

Íbúðalánasjóður

Ársreikningur 2011

Íbúðalánasjóður
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Kt. 661198-3629

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	7
Efnahagsreikningur	8
Eiginfjáryfirlit	9
Sjóðstreymisyfirlit	10
Skýringar	11

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Rekstur ársins 2011

Hagnaður af rekstri Íbúðalánasjóðs nam 986 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Vaxtaálag Íbúðalánasjóðs hélst óbreytt á árinu 2011. Eigið fé í árslok var 9.555 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð er 2,3%. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálfyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0% og viðræður við stjórnvöld miða að því að uppfylla ákvæði reglugerðar þar að lútandi. Rekstrarmiðurstæða ársins 2011 mótast að miklu leiti af áhrifum umfangsmikilla verkefna tengdum úrvinnslu skuldavanda viðskiptavina, reksturs fullnustueigna, skipulagsbreytinga og áhrifa virðisrýrnunar. Til að ráða við þessi verkefni fjölgaði stöðugildum í 92 í árslok 2011. Auk aukins launakostnaðar má skýra kostnaðarauka með stórum nýjum útgjaldaliðum, meðal annars lögbundin kostnaðarþátttaka vegna Umboðsmanns skuldara og kostnaður við verðmat fasteigna samkvæmt 110% leiðinni.

Á fyrsta ársfjórðungi 2011 var lokið við að innleiða ákvarðanir um skipulagsbreytingar sem teknar voru í október 2010. Stæða aðstoðarframkvæmdastjóra var lögð niður en sviðsstjórn var fjölgað úr fimm í sjö. Með þessari breytingu var skerpt á ólíkum starfspáttum og tekið tillit til breyttra aðstæðna. Úrræði stjórnvalda um lækkan húsnaðisskulda í 110% af markaðsvirði fasteigna ásamt fjölgun fullnustueigna höfðu mest áhrif á fjölgun starfsmanna á árinu. Aðrar áherslur í rekstri miðuðu að því að bæta útlánaferla, efla virkni eftirlitskerfa og bæta upplýsingar við ákvörðunartöku.

Í árslok námu útlán 782.053 millj. kr. og hækkuðu um 30.772 millj. kr. á árinu. Lántaka sjóðsins nam 854.168 millj. kr. og hækkaði um 27.191 millj. kr. á árinu. Fjármögnun Íbúðalánasjóðs gekk vel og var umfram eftirspurn í öllum útboðum sjóðsins. Ávöxtunarkrafa á markaði hélt áfram að lækka en sökum samspils útlána og uppgreiðslna jókst vægi uppgreiðsluálags í lögbundinni verðlagningu útlána og útlánavextir héldust óbreyttir allt árið.

Í árslok 2010 voru færðar 22.762 millj. kr. í virðisrýrnun vegna niðurfærslu lána einstaklinga niður í 110% af fasteignamati. Ásókn í þetta úrræði var minni en gert var ráð fyrir og endanleg niðurfærsla vegna 110% úrræðisins er áætluð 7.800 millj. kr. Enn er nokkur hópur viðskiptavina í sýnilegum greiðsluvanda án þess að hafa nýtt sér 110% úrræðið eða önnur opinber úrræði og hefur verið tekið tillit til þess í varúðarniðurfærslu. Ítarleg greining á öllum lögaðilum í viðskiptum við Íbúðalánasjóð leiddi í ljós aukna þörf á virðisrýrnun. Því varð tilfærsla á varúðarniðurfærslu milli einstaklinga og lögaðila. Af þessum ástæðum standa framlög í heild lítt breytt frá fyrra ári.

Í ársbyrjun 2011 átti sjóðurinn 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 skýringu 9) í árslok 2011. Í uppgjöri sjóðsins er gengið út frá að hann eigi rétt á skuldajöfnun en óvissa er um uppgjör krafna og afleiðusamninga ásamt heimild sjóðsins til skuldajöfnunar. Þó hafa fallið dómur sem renna stóðum undir málflutning Íbúðalánasjóðs. Tap sjóðsins getur því orðið annað þegar endanleg uppgjör fara fram.

