kr. og hækkaði um 42.406 millj. kr. á árinu.

Í fjárhagsálagnum 2010 var samþykkt heimild til 33.000 millj. kr. framlags úr ríkissjóði til Íbúðalánasjóðs, meðal annars vegna fyrirhugaðrar niðurfærslu lána einstaklinga niður í 110% af fasteignamati eða verðmati eigna, og til styrkingar eiginfjárlutfalls sjóðsins. Gert er ráð fyrir að niðurfærslan nái til um 9.400 heimila og geti numið allt að 22.762 millj. kr. Útreikningar niðurfærslunnar byggja á fjölmörgum forsendum sem sumar hverjar eru metnar og því er gerður fyrirvari um að endanleg fjárhæð kunni að breytast.

Í desember 2010 var gert samkomulag lánveitenda á íbúðalánamarkaði um aðlögun fasteignalána í þágu yfirveðsettra heimila og er Íbúðalánasjóður aðili að þessu samkomulagi. Sjóðurinn hefur þegar mótttekið um 1.200 umsóknir og er afgreiðsla þeirra hafin.

Erfiðleikar sem ríkt hafa á fjármálamörkuðum frá haustmánuðum 2008 og efnahagssamdráttur sem ríkt hefur í kjölfarið hefur haft veruleg áhrif á Íbúðalánasjóð. Sjóðurinn átti 16.620 millj. kr. kröfu á viðskiptabankana vegna skuldabréfa og afleiðusamninga við fall þeirra í október 2008. Á sama tíma skuldaði hann þeim 5.342 millj. kr. vegna afleiðusamninga og íbúðabréfa. Á meðal krafna á lánastofnanir eru eignfærðar 1.987 millj. kr. (sjá skýr. 8) í árslok 2010. Í uppgjöri sjóðsins er gengið út frá að hann eigi rétt á skuldajöfnun. Óvissa er um uppgjör krafna og afleiðusamninga ásamt heimild sjóðsins til skuldajöfnunar. Á árinu 2010 hefur sjóðurinn náð samningum við SPRON, en enn er ágreiningur við slitastjórnir hjá Straumi-Burðaráss fjárfestingarbanka hf., Landsbanka Íslands hf. og Glitni banka hf. Tap sjóðsins getur því orðið annað þegar endanleg uppgjör fara fram.

Versnandi efnahagsástand hefur sett mark sitt á rekstur Íbúðalánasjóðs og birtist það í verulegri aukningu á fasteignum sem sjóðurinn hefur þurft að leysa til sín, kostnaðarauka við rekstur þeirra og auknum vanskilum. Aukin vanskil má rekja til atvinnuleysis, tekjumissis og hækkandi verðlags með tilheyrandi kjararýrnun. Leigufélög standa frammi fyrir þrýstingi til lækkunar leiguverðs en á sama tíma hafa lán leigufélaga hækkað vegna verðbólgu.

Virðisrýrnun útlána nam 38.803 millj. kr. í lok árs 2010 og hækkar um 35.359 millj. kr. frá fyrra ári. Virðisrýrnun ársins má að stærstum hluta skýra með niðurfærslu fasteignalána einstaklinga um 22.762 millj. kr. niður í 110% af markaðsvirði eigna og niðurfærslu lána lögaðila um 6.795 millj. kr. Vanskil hafa aukist milli ára en um 6,5% lántakenda sjóðsins eru með einn eða fleiri gjalddaga í vanskilum í árslok 2010. Uppreiknaðar eftirstöðvar lána í vanskilum umfram 90 daga nema um 72.979 millj. kr. í árslok 2010.

Á árinu leysti sjóðurinn til sín 854 íbúðir til fullnustu krafna og seldi 132 íbúðir. Íbúðir í eigu sjóðsins voru 1.069 í árslok 2010 og fjölgaði um 722 frá árslokum 2009. Í árslok 2010 voru 346 fasteignir sjóðsins í útleigu og námu leigutekjur ársins 2010 alls 202,4 millj. kr. Í heild er kostnaður vegna innlausnar og rekstrar fullnustueigna 81,5 millj. kr. hærri en leigutekjur af þessum eignum. Það má einkum skýra af ýmsum kostnaði sem fylgir því að innleysa til sín fasteign á uppboði. Ákvæði samkeppnislaga setja sjóðnum hömlur í því hversu margar fullnustueignir sjóðsins er hægt að leigja.

Á árinu 2009 nýttu um 50% lántakenda sér heimild um greiðslur íbúðalána miðað við greiðslujöfnunarvísitölu í stað vísitölu neysluverðs. Í því felst að greiðslur lántakenda lækka tímabundið og leggst mismunur greiðslna inn á jöfnunarreikning lánsins. Staða jöfnunarreiknings í árslok 2010 nam 3.200 millj. kr. Samkvæmt nýlegum breytingum á lögum um greiðslujöfnun fasteignaveðlána til einstaklinga nr. 63/1985 mun endurgreiðsla skuldar einstaklings á jöfnunarreikningi, eftir að upprunalegum lánstíma lýkur, aldrei standa lengur en í þrjú ár. Skuld sem mögulega stendur eftir á jöfnunarreikningi í lok þriggja ára frá lokum upprunalegs lánstíma skal gefin lánþega eftir. Sjóðurinn telur áhrif mögulegra afskrifta í lok framlengds lánstíma óveruleg.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Helstu áhættuþættir Íbúðalánasjóðs eru útlánaáhætta, lausafjáráhætta, vaxta- og verðbólguáhætta, jöfnuður líftíma útlána og fjármögnunar, uppgreiðsluáhætta, endurfjármögnunaráhætta og rekstraráhætta. Mótaðila- og gengisáhætta teljast einnig til fjárhagslegrar áhættu sjóðsins. Eiginfjárframlag ríkissjóðs til sjóðsins í formi ríkisskuldabréfa í flokknum RÍKH18 1009 felur í sér aukið misvægi milli verðtryggðra skulda og óverðtryggra eigna og áframhaldandi eignarhald þessa verðbréfaflokks getur haft umtalsverð áhrif á hreinar vaxtatekjur.

Eftirlitsstofnun EFTA (ESA) hefur fjallað um og staðfest að fyrrgreind 33.000 millj. kr. ríkisaðstoð sé lögmæt, en gert þann fyrirvara við staðfestinguna að drög að endurskipulagningu Íbúðalánasjóðs í félagslega og samkeppnislega starfsemi liggi fyrir í lok september 2011.

Stjórnunarhættir

Stjórn Íbúðalánasjóðs er skipuð af velferðarráðherra til fjögurra ára í senn. Stjórnin er skipuð fimm mönnum og jafn mörgum til vara og skipar velferðarráðherra formann og varaformann úr hópi stjórnarmanna. Ný stjórn var skipuð í ársbyrjun 2011. Ráðherra ákvarðar þóknun stjórnarmanna.

Stjórn Íbúðalánasjóðs leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnunarháttum. Hún ræður framkvæmdastjóra og gengur frá starfslýsingu hans. Ákvörðun launa framkvæmdstjóra er í höndum kjararáðs frá og með árinu 2010 en var áður á hendi stjórnar. Stjórnin hittir einnig endurskoðendur sjóðsins reglulega. Ríkisendurskoðun annast innri endurskoðun hjá sjóðnum. Stjórn sjóðsins hefur eftirlit með að Fjármálaeftirlitinu, Seðlabanka Íslands og öðrum stjórnvöldum séu á tilsettum tíma sendar þær upplýsingar sem lög og reglugerðir gera ráð fyrir. Stjórnin tekur einnig ákvarðanir í öllum málum sem teljast vera óvenjuleg eða mikilsháttar.