Fullnustueignasafn Íbúðalánasjóðs stækkaði umtalsvert á árinu og í árslok átti sjóðurinn 1.606 eignir, þar af 642 í útleigu. Íbúðalánasjóður seldi 154 eignir á árinu 2011. Leigutekjur Íbúðalánasjóðs standa í dag undir öllum beinum rekstrarkostnaði fullnustueigna öðrum en kostnaði vegna fjárbindingar (sjá skýringu 16). Ákvæði samkeppnislaga og staðbundið framboð leiguhúsnaðis auk ástands eigna setja sjóðnum hömlur á því hversu margar fullnustueignir sjóðsins er hægt að leigja út. Stofnun sjálfstæðs leigufélags í 100% eigu Íbúðalánasjóðs er til athugunar en markmið með slíku félagi er að skerpa á rekstri tekjuberandi eigna og eigna í söluferli, auk þess að tryggja fullan aðskilnað á milli útlána og leigustarfsemi. Það er ekki hlutverk Íbúðalánasjóðs að vera í leigustarfsemi til frambúðar og verði stofnað leigufélag mun það verða selt frá Íbúðalánasjóði á einhverjum tímapunkti.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Helstu áhættuþættir Íbúðalánasjóðs eru útlánaáhætta, lausafjáraáhætta, vaxta- og verðbólguáhætta, jöfnuður líftíma útlána og fjármögnunar, uppgreiðsluáhætta, endurfjármögnunaráhætta og rekstraráhætta. Mótaðila- og gengisáhætta teljast einnig til fjárhagslegrar áhættu sjóðsins. Eiginfjáframlag ríkissjóðs til sjóðsins í formi ríkisskuldabréfa í flokknum RÍKH18 1009 fól í sér aukið misvægi milli verðtryggðra skulda og óverðtryggðra eigna. Komist var að samkomulagi við fjármálaráðuneytið um að skipta þessum flokki út fyrir flokk verðtryggðra ríkisverðbréfa RÍKS 30 0701. Með þeirri breytingu komst meira jafnvægi á verðtryggingarjöfnuð og stuðlar þessi breyting að bættum vaxtamun sjóðsins til lengri tíma lítið.

Uppgreiðslu- og endurfjármögnunaráhætta Íbúðalánasjóðs er fólgin í þeim aðstæðum að sökum breytinga á húsnæðislánamarkaði aukist uppgreiðslur frá viðskiptavinum sjóðsins. Fjármögnun sjóðsins er að mestu í formi HFF skuldabréfaflokka sem eru óuppgreiðanlegir en hægt væri að kaupa þá á eftirmarkaði. Við þær aðstæður sem nú ríkja fer saman aukin ásókn í óverðtryggða vexti ásamt því að langtímavextir eru nálægt sögulegu lágmarki og því eru áhrif af uppgreiðslum meiri nú en að öllu jöfnu.

Þann 27. mars 2012 var lagt fram frumvarp á Alþingi um að færa sjóðinn að mestu undir sama eftirlit og gildir um önnur fjármálafyrirtæki með því að færa valda hluta af lögum nr.161/2002 um fjármálafyrirtæki undir lög nr. 44/1998 um húsnæðismál. Með því móti sé lögð áhersla á félagslegt hlutverk sjóðsins um leið og gerðar eru auknar faglegar kröfur um innra starf. Íbúðalánasjóður hefur á árinu 2011 aukið upplýsingagjöf til FME umfram lögbundna skyldu til að styrkja innra starf sjóðsins.

Eftirlitsstofnun EFTA (ESA) hefur fjallað um og staðfest að 33.000 millj. kr. ríkisaðstoð sé lögmæt, en gerði þann fyrirvara við staðfestinguna að drög að endurskipulagningu Íbúðalánasjóðs í félagslega og samkeppnislega starfsemi lægi fyrir í september 2011. Slík tilkynning var send ESA í október 2011 og í janúar 2012 var ESA send 5 ára fjárhagsáætlun sem sýnir langtíma rekstrarhæfi Íbúðalánasjóðs. Beðið er viðbragða ESA í málinu.

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. Stjórn sjóðsins hefur sett sér ítarlegar starfsreglur, þar sem valdsvið hennar er skilgreint. Hún ræður framkvæmdastjóra og gengur frá erindisbréfi hans en ákvörðun launa framkvæmdstjóra hefur verið í höndum kjararáðs frá og með árinu 2010. Stjórnin hittir einnig endurskoðendur sjóðsins reglulega og fær afrit af fundargerðum endurskoðunarnefndar. Ríkisendurskoðun annaðist innri endurskoðun hjá sjóðnum á árinu 2011. 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. Á árinu 2011 hélt stjórnin 23 stjórnarfundi og átti jafnframt hálf dags fund með framkvæmdastjórn Íbúðalánasjóðs.

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

Hjá Íbúðalánasjóði starfar fjárhagsnefnd sem fjallar um áhættustýringu og lausafjástýringu. Nefndin hittist eigi sjaldnar en mánaðarlega og fundargerðir nefndarinnar eru birtar stjórn. Á árinu 2011 var sett á laggirnar öryggisnefnd sem fjallar um upplýsingaöryggi og er hún hluti af innleiðingu á ISO 27001 staðlinum. Öryggisnefnd hittist mánaðarlega. Á árinu 2011 starfaði lánanefnd lögaðila sem fjallaði um öll lánamál áður en þau voru lögð fyrir stjórn. Lánanefnd lögaðila hafði ekki umboð til útlánaákvæðana en til stendur að lánanefnd lögaðila muni taka lánaákvæðanir aðrar en vegna stærstu útlána sjóðsins. Á árinu 2011 var sett á laggirnar afskriftanefnd sem fjallaði um allar niðurfærslur lána undir 110% leiðinni, en nefndin lýkur störfum á árinu 2012.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

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

Reglubundin samskipti Íbúðalánasjóðs og velferðarráðuneytis eru formfest með mánaðarlegum samráðsfundum þar sem öll helstu málefni sjóðsins eru til yfirferðar.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2011 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 2011, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hans 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011.

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 2011 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 28. mars 2012.

Sigríð Sigurðardóttir
Jónann Þorvaldsson
Bláa R. Lindal
Leinn V. Björnsson
Sigurður Elíasson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2011. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

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

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg 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 séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

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

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2011, fjárhagsstöðu hans 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011, 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 2,3% í árslok 2011, en samkvæmt 7. gr. reglugerðarinnar skal sjóðurinn hafa sem langtímamarkmið að halda eiginfjárlutfalli sínu yfir 5,0%. Stjórn sjóðsins hefur í samræmi við ákvæði umræddrar reglugerðar gert velferðarráðherra grein fyrir þessu.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

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, 28. mars 2012.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2011

	Skýr.	2011	2010
Vaxtatekjur		81.735.358	57.775.695
Vaxtagjöld		(78.997.610)	(55.260.696)
Hreinar vaxtatekjur	11	2.737.748	2.514.999
Aðrar tekjur	12	702.627	435.042
Rekstrartekjur samtals		3.440.375	2.950.041
Laun og launatengd gjöld	13	652.518	487.624
Annar rekstrarkostnaður	15	1.462.496	864.478
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna	19	67.585	55.173
Rekstrargjöld samtals		2.182.599	1.407.275
Hreinar rekstrartekjur samtals		1.257.776	1.542.766
Virðisrýrnun útlána og krafna	5b, 9	(271.637)	(36.056.088)
Hagnaður (tap) ársins og heildarhagnaður (tap)		986.139	(34.513.322)

Skýringar á blaðsíðum 11 til 30 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2011

	Skýr.	2011	2010
Eignir			
Handbært fé	6	3.962.556	23.379.092
Bundnar innstæður	6	9.112.767	8.331.053
Stofnfjárloforð	2	0	33.000.000
Ríkisverðbréf	7	33.495.031	2.049.593
Kröfur á lánastofnanir	8	11.002.754	1.987.122
Útlán	5b	782.052.561	751.280.719
Fasteignir til sölu	16	22.486.684	15.029.172
Rekstrarfjármunir	17	78.390	54.743
Óefnislegar eignir	18	140.668	189.022
Aðrar eignir		1.639.875	663.325
Eignir samtals		<u>863.971.286</u>	<u>835.963.841</u>
Skuldir			
Verðbréfaútgáfa	20	848.878.935	820.310.099
Önnur lántaka	21	5.288.670	6.666.266
Aðrar skuldir		248.268	418.202
Skuldir samtals		<u>854.415.873</u>	<u>827.394.567</u>
Eigið fé			
Stofnfé	2	40.155.408	40.155.408
Ójafnað tap		(30.599.995)	(31.586.134)
Eigið fé samtals		<u>9.555.413</u>	<u>8.569.274</u>
Skuldir og eigið fé samtals		<u>863.971.286</u>	<u>835.963.841</u>