Stjórn sjóðsins hefur sett sér ítarlegar starfsreglur, þar sem valdasvið hennar er skilgreint.

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

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2010 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 2010, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hans 31. desember 2010 og breytingu á handbæru fé á árinu 2010.

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

Stjórn og framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs hafa fjallað um ársreikning sjóðsins fyrir árið 2010 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 31. mars 2011.

Kabun Olefóttu
Jóhanna Árnason
Blín R. Guðlaugsson
h.c. Jóni
Stjórn Íbúðalánasjóðs
Framkvæmdastjóri:
Sigurður Guðmundsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2010. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, eiginfjárfirilit, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

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

Ábyrgð endurskoðanda

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

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

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

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2010, fjárhagsstöðu hans 31. desember 2010 og breytingu á handbæru fé á árinu 2010, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Ábending

Án þess að gera fyrirvara við áritun okkar viljum við benda á að eiginfjárlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um fjárhag og áhættustýringu Íbúðalánasjóðs er 2,2% í árslok 2010 en samkvæmt 7. gr. reglugerðarinnar skal sjóðurinn hafa sem langtíamarkmið að halda eiginfjárlutfalli sínu yfir 5,0%. Sjóðurinn hefur í samræmi við ákvæði umræddrar reglugerðar gert velferðarráðherra grein fyrir þessu.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

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

Reykjavík, 31. mars 2011.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur árið 2010

	Skýr.	2010	2009
Vaxtatekjur		57.789.240	97.115.897
Vaxtagjöld		(55.260.696)	(94.314.161)
Hreinar vaxtatekjur	10	2.528.544	2.801.736
Aðrar tekjur	11	418.376	236.952
Rekstrartekjur samtals		2.946.920	3.038.688
Laun og launatengd gjöld	12-14	487.624	462.022
Annar almennur rekstrarkostnaður	16	840.540	658.185
Ýmis rekstrargjöld	18	23.938	33.419
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	19,20	55.173	52.108
Rekstrargjöld samtals		1.407.275	1.205.734
Hreinar rekstrartekjur samtals		1.539.645	1.832.954
Virðisrýrnun eigna	5b, 8	(36.052.967)	(5.035.268)
Tap ársins		(34.513.322)	(3.202.314)

Skýringar á blaðsíðum 10 til 26 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2010

	Skýr.	2010	2009
Eignir			
Handbært fé	6	23.826.463	20.602.063
Bundnar innstæður	6	8.331.053	7.782.622
Krafa á ríkissjóð	2	33.000.000	0
Kröfur á lánastofnanir	7,8	4.036.715	6.634.118
Útlán	5b	751.280.719	756.634.191
Fasteignir til sölu	17	15.029.172	2.852.925
Rekstrarfjármunir	19	54.743	58.023
Óefnislegar eignir	20	189.022	153.284
Aðrar eignir		215.954	130.099
Eignir samtals		835.963.841	794.847.325
Skuldir			
Verðbréfaútgáfa	21	820.310.099	775.447.922
Önnur lántaka		6.666.266	9.122.153
Aðrar skuldir		418.202	194.654
Skuldir samtals		827.394.567	784.764.729
Eigið fé			
Stofnfé	2	40.155.408	7.155.408
(Ójafnað tap) óráðstafað eigið fé		(31.586.134)	2.927.188
Eigið fé samtals		8.569.274	10.082.596
Skuldir og eigið fé samtals		835.963.841	794.847.325

Skýringar á blaðsíðum 10 til 26 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit árið 2010

	Stofnfé	(Ójafnað tap) Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Árið 2009			
Eigið fé 1. janúar 2009	7.155.408	6.129.502	13.284.910
Tap ársins		(3.202.314)	(3.202.314)
Eigið fé 31. desember 2009	7.155.408	2.927.188	10.082.596
Árið 2010			
Eigið fé 1. janúar 2010	7.155.408	2.927.188	10.082.596
Stofnfjárukning	33.000.000		33.000.000
Tap ársins		(34.513.322)	(34.513.322)
Eigið fé 31. desember 2010	40.155.408	(31.586.134)	8.569.274

Skýringar á blaðsíðum 10 til 26 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit árið 2010

	Skýr.	2010	2009
Rekstrarhreyfingar			
Tap ársins	(34.513.322)	(3.202.314)	
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Verðbætur af kröfum á lánastofnanir, útlánun og lántökum	1.213.552	1.019.050	
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	55.173	52.108	
Framlag í afskriftareikning útlána	36.052.967	5.035.268	
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Útlán	(10.649.474)	(16.011.510)	
Fasteignir til sölu	(12.176.247)	(2.138.659)	
Afleiðusamningar	0	1.360.915	
Aðrar eignir	(85.855)	226.443	
Aðrar skuldir	223.548	(481.335)	
Handbært fé til rekstrar	(19.879.658)	(14.140.034)	
Fjárfestingarhreyfingar			
Kröfur á lánastofnanir	2.371.705	21.790.324	
Bundnar innstæður	(548.431)	(7.782.622)	
Rekstrarfjármunir og óefnislegar eignir	(87.631)	(70.887)	
Fjárfestingarhreyfingar	1.735.643	13.936.815	
Fjármögnunarhreyfingar			
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, niðurgreiðslur	(43.250.611)	(16.763.666)	
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, útboð	64.619.026	24.053.442	
Fjármögnunarhreyfingar	21.368.415	7.289.776	
Hækkun á handbæru fé	3.224.400	7.086.557	
Handbært fé í ársbyrjun	20.602.063	13.515.506	
Handbært fé í lok ársins	23.826.463	20.602.063	
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Krafa á ríkissjóð	33.000.000	0	
Stofnfjárukning	(33.000.000)	0	

Skýringar á blaðsíðum 10 til 26 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

Almennar upplýsingar

1. Upplýsingar um Íbúðalánasjóð

Íbúðalánasjóður ("sjóðurinn") er með aðsetur á Íslandi og eru höfuðstöðvar hans að Borgartúni 21, Reykjavík. Tilgangur sjóðsins er að veita lán til íbúðakaupa, nýbygginga og endurbóta íbúðarhúsnæðis á Íslandi. Íbúðalánasjóður er sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins, sem starfar samkvæmt lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, er lýtur sérstakri stjórn og heyrir stjórnarfarslega undir velferðarráðherra. Ríkissjóður Íslands ber ótvíræða og ótakmarkaða ábyrgð á öllum fjárhagslegum skuldbindingum Íbúðalánasjóðs í samræmi við lög.

2. Krafa á ríkissjóð

Með samþykkt fjárhagsálagis ársins 2010 fékk fjármálaráðherra heimild til að styrkja eigið fé Íbúðalánasjóðs um allt að 33 milljarða kr. í þeim tilgangi að efla eiginfjárstöðu sjóðsins. Framlagið hefur verið afhent í lok mars 2011, í formi ríkisskuldabréfa í flokknum RÍKH18 1009.

3. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

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

Stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti ársreikning hans 31. mars 2011.

b. Matsaðferðir

Ársreikningur sjóðsins er gerður á grundvelli kostnaðarverðs. Þá eru fasteignir til sölu færðar á kostnaðarverði eða hreinu gangvirði, hvort sem lægra reynist.

c. Framsetningar- og starfrækslugjaldmiðill

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

d. Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

Gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda, tekna og gjalda. Þetta mat og tengdar forsendur eru byggðar á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru eðlilegir undir viðkomandi kringumstæðum 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 vera 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 og mikilvægi ákvarðana varðandi reikningsskilaaðferðir hefur mest áhrif á skráðar fjárhæðir í reikningsskilunum, er að finna í skýringum nr. 4.c.(iv) til 4.c.(v).

e. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkunar á þeim sem hafa ekki verið innleiddar

Nokkrir nýir staðlar, breytingar á stöðlum og túlkunar á þeim hafa ekki tekið gildi í árslok 2010 og hafa ekki verið notuð við gerð þessa ársreiknings. Ekki er talið að þessar breytingar á stöðlum og túlkunum á þeim muni hafa veruleg áhrif á ársreikning sjóðsins þegar þær taka gildi fyrir utan IFRS 9 *Fjármálagæringar*. IFRS 9 mun gilda fyrir fjárhagsár sem hefjast 1. janúar 2013 og síðar ef staðallinn verður samþykktur af Evrópusambandinu. Ekki hefur verið lagt mat á áhrif hans á starfsemi sjóðsins.

4. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem settar eru fram hér á eftir, hefur verið beitt með samræmdum hætti á öllum þeim tímabilum sem birt eru í ársreikningnum. Engar tekjur eða gjöld eru færð beint á eigin fé í reikningsskilum sjóðsins og því er afkoma ársins sú sama og heildarafkoma. Vegna þessa birtir sjóðurinn aðeins rekstrarreikning.

a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn miðað við virka vexti. Meðal vaxtatekna og vaxtagjalda er dreifing á afföllum og yfirverði og annar mismunur sem er á upphaflega bókfærðu verði fjármálagernings og fjárhæð á gjalddaga miðað við virka vexti. Vaxtatekjur reiknast af útlánum og kröfum á lánastofnanir. Vaxtagjöld reiknast af verðbréfaútgáfu og annarri lántöku. 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.

Verðbætur verðtryggðra eigna og skulda eru færðar að fullu í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til og færast sem hluti af bókfærðu verði.

Sjóðurinn hefur veitt lán til leiguíbúða á 3,5% og 4,5% vöxtum. Ríkissjóður bætir sjóðnum vaxtamun á þeim útlánum og teknum lánum sjóðsins. Framlag ríkissjóðs miðast við mun á innláns- og útlánsvöxtum ár hvert.

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

Vaxtatekjur og vaxtagjöld í rekstrarreikningi samanstanda af:

- Vaxtatekjum af útlánum og vaxtagjöldum af lántökum miðað við virka vexti.
- Vaxtatekjum af innlánum og markaðsverðbréfum miðað við virka vexti.

b. Aðrar tekjur

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

c. 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 sjóðurinn 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 flutt að verulegu leyti áhættu og ávinning af eignarhaldinu frá sér.

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

(ii) Jöfnun fjáreigna og fjárskulda

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

(iii) Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda

Afskrifað kostnaðarverð fjáreignar og fjárskuldar er fjárhæð viðkomandi fjármálagernings við upphaflega skráningu, að frádregnum höfuðstólsgreiðslum og að teknu tilliti til uppsafnaðrar afskriftar yfirverðs eða affalla sem færð eru miðað við virka vexti. Yfirverð og afföll er mismunur á upphaflegri skráningu viðkomandi fjármálagernings annars vegar og nafnverðsfjárhæð hans hins vegar. Við útreikning á afskrifuðu kostnaðarverði fjáreigna er jafnframt tekið tillit til virðisrýrnunar ef um hana er að ræða.

Skýringar, frh.:

4. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

c. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.:

(iv) Ákvörðun gangvirðis

Gangvirði fjáreigna og fjárskulda sem eru skráðar á virkum markaði er sama og skráð verð þeirra. Matsaðferðum er beitt á alla aðra fjármálagerninga við útreikning á gangvirði þeirra. Fjáreign eða fjárskuld telst vera skráð á virkum markaði ef opinbert verð er fánlegt frá kauphöll eða öðrum óháðum aðila og verðið endurspeglar raunveruleg og regluleg markaðsviðskipti á milli ótengdra aðila.

(v) Virðisrýrnun fjáreigna

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

Virðisrýrnun er færð þegar bókfært verð eignar verður hærra en endurheimtanleg fjárhæð hennar. Virðisrýrnun er þá færð í rekstrarreikning.

Tvær aðferðir eru notaðar til að reikna virðisrýrnun útlána. Annars vegar á einstökum lánum og kröfum og hins vegar tap á lánasöfnum. Áætlað tap vegna síðari atburða, án tillits til líkinda þeirra, er ekki fært.

Hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun felast í upplýsingum um eftirfarandi atvik eða aðstæður:

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

Mat einstakra útlána og krafna

Virðisrýrnun á einstökum lánum og kröfum er ákvörðuð með mati á áhættu í hverju tilfelli fyrir sig. Sjóðurinn metur á hverjum reikningsskiladegi hvort fyrir liggja hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun einstakra lána.

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

Mat á söfnum útlána og krafna

Þar sem útlán og kröfur hafa verið metin sérstaklega og engar vísbendingar fundist um tap eru þau flokkuð í lánasöfn á grundvelli svipaðra áhættueinkenna til að reikna út heildarvirðisrýrnun þeirra. Þetta tap nær til lána og krafna sem eru virðisrýrð á reikningsskiladegi, en verða ekki greind sem slík fyrr en síðar.

Virðisrýrnun á lánasafni er metin með tilliti til eftirfarandi:

- söguleg tapsreynsla í lánasöfnum með svipuðum áhættueinkennum (t.d. eftir atvinnugrein, lánshæfismati eða tegund láns).
- áætlaður tími frá því virðisrýrnun hefur átt sér stað þar til hún er greind og færð með sérstöku framlagi í afskriftareikning.
- mat stjórnar byggt á reynslu um hvort núverandi efnahags- og lánsaðstæður séu þannig að raunveruleg tapshætta sé önnur en tapsreynsla fyrri ára gefur tilefni til að ætla.

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

Bakfærsla virðisrýrnunar

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

Skýringar, frh.:

4. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

d. *Handbært fé*

Til handbærs fjár teljast gjaldkræfar kröfur á lánastofnanir.

e. *Kröfur á lánastofnanir*

Kröfur á lánastofnanir samanstanda annars vegar af ríkisvixlum og ríkisskuldabréfum og hins vegar úppgerðum kröfum á viðskiptabanka og aðrar fjármálastofnanir tengdar fjármálahruninu (sjá skýringu 8).

f. *Útlán*

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

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

g. *Fasteignir til sölu*

Fasteignir sem sjóðurinn hefur leyst til sín til fullnustu krafna eru færðar sem fasteignir til sölu í efnahagsreikning. Innleyst fasteign er færð á kostnaðarverði eða hreinu gangvirði hvort sem lægra reynist. Gangvirði er ákvarðað sem markaðsvirði fasteignar ef það liggur fyrir en annars sem fasteignamatsverð. Fasteignir sem sjóðurinn hefur þurft að leysa til sín eru allar í virkri sölumeðferð. Sjóðurinn hefur gert leigusamninga til skamms tíma um 346 fasteignir til sölu í árslok 2010.

h. *Rekstrarfjármunir*

Skráning og mat

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

Afskriftir

Afskriftir eru reiknaðar og færðar í rekstrarreikning línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteign	25 ár
Húsbúnaður og tæki	5-10 ár
Bifreið	10 ár

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

i. *Óefnislegar eignir*

Óefnislegar eignir samanstanda af hugbúnaði sem sjóðurinn notar við starfsemi sína og heimasíðu. Óefnislegar eignir eru afskrifaðar með línulegum hætti á áætluðum nýtingartíma sem er 5 ár.

j. *Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka*

Útgefin verðbréf og önnur lántaka eru upphaflega færð á gangvirði, sem er lánsfjárhæðin auk alls kostnaðar vegna viðskiptanna. 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.

k. *Aðrar eignir og aðrar skuldir*

Aðrar eignir og aðrar skuldir eru færðar á kostnaðarverði.

4. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

1. Eigið fé

Eigið fé sjóðsins samanstendur annars vegar af stofnfé og hins vegar óráðstöfuðu eigin fé (ójöfnuðu tapi). Á óráðstafað eigið fé (ójafnað tap) er færð uppsöfnuð afkoma sjóðsins frá stofnun hans.

5. Stýring fjármáalegrar áhættu

a. Yfirlit um fjárhagslegar áhættur og skipulag áhættustýringar

Lykilatriði í daglegri stjórn sjóðsins 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
- Lausafjáráhætta
- Vaxtaáhætta
- Rekstraráhætta

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

Skipulag fjár- og áhættustýringar

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

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.

Eftirfarandi er lýsing á helstu hlutverkum og ábyrgðarsviðum einstakra sviða, nefnda og aðila við fjár- og áhættustýringu sjóðsins samkvæmt núgildandi áhættustýringarstefnu. Ný áhættustýringarstefna hefur verið send Fjármálaeftirlitinu til umsagnar og hefur því ekki öðlast gildi. Helstu breytingar á áhættustýringarstefnunni eru í tengslum við lausafjárstýringu sjóðsins.

Stjórn sjóðsins

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

Framkvæmdastjóri

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

Fjárhagsnefnd

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

Sviðsstjóri fjármálasviðs

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

5. Stýring fjármálalegrar áhættu, frh.

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

Áhættustýring

- Sinnir daglegum áhættustýringarstörfum.
- Miðlar þekkingu og áhættuvitund innan sjóðsins.

Fjárstýring

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

b. Útlánaáhætta

Útlánaáhætta er hættu á fjárhagslegu tapi sem sjóðurinn 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.

Greiðsluerfiðleikaúrræða fyrir viðskiptavinum sjóðsins

Íbúðalánasjóður býður ýmis úrræði til lausnar á skuldavanda viðskiptavina sinna.

Heimilt er að beita greiðsluerfiðleikaúrræðum þegar um er að ræða greiðsluvanda, það er að laun að frádregnum nauðsynlegum framfærslukostnaði duga ekki til þess að umsækjandi geti staðið skil á skuldbindingum sínum. Úrræðin þurfa að vera til þess fallin að leysa vandann og Íbúðalánasjóður getur gert það að skilyrði að aðrir kröfuhafar beiti einnig greiðsluvandaúrræðum ef þess er þörf. Í greiðsluvandaúrræðum geta falist afskriftir á hluta lána sjóðsins auk þess sem þetta skekkir greiðslustreymi hans. Þau úrræði þar sem gert er ráð fyrir greiðslu eru hagstæðari fyrir sjóðinn heldur en frýstingar og greiðslufrestir þar sem ekkert greiðslustreymi er af lánum í allt að 3 ár. Á heimasíðu sjóðsins er að finna umfjöllun um greiðsluerfiðleikaúrræði hans.

Veruleg óvissa er til staðar um þau áhrif sem núverandi efnahagsástand getur haft á endurheimtur útlána sjóðsins. Virðisrýrnun útlána sem færð er í ársreikning sjóðsins endurspeglar besta mat stjórnenda á þessum áhrifum. Erfitt er að meta möguleg áhrif þeirra aðgerða sem komnar eru í framkvæmd hvað varðar niðurfærslu fasteignaskulda einstaklinga niður í 110% af fasteignamati, endurreikning erlendra bílalána og endurskipulagningu annarra skulda almennings og fyrirtækja sem og áhrif þessara aðgerða á fjárhag og gæði útlána Íbúðalánasjóðs. Verði áhrif þessara aðgerða til þess að einstaklingar verði eftir sem áður í miklum vanskilum sem og ef fasteignaverð heldur áfram að lækka þá kann að koma til frekari afskrifta á lánasafni Íbúðalánasjóðs. Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar gera kröfu um að virðisrýrnun útlána sé færð í ársreikning þegar tapsatburður hefur átt sér stað þó útlánatapið sé ekki að fullu komið fram á reikningsskiladegi. Þannig er ekki heimilt að biðja uns tap kemur fram með beinum hætti í formi endanlegra afskrifta útlána. Þetta skapar verulega óvissu við mat á því hvert raunverulegt tap sjóðsins er í kjölfar fjármálahrunsins. Þannig mun þróun efnahagsmála á næstu árum og ákvarðanir stjórnvalda ráða miklu um hvert endanlegt tap verður sem og hversu vel þau úrræði sem sjóðurinn býður viðskiptavinum munu nýtast lántakendum.

Stýring útlánaáhættu

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

Skýringar, frh.:

5. Stýring fjármálalegrar áhættu, frh.

b. Útlánaáhætta, frh.

Umfang útlánaáættu

Bókfært verð fjáreigna sjóðsins jafngildir mesta mögulega tapi vegna útlánaáættu. Eftirfarandi tafla sýnir hvernig útlán sjóðsins greinast:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Bókfært verð.....	606.688.606	608.552.611	144.592.113	148.081.580	751.280.719	756.634.191
Vanskil greinast þannig:						
Í vanskilum og virðisrýrð*	4.763.122	1.277.173	2.739.910	569.662	7.503.032	1.846.835
**Í vanskilum en ekki virðisrýrð						
30-60 dagar.....	355.263	409.560	195.841	122.228	551.104	531.788
60-90 dagar.....	270.690	559.465	78.631	256.843	349.321	816.308
Vanskil yfir 90 dögum.....	2.366.181	1.529.224	1.500.198	658.459	3.866.379	2.187.683
Samtals.....	2.992.134	2.498.249	1.774.670	1.037.530	4.766.804	3.535.779
Lán í vanskilum samtals.....	7.755.256	3.775.422	4.514.580	1.607.192	12.269.836	5.382.614
***Hvorki í vanskilum né virðisrýrð						
Heildarverð lána samtals	627.909.062	606.592.920	149.905.214	147.786.011	777.814.276	754.378.931
Virðisrýrnun:						
Sérgreind virðisrýrnun..... (	27.620.223) (	1.277.173) (	9.531.367) (	1.069.662) (	37.151.590) (	2.346.835)
Almenn virðisrýrnun..... (	1.355.489) (	855.549) (	296.314) (	241.961) (	1.651.803) (	1.097.510)
Virðisrýrnun samtals..... (	28.975.712) (	2.132.722) (	9.827.681) (	1.311.623) (	38.803.393) (	3.444.345)
Bókfært verð....	606.688.606	608.235.620	144.592.113	148.081.580	751.280.719	756.317.200

* Heildarverð lána sem færð hafa verið niður með sérgreindri virðisrýrnun.

** Heildarvanskil lána sem ekki hafa verið færð niður með sérgreindri virðisrýrnun.

*** Heildarverð lána sem hvorki eru í vanskilum né virðisrýrð. Þar á meðal ógjaldfallnar eftirstöðvar lána í vanskilum.

Skýringar, frh.:

5. Stýring fjármálalegrar áhættu, frh.

b. Útlánaáhætta, frh.

Virðisrýrnun útlána og krafna

Sjóðurinn endurskoðar útlánasafn sitt og metur virðisrýrnun reglulega. Áður en ákvörðun er tekin um færslu virðisrýrnunar þarf sjóðurinn að meta hvort hlutlæg gögn gefi til kynna mælanlega lækkun á væntu framtíðarsjóðstreymi ýmist frá einstökum lánum eða frá safni útlána áður en lækkunin verður merkjanleg hjá einstöku láni í safni. Þetta geta verið vísbendingar um breytingar á greiðslugetu lántakanda eða 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.