Skýringar á blaðsíðum 11 til 30 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit ársins 2011

Árið 2010	Stofnfé	(Ójafnað tap) óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2010	7.155.408	2.927.189	10.082.597
Nýtt stofnfé	33.000.000		33.000.000
Tap ársins og heildartap		(34.513.322)	(34.513.322)
Eigið fé 31. desember 2010	40.155.408	(31.586.133)	8.569.275
Árið 2011			
Eigið fé 1. janúar 2011	40.155.408	(31.586.133)	8.569.275
Hagnaður ársins og heildarhagnaður		986.139	986.139
Eigið fé 31. desember 2011	40.155.408	(30.599.994)	9.555.414

Skýringar á blaðsíðum 11 til 30 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2011

	Skýr.	2011	2010
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður (tap) ársins og heildarhagnaður(tap)		986.139	(34.513.322)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Verðbætur af kröfum á lánastofnanir, útlánun og lántökum		1.731.703	1.213.553
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna		67.585	55.173
Virðisrýrnun útlána og krafna		271.637	36.056.088
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Útlán	(5.034.646)	(10.649.474)	
Fasteignir til sölu	(7.457.512)	(12.179.368)	
Aðrar eignir	(976.551)	(644.207)	
Aðrar skuldir	(169.935)	334.529	
Handbært fé (til) rekstrar	(10.581.580)	(20.327.028)	
Fjárfestingarhreyfingar			
Kröfur á lánastofnanir	(8.676.225)	2.371.705	
Ríkisbréf	3.345.536	0	
Bundnar innstæður	(781.714)	(548.431)	
Fjárfesting í rekstrarfjármunum og óefnislegum eignum	(42.878)	(87.631)	
Fjárfestingarhreyfingar	(6.155.281)	1.735.643	
Fjármögnunarhreyfingar			
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, afborganir	(23.971.960)	(43.250.611)	
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, sala	21.292.284	64.619.026	
Fjármögnunarhreyfingar	(2.679.676)	21.368.415	
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(19.416.537)	2.777.030	
Handbært fé í ársbyrjun	23.379.092	20.602.062	
Handbært fé í árslok	3.962.555	23.379.092	
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Krafa á ríkissjóð	0	33.000.000	
Stofnfjárloforð	0	(33.000.000)	

Skýringar á blaðsíðum 11 til 30 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

Almennar upplýsingar

1. Upplýsingar um Íbúðalánasjóð

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

2. Stofnfjárloforð

Með samþykkt fjárukalaga ársins 2010 fékk fjármálaráðherra heimild til að styrkja eigið fé Íbúðalánasjóðs um allt að 33 milljarða kr. í þeim tilgangi að efla eiginfjárstöðu sjóðsins. Loforðið var fært til eignar og til hækkunar á eigin fé í árslok 2010. Framlagið var greitt í lok mars 2011 í formi ríkisskuldabréfa.

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 ársreikninginn 28. mars 2012.

b. Matsaðferðir

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

c. Framsetningar- og starfrækslugjaldmiðill

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

d. Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

Gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Þetta mat og tengdar forsendur eru byggðar á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru eðlilegir á reikningsskiladegi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti. Endanlegar niðurstöður kunna að 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 4 e (v).

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

Nokkrir nýir staðlar, breytingar á stöðlum og tulkunar á þeim hafa ekki tekið gildi í árslok 2011 og hafa ekki verið notaðir 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 utan IFRS 9 *Fjármálagæringar*. IFRS 9 mun gilda fyrir fjárhagsár sem hefjast 1. janúar 2015 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 á yfirlit um heildarafkomu í reikningsskilum sjóðsins og því er afkoma ársins sú sama og heildarafkoma.

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 fjármálagerninga og fjárhæðum á gjalddaga miðað við virka vexti. Vaxtatekjur reiknast af útlánnum 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 meðal vaxtatekna og vaxtagjalda eftir því sem þær falla til og færast þar sem hluti af bókfærðu verði eigna og skulda.

Sjóðurinn hefur veitt lán til leiguíbúða á 3,5% og 4,5% vöxtum. Ríkissjóður bætir sjóðnum vaxtamun á þeim útlánnum og teknum lánnum sjóðsins. Framlag ríkissjóðs miðast við mun á innláns- og útlánsvöxtum ár hvert (sjá skýringu 11). Framangreind leiguíbúðalán eru á breytilegum vöxtum. Ekki er til staðar samningur til langs tíma milli sjóðsins og stjórnvalda um niðurgreiðslu vaxta þessara lána heldur er ákvörðun um niðurgreiðsluna tekin árlega af stjórnvöldum og afgreitt í fjárlögum. Vexti lánanna bæri að hækka komi til þess að niðurgreiðslu ríkissins njóti ekki við, til að tryggja fjárhagslega afkomu sjóðsins og vaxtamun. Til eru lánaflókkar að fjárhæð um 8 milljarðar kr. vegna félagslegrar aðstoðar sem veittir voru á árunum 2001-2009 þar sem framlags frá ríkissjóði nýtur ekki við.

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

Vaxtatekjur og vaxtagjöld í rekstrarreikningi samanstanda af:

- Vaxtatekjum af útlánnum og vaxtagjöldum af lántökum miðað við virka vexti.
- Vaxtatekjum af innlánnum og markaðsverðbréfum miðað við virka vexti.

b. Aðrar tekjur

Til annara tekna teljast innheimtutekjur og leigutekjur af eignum til sölu. Aðrar tekjur eru færðar í rekstrarreikning sjóðsins þegar þær falla til. Tekið er tillit til lántökugjalda við útreikning virkra vaxta af útlánnum og teljast þau ekki til annara tekna, heldur vaxtatekna.

c. Annar rekstrarkostnaður

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

d. Fjáreignir og fjárskuldir

(i) Skráning og afskráning fjáreigna og fjárskulda

Kaup og sala fjáreigna er skráð á þeim degi sem viðskiptin fara fram. Viðskiptin eru færð á þeim degi sem 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 að verulegu leyti flutt áhættu og ávinning af eignarhaldinu frá sér.

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

Skýringar, frh.:

4. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

d. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.:

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

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

(ii) Jöfnun fjáreigna og fjárskulda

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

(iii) Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda

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

(iv) Ákvörðun gangvirðis

Gangvirði fjáreigna og fjárskulda sem eru skráðar á virkum markaði er bókfært 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 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 gjaldfærð í rekstrarreikningi.

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

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

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

Mat einstakra útlána og krafna

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

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

4. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

d. *Fjáreignir og fjárskuldir, frh.:*

Mat á söfnum útlána og krafna

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

Virðisrýrnun á lánasafni er metin með tilliti til eftirfarandi:

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

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

Bakfærsla virðisrýrnunar

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

e. *Handbært fé*

Til handbærs fjár teljast gjaldkræfar kröfur á lánastofnanir.

f. *Ríkisverðbréf og kröfur á lánastofnanir*

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

g. *Útlán*

Útlán eru fjármálagerningar, sem bera fastar eða útreiknanlegar greiðslur og eru ekki skráðir á virkum markaði. Útlán fela í sér lán sem sjóðurinn veitir viðskiptavinum sínum, lán 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 náninni framtíð.

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

h. *Fasteignir til sölu*

Fasteignir sem sjóðurinn hefur leyst til sín til fullnustu krafna eru færðar sem fasteignir til sölu í efnahagsreikningi. Innleyst fasteign er færð á kostnaðarverði eða hreinu gangvirði, hvoru sem lægra reynist. 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 til sölu. Sjóðurinn hefur gert leigusamninga til skamms tíma um 642 fasteignir til sölu í árslok 2011 (árslok 2010: 346).

Ef gangvirði fasteignar til sölu lækkar eftir upphaflega skráningu hennar í bókhald er gangvirðislækkunin gjaldfærð sem virðisrýrnun útlána og krafna.