Á síðari árshelmingi 2010 hafa stjórnendur sjóðsins unnið að greiningu á stöðu lögaðila í ljósi aukinna vanskila þeirra. Reiknuð hefur verið sérgreind virðisrýrnun lögaðila sem byggir á faglegu mati starfsmanna og stjórnenda sjóðsins sem færð hefur verið í reikningsskil sjóðsins.

Sérfræðingar sjóðsins hafa metið niðurfærsluþörf sjóðsins vegna lána til einstaklinga. Við mat á niðurfærslunni var tekið mið af því samkomulagi sem gert var í desember 2010 um sértækar aðgerðir í þágu einstaklinga. Sérgreind virðisrýrnun vegna þessa hefur verið færð í reikningsskil sjóðsins.

Jafnframt hefur verið reiknuð almenn virðisrýrnun í samræmi við tapsreynslu.

Endanleg afskrift útlána

Íbúðalánasjóður færir fjárhæðir sem endanlega afskrift útlána við tvenns konar aðstæður:

- Við tap á sölu uppboðsíbúða þegar söluverð íbúðar reynist lægra en mat hennar skv. 57. grein laga nr. 90/1991, lög um nauðungarsölu. Tap íbúðar miðað við matsverð samkvæmt 57. grein laga er fært sem áframhaldandi krafa á skuldara.
- Við samþykkt stjórnar ÍLS um niðurfellingu kröfu í samræmi við reglugerð nr. 359/2010, um meðferð krafna íbúðalánasjóðs sem glatað hafa veðtryggingu.

Virðisrýrnun útlána greinist þannig:

	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Samtals 2010
Árið 2010			
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun.....	2.346.835	1.097.510	3.444.345
Framlag í afskriftareikning útlána.....	34.902.928	785.039	35.687.967
Endanlega töpuð útlán..... (98.173) (230.746) (328.919)			
Afskriftareikningur útlána í árslok.....	37.151.590	1.651.803	38.803.393
Niðurfærsla í hlutfalli af útlánum.....			5,14%

Skýringar, frh.:

5. Stýring fjármálalegrar áhættu, frh.

b. Útlánaáhætta, frh.

	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Samtals 2009
Árið 2009			
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun.....	1.083.730	580.990	1.664.720
Framlag í afskriftareikning útlána.....	1.368.130	752.999	2.121.129
Endanlega töpuð útlán..... (	105.025) (	236.479) (	341.504)
Afskriftareikningur útlána í árslok.....	2.346.835	1.097.510	3.444.345
Niðurfærsla í hlutfalli af útlánum.....			0,45%
Heildarvirðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:			
		2010	2009
Framlag vegna sérgreindrar virðisrýrnunar lána til einstaklinga.....		26.462.001	738.790
Framlag vegna sérgreindrar virðisrýrnunar lána til lögaðila.....		8.440.927	629.340
Framlag vegna almennrar virðisrýrnunar.....		785.039	752.999
Niðurfærsla á kröfum á lánastofnanir (sjá skýringu 8).....		365.000	2.914.139
Gjaldfærð virðisrýrnun samtals.....		36.052.967	5.035.268

Gæði veðtrygginga

Útlán Íbúðalánasjóðs eru tryggð með fasteignaveði. Lán eru að hámarki veitt að 80% af kaupverði viðkomandi eignar ef ekki koma til aðrar takmarkanir á hámarkslánsfjárhæð, sem er 20 millj. kr. til einstaklinga. Eftir lánveitingu eru einstök veð ekki metin sérstaklega til gangvirðis nema í tengslum við mat á mögulegri virðisrýrnun. Fyrir almennum lánveitingum til íbúðakaupa er sett það skilyrði að fyrir liggi bindandi kaupsboð, sem að öllu jöfnu má jafna við gangverð viðkomandi eignar á kaupdegi.

Vegið meðaltal veðsetningarhlutfalls heildarútlána sjóðsins af fasteignamati er um 64% í árslok 2010 og var 48% í lok árs 2009.

c. Lausafjáraáhætta

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

Stýring lausafjáraáttu

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

Skýringar, frh.:

5. Stýring fjármálalegrar áhættu, frh.

c. Lausafjánhættu, frh.

Mæling lausafjánhættu

Lykilatriði í lausafjárstýringu sjóðsins er að tryggja að jafnvægi sé á milli greiðsluflæðis fjáreigna og fjárskulda. Eftirfarandi tafla sýnir greiðsluflæði fjáreigna og fjárskulda sjóðsins.

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
31. desember 2010					
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	23.826.463	0	0	0	23.826.463
Bundin innstæða.....	0	0	8.331.053	0	8.331.053
Útlán og kröfur á lánastofnanir.....	12.416.440	37.695.226	297.891.420	1.210.520.562	1.558.523.648
Fjáreignir samtals.....	36.242.903	37.695.226	306.222.473	1.210.520.562	1.590.681.164
Fjárskuldir:					
Lántaka og aðrar skuldir.....	18.937.947	55.753.323	324.148.823	930.980.568	1.329.820.661
Fjárskuldir samtals.....	18.937.947	55.753.323	324.148.823	930.980.568	1.329.820.661
Nettó staða.....	17.304.956 (	18.058.097) (	17.926.350)	279.539.994	260.860.503
31. desember 2009					
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	20.602.063	0	0	0	20.602.063
Bundin innstæða.....	0	0	7.782.622	0	7.782.622
Útlán og kröfur á lánastofnanir.....	13.424.232	35.745.214	268.874.412	1.216.887.812	1.534.931.670
Fjáreignir samtals.....	34.026.295	35.745.214	276.657.034	1.216.887.812	1.563.316.355
Fjárskuldir:					
Lántaka og aðrar skuldir.....	16.226.031	48.338.858	332.054.657	972.451.010	1.369.070.556
Fjárskuldir samtals.....	16.226.031	48.338.858	332.054.657	972.451.010	1.369.070.556
Nettó staða.....	25.582.886 (	12.593.644) (	63.180.245)	244.436.802	194.245.799

Taflan hér að ofan sýnir samningbundið greiðsluflæði útlána og lántöku sjóðsins og innifelur bæði afborganir og samningsbundna vexti en ekki áætlaða framtíðarverðbólgu. Handbæru fé sjóðsins, sem nota má til að mæta tímabundnu ójafnvægi í greiðsluflæði fjáreigna og fjárskulda er fært á fyrsta tímaband í töflunni. Ef ójafnvægi skapast milli greiðsluflæðis fjáreigna og fjárskulda myndi sjóðurinn mæta því með útgáfu HFF bréfa eða sölu skammtímaverðbréfa.

d. Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er skilgreind sem hættan á því að gangvirði eða framtíðargreiðsluflæði sveiflist vegna breytinga á markaðsvöxtum. Sjóðurinn færir hvorki fjárskuldir né fjáreignir á gangvirði utan millibankalána og ríkisbréfa (sjá skýr.7) auk þess sem bæði útlán og lántaka sjóðsins bera fasta vexti. Hins vegar hefur mismunur á meðallíftíma eigna og skulda í för með sér áhættu því ef jöfnuðar er ekki gætt hafa breytingar á vaxtastigi áhrif á hreinar vaxtatekjur sjóðsins. Fjármálasvið sjóðsins ber ábyrgð á að stjórna þessari áhættu og tryggja að mismunurinn sé innan þeirra marka sem sett eru í fjár- og áhættustýringarstefnu sjóðsins. Meðallíftími fjáreigna sjóðsins er 10,5 ár (2009: 10,2 ár) og fjárskulda 10,3 ár (2009: 9,9 ár) eða mismunur upp á 0,2 ár (2009: 0,3 ár). Samkvæmt fjár- og áhættustýringarstefnu sjóðsins má þessi munur nema allt að 0,9 árum.

5. Stýring fjármáalegrar áhættu, frh.

d. Vaxtaáhætta, frh.

Stýring vaxtaáhættu

Fjárhagsnefnd metur þá áhættu sem sjóðurinn býr við vegna uppgreiðsluáhættu og annarra þátta tengda vaxtaáhættu og verðleggur hana þegar útlánsvextir sjóðsins eru ákveðnir. Til að draga enn frekar úr þessari áhættu býður sjóðurinn jafnframt lán með uppgreiðsluálagi sem bera lægri vexti en lán án slíks álags. Þá er mánaðarlega mælt raunhlutfall uppgreiðslna og gerðar spár um uppgreiðsluhlutföll. Á grundvelli áætlaðra uppgreiðslna hefur sjóðurinn fjármögnun sína í stöðugri endurskoðun þegar þörf krefur í því augnamiði að lágmarka vaxtanæmi eignasafns síns.

Vegnir meðalvextir af lántökum sjóðsins voru í árslok 2010, 4,34% en vegnir meðalútlánvextir 4,62% og vaxtamunur útlána og lántöku því 0,28%. Vegna aukins útlánataps sjóðsins frá því fjármálahruni sem varð haustið 2008 hefur sjóðurinn aukið vaxtaálag sitt, þ.e. mismun á útlánvöxtum og vöxtum af lántöku.

Lántakendum er í sumum tilvikum heimilt að greiða upp lán sín hjá sjóðnum fyrir gjalddaga án sérstaks gjalds. Slík heimild er hins vegar ekki í lántöku sjóðsins að húsbrefum undanskildum. Af þessum sökum getur jafnvægi meðallíftíma fjáreigna og fjárskulda raskast. Slíkt hefur í för með sér endurfjárfestingaráhættu og þar með vaxtaáhættu.

Óvaxterandi eignir

Við innlausn sjóðsins á fullnustueign hættir útlán að vera vaxterandi frá degi kröfugerðar. Í árslok 2010 átti Íbúðalánasjóður 1.069 íbúðir í sölumæðferð sem bókfærðar eru á 15.029 millj. kr. Í lok árs 2009 voru íbúðir í sölumæðferð 347 talsins og bókfært verð þeirra nam 2.852 millj. kr. Þá átti sjóðurinn í árslok 2010 kröfur á lánastofnanir tengdar fjármálahruni að fjárhæð 1.987 millj. kr. Óvaxterandi eignir nema því 17.016 millj. kr. í árslok 2010 (árslok 2009: 5.215 millj. kr.).

Verðtryggingaráhætta

Verðtryggingaráhætta er áhættan á að sveiflur í vísitölu neysluverðs hafi áhrif á gangvirði og sjóðstreymi verðtryggðra fjármálagerna. Megnið af útlánnum sjóðsins eru verðtryggð og fjármögnuð með verðtryggðum skuldabrefum. Verðtryggingaráhættan skýrist að mestum hluta af því lausafé sem þarf að vera til staðar samkvæmt fjár- og áhættustýringarstefnu sjóðsins. Stýring verðtryggingaráhættu vegna vísitölu neysluverðs felst í að reikna út næmni heildarstöðu sjóðsins í verðtryggðum eignum og skuldum gagnvart breytingu á neysluvísitölu.

	2010	2009
Fjáreignir:		
Útlán	751.280.719	756.634.192
Aðrar eignir	14.122.444	9.624.827
Fjáreignir samtals	765.403.163	766.259.019
Fjárskuldir:		
Verðbréfaútgáfa	820.310.099	775.447.922
Önnur lántaka	6.687.668	6.751.943
Fjárskuldir samtals	826.997.767	782.199.865
Verðtryggingarjöfnuður samtals	61.594.604	15.940.846

Óverðtryggðar eignir nema um 61,6 (2009: 15,9) milljörðum króna umfram óverðtryggðar skuldir í árslok 2010. Áhrif 5% verðbólgu yfir eitt ár, að öðrum forsendum óbreyttum, hefði 1.283 millj.kr. (2009: 62,6 millj.kr.) neikvæð áhrif á rekstrarniðurstöðu sjóðsins.

Skýringar, frh.:

5. Stýring fjármálalegrar áhættu, frh.

e. Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á tapi sem stafar af ófullnægjandi innri ferlum, fólki og kerfum, eða af ytri atburðum þ.m.t lagaleg áhætta. Íbúðalánasjóður notar bæði fyrirbyggjandi aðgerðir og eftirlit til að takmarka rekstraráhættu í starfsemi sinni. Meðal fyrirbyggjandi aðgerða eru skýrir og skriflegir verkferlar varðandi alla helstu starfsþætti í rekstrinum, þjálfun starfsmanna, afritataka gagna, aðgangsstýringar og fleira. Sviðsstjórar bera ábyrgð á rekstraráhættu sinna sviða og hafa eftirlit með rekstraráhættu ásamt starfsmönnum sínum.

f. Eigið fé og eiginfjárstýring

Langtímamarkmið sjóðsins er að eiginfjárlutfall hans sé yfir 5,0%. Við mat á eiginfjárlutfallinu er farið eftir alþjóðlegum stöðlum um mat á eiginfjárlutfalli (Basel II). Ef eiginfjárlutfall sjóðsins stefnir niður fyrir 4,0% ber stjórn sjóðsins að vekja athygli velferðarráðherra á því. Jafnframt skal þá stjórn sjóðsins leggja fram tillögur um leiðir til að ná langtímamarkmiði um eiginfjárlutfall. Í desember 2010 fékk fjármálaráðherra heimild til að styrkja eigið fé sjóðsins um allt að 33 milljarða kr. með samþykkt fjáráukalaga ársins 2010. Fjármálaráðuneytið hefur staðfest að það muni nýta umrædda heimild að fullu.

	2010	2009
Eiginfjárlutfall reiknast þannig:		
Eiginfjárgrunnur	8.569.274	10.082.596
Heildar eiginfjárfkra greinist þannig:		
Útlánaáhætta	30.226.785	26.245.612
Markaðsáhætta	71	91
Rekstraráhætta	446.646	483.141
Eiginfjárfkra samtals	30.673.502	26.728.844
Eiginfjárlutfall	2,2%	3,0%

6. Handbært fé

Óbundnar innstæður hjá Seðlabanka Íslands	20.157.095	16.779.653
Óbundnar innstæður í öðrum fjármálastofnunum	3.669.368	3.822.410
Handbært fé samtals	23.826.463	20.602.063
Bundin innstæða hjá Íslandsbanka hf.	8.331.053	7.782.622
Bundin innstæða samtals	8.331.053	7.782.622

Bundin innstæða er laus til útborgunar í janúar 2012.

7. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:

Ríkisbréf	844.405	2.831.193
Millibankalán	1.205.188	0
Krafa á SPRON	0	1.440.644
Kröfur á lánastofnanir tengdar fjármálahrúni (sjá skýr. 8)	1.987.122	2.362.281
Kröfur á lánastofnanir samtals	4.036.715	6.634.118

Skýringar, frh.:

8. Niðurfærsla verðbréfa

Sjóðurinn átti 16.620 millj. kr. kröfu á viðskiptabankana vegna skuldabréfa og afleiðusamninga við fall þeirra í október 2008. Á sama tíma skuldaði hann þeim 5.342 millj. kr. vegna afleiðusamninga og íbúðabréfa. Á árinu 2009 vék Fjármálaeftirlitið (FME) stjórnnum SPRON og Straums-Burðaráss fjárfestingarbanka hf. frá og skipaði skilanefndir yfir bankana. Samkvæmt ákvörðun skilanefnda var innlánnum Íbúðalánasjóðs að fjárhæð kr. 5.254 millj. kr. haldið eftir á lokuðum reikningum. Í heild hefur verið færð niðurfærsla að fjárhæð 11.154 millj. kr. vegna þessara krafna í uppgjörum sjóðsins. Í uppgjöri sjóðsins er gengið út frá að hann eigi rétt á skuldajöfnun. Óvissa er um uppgjör krafna og afleiðusamninga ásamt heimild sjóðsins til skuldajöfnunar. Á árinu 2010 hefur sjóðurinn náð samningum við SPRON, en enn er ágreiningur við slitastjórn Straums-Burðaráss fjárfestingarbanka hf. um innstæður sjóðsins hjá bankanum sem bókfærðar eru á 1.293 millj. kr. Samkvæmt erindi slitastjórnar Glitnis sem barst sjóðnum á árinu 2010 er lögð fram krafa um greiðsluskyldu að fjárhæð 5.776 millj. kr. en bókfærð staða sjóðsins við Glitni hf. er 1.300 millj. kr. skuld. Stjórn sjóðsins hefur alfarið hafnað kröfu Glitnis hf. Í ljósi framansagðs getur tap sjóðsins því orðið annað þegar endanleg uppgjör fara fram.

9. 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 viðkomandi fjármálagerningar eru metnir. Þeir flokkar sem fjáreignir og fjárskuldir sjóðsins tilheyra og matsgrundvöllur þeirra er sem hér segir:

- Veltufjáreignir og veltufjárskuldir - eru færðar á gangvirði í gegnum rekstur
- 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:

	Veltufjár- eignir	Lán og kröfur	Annað á afskrifuðu kostnaðarverði	Bókfært verð	Gangvirði ¹⁾
31. desember 2010					
Eignir:					
Handbært fé.....		23.826.463		23.826.463	23.826.463
Bundnar innstæður.....		8.331.053		8.331.053	8.331.053
Krafa á ríkissjóð.....		33.000.000		33.000.000	33.000.000
Kröfur á lánastofnanir.....	2.049.593	1.987.122		4.036.715	4.036.715
Útlán.....		751.280.719		751.280.719	799.464.447
Fjáreignir samtals.....	2.049.593	818.425.357	0	820.474.950	868.658.678
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa.....			820.310.099	820.310.099	969.366.425
Önnur lántaka.....			6.666.266	6.666.266	5.641.633
Fjárskuldir samtals.....	0	0	826.976.365	826.976.365	975.008.058
31. desember 2009					
Eignir:					
Handbært fé.....		20.602.063		20.602.063	20.602.063
Bundnar innstæður.....		7.782.622		7.782.622	7.782.622
Kröfur á lánastofnanir.....	2.831.193	3.802.925		6.634.118	6.634.118
Útlán.....		756.634.191		756.634.191	776.136.792
Fjáreignir samtals.....	2.831.193	788.821.801	0	791.652.994	811.155.595
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa.....			775.447.922	775.447.922	932.314.946
Önnur lántaka.....			9.122.153	9.122.153	5.661.901
Fjárskuldir samtals.....	0	0	784.570.075	784.570.075	937.976.847

1) Gangvirði útlána er áætlað út frá núverandi útlánavöxtum sjóðsins. Gangvirði íbúðabréfa er áætlað út frá ávöxtunarkröfu hvers flokks fyrir sig og önnur verðbréfaútgáfa/aðrar lántökur er áætlað út frá veginni ávöxtunarkröfu íbúðabréfaflokka í árslok.

Skýringar, frh.:

10. Hreinar vaxtatekjur

	2010	2009
Vaxtatekjur		
Vaxtatekjur af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur af innlánum	1.966.855	1.983.565
Vaxtatekjur af útlánum	55.188.814	90.669.047
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta	492.142	514.395
	<u>57.647.811</u>	<u>93.167.007</u>
Vaxtatekjur af liðum sem eru metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur af markaðsverðbréfum	141.429	3.948.890
	<u>141.429</u>	<u>3.948.890</u>
Vaxtatekjur alls	<u>57.789.240</u>	<u>97.115.897</u>
Vaxtagjöld		
Vaxtagjöld af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtagjöld af verðbréfaútgáfu	54.541.071	92.911.346
Vaxtagjöld af annarri lántöku	719.625	1.329.427
	<u>55.260.696</u>	<u>94.240.773</u>
Vaxtagjöld af liðum sem eru metnir á gangvirði:		
Vaxtagjöld af afleiðusamningum vegna áhættuvarna	0	73.388
Vaxtagjöld alls	<u>55.260.696</u>	<u>94.314.161</u>
Hreinar vaxtatekjur	<u>2.528.544</u>	<u>2.801.736</u>

11. Aðrar tekjur

Innheimtutekjur	215.912	205.146
Leigutekjur af fasteignum til sölu	202.464	31.806
Aðrar tekjur samtals	<u>418.376</u>	<u>236.952</u>

12. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	376.956	365.105
Launatengd gjöld	96.167	85.506
Annar starfsmannatengdur kostnaður	14.501	11.411
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>487.624</u>	<u>462.022</u>

13. Starfsmannafjöldi

Starfsmannafjöldi sjóðsins er sem hér segir:

Meðalfjöldi starfsmanna umreiknað í heilsársstörf	67	65
Stöðugildi í árslok	69	64

14. Laun stjórnar og framkvæmdastjóra

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra greinast þannig:

Sigurður Erlingsson, framkvæmdastjóri	2.006	0
Guðmundur Bjarnason, fyrrverandi framkvæmdastjóri	8.821	15.680
Stjórnarformaður	2.072	2.072
Aðrir stjórnarmenn samtals	4.145	4.145
Laun stjórnar og framkvæmdastjóra samtals	<u>17.044</u>	<u>21.897</u>

Skýringar, frh.:

15. Þóknun endurskoðanda

Þóknun til endurskoðenda sundurliðast þannig:

	2010	2009
Endurskoðun ársreiknings	15.012	16.487
Könnun árshlutareikninga	4.471	3.753
Önnur þjónusta	7.480	6.647
Þóknun endurskoðenda samtals	26.963	26.887

16. Annar almennur rekstrarkostnaður

Annar almennur rekstrarkostnaður greinist þannig:

Innheimtukostnaður	390.737	269.282
Aðkeypt sérfræðipjónusta	144.066	113.942
Rekstur húsnæðis	94.029	80.560
Auglýsingar og kynningarefni	22.660	26.334
Rekstur tölvukerfa	124.773	118.395
Annar rekstrarkostnaður	64.275	49.672
Annar almennur rekstrarkostnaður samtals	840.540	658.185

17. Fasteignir til sölu

Í ársbyrjun 2010 voru 347 fasteignir í eigu sjóðsins. Á árinu 2010 hefur sjóðurinn leyst til sín 854 fasteignir og selt 132 fasteignir. Í umsjón sjóðsins eru því 1.069 fasteignir í árslok 2010. Þar af eru 346 fasteignir í útleigu eða 31.8% af heildarfjölda fasteigna í umsjón sjóðsins. Tekjur og gjöld á árinu 2010 tengdar eignum til sölu greinast þannig:

Leigutekjur (vegna fasteigna í útleigu)	(202.464)	(31.806)
Aðkeypt þjónusta og annar kostnaður (vegna allra fasteigna til sölu)	283.987	144.846
Gjöld umfram tekjur af eignum til sölu	81.523	113.040