Skýringar, frh.:

4. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

i. Rekstrarfjármunir

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

Afskriftir

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

Fasteign	25 ár
Húsbúnaður og tæki	5-10 ár

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

j. Óefnislegar eignir

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

k. 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.

l. Aðrar eignir og aðrar skuldir

Aðrar eignir og aðrar skuldir eru færðar á kostnaðarverði.

m. 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 fjármálaeigra 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
- Lausafjáraáhætta
- Vaxtaáhætta - uppgreiðsluáhætta
- Rekstraráhætta

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

Skipulag fjárstýringar og áhættustýringar

Sjóðurinn er ekki rekinn í hagnaðarskyni og tekur fjárstýringar 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.

5. Stýring fjármálalegrar áhættu, frh.:

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

Áhættuvarnir

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

Fjárstýring og áhættustýring sjóðsins vinnur eftir reglum sjóðsins um fjárstýringu og áhættustýringu. Þar eru áhættur og vikmörk þeirrar áhættu sem snýr að starfseminni skilgreindar. Sérfræðingar áhættustýringar skulu halda sig innan þessara marka. Starfandi er Fjárhagsnefnd innan Íbúðalánasjóðs en hana skipa framkvæmdastjóri, sviðsstjóri fjármálasviðs auk sérfræðings á sviði fjármála. Hefur nefndin það hlutverk að tryggja að upplýsingagjöf til stjórnar sé fullnægjandi og stefnu fjárstýringar og áhættustýringar sé fylgt af sérfræðingum fjármálasviðs. Reglur um fjárstýringu og áhættustýringu skal endurskoða reglulega og í takt við breytingar í fjármálaumhverfi og breytingar á starfsemi sjóðsins.

Stjórn sjóðsins

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

Framkvæmdastjóri

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

Fjárhagsnefnd

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

Sviðsstjóri fjármálasviðs

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

Áhættustýring

- Sinnir daglegum áhættustýringarstörfum
- Miðlar þekkingu og áhættuvitund innan sjóðsins

Fjárstýring

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

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.

Greiðsluerfiðleikaúrræði fyrir viðskiptavini sjóðsins

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

Skýringar, frh.:

5. Stýring fjármáalegrar áhættu, frh.:

Greiðsluerfiðleikaúrræði fyrir viðskiptavini sjóðsins, frh.:

Greiðsluaðlögun einstaklinga er lögbundið úrræði sem ætlað er að mæta vanda þeirra sem munu ekki í fjárféðum framtíð geta staðið skil á skuldbindingum sínum. Sértek skuldaaðlögun er ætluð þeim sem hafa greiðslugetu til þess að greiða af veðkröfum sem svara til verðmætis fasteignarinnar en eru í neikvæðri eiginfjárfstöðu. Í báðum þessum úrræðum er að meginstofni til gert ráð fyrir því að á samningstímabili sem er 1-3 ár greiði skuldari af kröfum sem svara til verðmætis fasteignar og standi hann við samninginn verði kröfum umfram verðmæti fasteignar aflýst af eigninni eða þær afskrifaðar eftir atvikum. Þessi úrræði skekkja nokkuð greiðslustreymi sjóðsins auk þess sem í sértekri skuldaaðlögun og greiðsluaðlögun einstaklinga er nær alltaf gert ráð fyrir afskriftum veðkrafna umfram markaðsverð eigna, standi umsækjandi við samninginn. Nauðsynlegt hefur reynst að bæta við starfsmönnum til þess að sinna afgreiðslu þessara mála. Á heimasíðu sjóðsins er að finna umfjöllun um greiðsluerfiðleikaúrræði hans.

Stýring útlánaáættu

Öll útlán sjóðsins eru tryggð með fasteignaveðum. Sjóðurinn takmarkar áættu 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 fara í greiðslumat. Fjárhagsnefnd metur útlánaáættu sjóðsins á hverjum tíma og verðleggur hana sem hluta af því álagi sem lagt er á skuldavexti sjóðsins þegar útlánavextir sjóðsins eru ákveðnir.