18. Ýmis rekstrargjöld

Ýmis rekstrargjöld greinast þannig:

Styrkir vegna tækninýjunga	12.875	20.525
Ráðgjafarstofa heimilanna	5.153	8.544
Aðrir styrkir	5.910	4.350
Ýmis rekstrargjöld samtals	23.938	33.419

19. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
Heildarverð			
Heildarverð 1.1.2009	196.993	10.197	207.190
Viðbætur á árinu	3.128	0	3.128
Selt á árinu	0	0	0
Heildarverð 31.12.2009	200.121	10.197	210.318
Heildarverð 1.1.2010	200.121	10.197	210.318
Viðbætur á árinu	5.723	0	5.723
Heildarverð 31.12.2010	205.844	10.197	216.041
Afskriftir			
Afskrifað 1.1.2009	135.088	4.938	140.026
Afskrifað á árinu	12.063	206	12.269
Afskrifað 31.12.2009	147.151	5.144	152.295
Afskrifað 1.1.2010	147.151	5.144	152.295
Afskrifað á árinu	8.797	206	9.003
Afskrifað 31.12.2010	155.948	5.350	161.298

Skýringar, frh.:

19. Rekstrarfjármunir, frh.

	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
Bókfært verð			
Bókfært verð 1.1.2009	61.905	5.259	67.164
Bókfært verð 31.12.2009	52.970	5.053	58.023
Bókfært verð 31.12.2010	49.896	4.847	54.743

Fasteignamat nam í árslok 2010 6,4 millj. kr. og brunabótamat 17,9 millj. kr.

20. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig:

	Hugbúnaður og heimasíða
Heildarverð	
Heildarverð 1.1.2009	193.050
Viðbætur á árinu	67.759
Heildarverð 31.12.2009	260.809
Heildarverð 1.1.2010	260.809
Viðbætur á árinu	81.908
Heildarverð 31.12.2010	342.717
Afskriftir	
Afskrifað 1.1.2009	67.686
Afskrifað á árinu	39.839
Afskrifað 31.12.2009	107.525
Afskrifað 1.1.2010	107.525
Afskrifað á árinu	46.170
Afskrifað 31.12.2010	153.695
Bókfært verð	
Bókfært verð 1.1.2009	125.364
Bókfært verð 31.12.2009	153.284
Bókfært verð 31.12.2010	189.022

21. Verðbréfaútgáfa

Sjóðurinn gefur út íbúðabréf í fjórum flokkum. Heiti hvers flokks segir til um hvenær viðkomandi skuldabréf eru á lokagjaldþaga. Um er að ræða verðtryggð jafngreiðslulán með tveimur afborgunum á ári. Allir flokkarnir bera 3,75% nafnvexti.

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:	2010	2009
Íbúðabréf HFF14	42.133.702	50.361.720
Íbúðabréf HFF24	176.563.541	167.069.024
Íbúðabréf HFF34	201.681.934	184.565.819
Íbúðabréf HFF44	338.237.691	301.007.833
Húsbréf	37.144.937	46.480.763
Húsnæðisbréf	24.548.295	25.962.764
Verðbréfaútgáfa samtals	820.310.100	775.447.923

22. Tengdir aðilar

Þeir sem flokkast sem tengdir aðilar Íbúðalánasjóðs tengjast eignarhaldi, stjórn og stjórnendum sjóðsins. Íbúðalánasjóður er í opinberri eigu og heyrir stjórnsýslulega undir ráðuneyti og ráðherra félags- og tryggingamála sem frá ársbyrjun 2011 mun heita Velferðaráðuneyti. Stofnanir ríkisins og sjálfseignarstofnanir fjárhagslega háðar hinu opinbera teljast til tengdra aðila sjóðsins.

Önnur mál

23. Kærunefnd húsnæðismála

Kærunefnd húsnæðismála hefur á árinu 2010 kveðið upp tvo úrskurði þar sem niðurstaðan er sú að stjórn Íbúðalánasjóðs hafi verið óheimilt að krefjast bankaábyrgðar á lánum til verktaka á tímabili þegar ákvæði í reglugerð um húsbref og húsbrefaviðskipti um lán til byggingaraðila og bankaábyrgð hafði verið fellt niður. Um er að ræða tímabilið frá 21. febrúar 2008 til 24. apríl 2009, en á þeim tíma voru í gildi vinnureglur stjórnar Íbúðalánasjóðs um mat á greiðslugetu skuldara og veðhæfni eigna, þar sem gerð var krafa um að gild bankaábyrgð lægi fyrir við lánveitingar til byggingaraðila. Reglurnar voru birtar á heimasíðu sjóðsins ásamt öðrum vinnureglum um veðhæfni og mat á greiðslugetu sem stjórn ber að setja skv. lögum um húsnæðismál. Ef dómur falla sjóðnum í óhag má ætla að honum verður gert að endurgreiða allan kostnað verktaka af bankaábyrgðum. Endurgreiðslur gætu numið um 200 - 300 millj. kr.

24. Rannsókn á Íbúðalánasjóði

Þann 17. desember 2010 samþykkti Alþingi þingsályktunartillögu um rannsókn á Íbúðalánasjóði þar sem Alþingi ályktar að á vegum þess fari fram sjálfstæð og óháð rannsókn á starfsemi Íbúðalánasjóðs. Rannsókuð verði starfsemi sjóðsins frá aðdraganda breytinganna á fjármögnun og lánareglum hans sem hrint var í framkvæmd á árinu 2004 og til ársloka 2010. Markmið rannsóknarinnar verði í fyrsta lagi að meta áhrifin af þessum breytingum, stefnu sjóðsins og einstökum ákvörðunum á þessum tíma á fjárhag sjóðsins og fasteignamarkaðinn í heild sinni, í öðru lagi að meta áhrifin af starfsemi Íbúðalánasjóðs á stjórn efnahagsmála og í þriðja lagi að leggja mat á hversu vel sjóðnum hefur tekist að sinna lögbundnu hlutverki sínu á þessu tímabili. Í kjölfar rannsóknarinnar fari fram heildarendurskoðun á stefnu og starfsemi Íbúðalánasjóðs og fjármögnun húsnæðislánakerfisins á Íslandi. Rannsókn á að fara fram í samræmi við ákvæði frumvarps til laga um rannsóknarnefndir sem forsætisnefnd hefur lagt fram en frumvarp er óafgreitt.

25. ESA

Í júní 2008 tilkynnti ESA (Eftirlitsstofnun Efta) íslenskum stjórnvöldum að í starfsemi Íbúðalánasjóðs fælist ríkisstyrkur sem væri ekki í samræmi við ríkisstyrkjareglur EES samningsins og að Íslenska ríkinu bæri skylda til þess að laga starfsemi sjóðsins að þeim reglum. Ríkisstyrkur til sjóðsins er talinn felast í ótakmarkaðri ríkisábyrgð sem felst í eigendaábyrgð ríkisins, undanþágu frá skattskyldu og það að ríkið sem eigandi sjóðsins hefur ekki gert kröfur um arðsemi af starfsemi sjóðsins. Þessi niðurstaða byggir á því að sjóðurinn starfi á almennum markaði og útlán hans eru ekki bundin við afmarkað félagslegt hlutverk. Nú stendur yfir heildarendurskoðun á húsnæðisstefnu stjórnvalda og íslensk stjórnvöld hafa lýst því yfir að þau muni taka tillit til ábendinga ESA við skilgreiningu á hlutverki Íbúðalánasjóðs í þeirri vinnu. Umfang hins opinbera hlutverks sjóðsins er enn til athugunar hjá ESA.