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

Umfang útlánaáættu

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

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Vanskil útlána:						
1-30 dagar.....	776.658	361.867	122.984	21.547	899.642	383.414
31-60 dagar.....	455.973	355.263	278.639	195.841	734.612	551.104
61-90 dagar.....	345.988	270.690	101.726	78.631	447.714	349.321
Vanskil yfir						
90 dögum	3.940.377	2.366.181	2.298.411	1.500.198	6.238.788	3.866.379
Samtals	5.518.996	3.354.001	2.801.760	1.796.217	8.320.756	5.150.218
Eftirstöðvar útlána án vanskila:						
Lán í vanskilum.....	113.716.430	99.780.004	46.332.864	36.271.847	160.049.294	136.051.851
Lán í skilum.....	514.551.139	527.767.191	120.933.793	113.611.820	635.484.932	641.379.011
	628.267.568	627.547.195	167.266.657	149.883.667	795.534.225	777.430.862
Heildarverð lána						
samtals	633.786.564	630.901.196	170.068.417	151.679.884	803.854.982	782.581.080
Virðisrýrnun:						
Sérgreind						
virðisrýrnun	(5.857.480)	(22.857.101)	(14.439.958)	(6.791.457)	(20.297.438)	(29.648.558)
Almenn						
virðisrýrnun	(1.504.983)	(1.355.489)	0	(296.314)	(1.504.983)	(1.651.803)
Virðisrýrnun						
samtals	(7.362.463)	(24.212.590)	(14.439.958)	(7.087.771)	(21.802.421)	(31.300.361)
Bókfært verð	626.424.101	606.688.606	155.628.460	144.592.113	782.052.561	751.280.719

Skýringar, frh.:

5. Stýring fjármáalegrar áhættu, frh.:

b. Útlánaáhætta, frh.:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Glötuð veð*	6.285.605	4.763.122	3.785.740	2.739.910	10.071.345	7.503.032

* Heildarverð lána sem afskrifuð hafa verið að fullu þar sem þau hafa tapað veðandlagi sínu.

Skuldbindingar sem ekki eru færðar í ársreikninginn:	2011	2010
Skuldbindandi lánsloforð í árslok.....	4.413.708	1.132.517

Virðisrýrnun útlána og krafna

Sjóðurinn fer yfir útlánasafn sitt og metur virðisrýrnun reglulega. Áður en ákvörðun er tekin um færslu virðisrýrnunar þarf sjóðurinn að meta hvort hlutlæg gögn gefi til kynna mælanlega lækkun á væntu framtíðarsjóðstreymi, ýmist frá einstökum lánum eða frá safni útlána. Þetta geta verið vísbendingar um breytingar á greiðslugetu lántakanda eða efnahagsástandi. Stjórnendur nota meðal annars mat sem byggir á sögulegri reynslu af eignum með svipuð áhættueinkennum 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.

Reiknuð hefur verið sérgreind virðisrýrnun lögaðila, sem byggir á mati starfsmanna og stjórnenda sem færð hefur verið í ársreikning sjóðsins. Tekið er mið af opinberum upplýsingum, skuldaþoli rekstraraðila, ástandi undirliggjandi eigna, upplýsingum um stöðu lántakendanna sjálfra, markaðshæfis eigna og virðis veðandlags lána. Sé uppgreiðsluverðmæti láns hærra en eitt af þrennu, þ.e.: fasteignamat, áætlað markaðsvirði veðandlags eða skuldaþol lögaðila, þá er færð sértæk virðisrýrnun.

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

Jafnframt hefur verið reiknuð almenn virðisrýrnun í samræmi við tapsreynslu.

Endanleg afskrift útlána

Íbúðalánasjóður færir endanlega afskrift útlána við tvenns konar aðstæður:

- Við tap á sölu uppboðsíbúða þegar söluverð íbúðar reynist lægra en mat hennar skv. 57. grein laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu
- Við samþykkt stjórnar Íbúðalánasjóðs um niðurfellingu kröfu í samræmi við reglugerð nr. 359/2010, um meðferð krafna íbúðalánasjóðs sem glatað hafa veðtryggingu

Virðisrýrnun útlána greinist þannig:	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Samtals 2011
Árið 2011			
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun.....	29.648.558	1.651.803	31.300.361
Framlag í afskriftareikning útlána.....	(912.768)	(239.863)	(1.152.631)
Endanlega töpuð útlán.....	(8.345.309)	0	(8.345.309)
Afskriftareikningur útlána í árslok.....	20.390.481	1.411.940	21.802.421
Niðurfærsla í hlutfalli af útlánum.....			2,75%

Skýringar, frh.:

5. Stýring fjármálaeðgrar áhættu, frh.:

b. Útlánaááætta, frh.:

	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Samtals 2010
Árið 2010			
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun.....	500.000	768.591	1.268.591
Framlag í afskriftareikning útlána.....	34.791.210	883.212	35.674.422
Endanlega töpuð útlán.....	(5.642.652)	0	(5.642.652)
Afskriftareikningur útlána í árslok.....	29.648.558	1.651.803	31.300.361

Niðurfærsla í hlutfalli af útlánum..... 4,16%

Heildarvirðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig: **2011** **2010**

(Lækkun framlags) framlag vegna sérgreindrar virðisrýrnunar

lána til einstaklinga.....	(16.904.238)	20.707.631
Framlag vegna sérgreindrar virðisrýrnunar lána til lögaðila.....	7.646.161	8.440.927
(Lækkun framlags) framlag vegna almennrar virðisrýrnunar.....	(239.863)	883.212
Afskrifað vegna 110% leiðarinnar og afskrifuð lán.....	8.345.309	5.642.652
(Lækkun framlags) framlag í afskriftareikning útlána, samtals.....	(1.152.631)	35.674.422
Gangvirðisbreyting fasteigna til sölu.....	1.361.389	0
Niðurfærsla annara krafna.....	62.879	16.666
Niðurfærsla á kröfum á lánastofnanir (sjá skýringu 9).....	0	365.000
Gjaldfærð virðisrýrnun samtals.....	271.637	36.056.088

Gæði veðtrygginga

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

Veðsetningarhlutfall heildarútlána sjóðsins af fasteignamati er að meðaltali um 62% í árslok 2011 en var 64% í lok árs 2010. Lán sjóðsins eru að stærstum hluta á 1. veðrétti. Veðsetningarhlutföll, þ.e. uppreiknaðar eftirstöðvar lána án sérgreindrar virðisrýrnunar sem hlutfall af fasteignamati, greinast þannig í árslok:

	2011	2010
Hlutfall af heildarlánum sem er undir 50% af fasteignamati	62%	60%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 51-70% af fasteignamati	15%	15%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 71-90% af fasteignamati	11%	11%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 91-100% af fasteignamati	4%	4%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 101-110% af fasteignamati	3%	3%
Hlutfall af heildarlánum sem er yfir 110% af fasteignamati.....	5%	7%
	100%	100%

Mótaðilaááætta tengd verðbréfalánaviðskiptum

Eigin skuldabréf sem sjóðurinn hefur lánað viðskiptavökum með skuldabréf sjóðsins og veðtryggingar greinast þannig í árslok:

	2011	2010
Lánuð eigin bréf, markaðsverðmæti	8.035.380	2.293.320
Markaðsverðmæti framlagðra trygginga mótaðila.....	8.928.200	2.545.209

Skýringar, frh.:

5. Stýring fjármálalegrar áhættu, frh.:

c. Lausafjárahætta

Lausafjárahætta 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 hann geti staðið við skuldbindingar sínar ef tímabundið misvægi stofnast á milli greiðsluflæðis af útlánum sjóðsins og öðrum fjáreignum annars vegar og lántöku hans hins vegar.

Stýring lausafjárahættu

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.

Mæling lausafjárahættu

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

Eftirstöðugreining fjáreigna og fjárskulda:

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
31. desember 2011					
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	3.962.556				3.962.556
Bundnar innstæður.....	9.112.767				9.112.767
Ríkisverðbréf.....	1.797.824	10.924.017	22.684.024		35.405.865
Útlán og kröfur á					
lánastofnanir.....	25.320.890	48.588.103	242.478.566	1.294.258.820	1.610.646.379
Fjáreignir samtals.....	40.194.037	59.512.120	265.162.590	1.294.258.820	1.659.127.567
Fjárskuldir:					
Lántaka og aðrar skuldir.....	19.598.035	60.369.305	289.939.227	1.102.014.440	1.471.921.006
Skuldbindandi lánsloforð.....	903.708		3.510.000		
Fjárskuldir samtals.....	20.501.743	60.369.305	293.449.227	1.102.014.440	1.471.921.006
Nettó staða.....	19.692.294	(857.185)	(28.286.636)	192.244.380	187.206.561
31. desember 2010					
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	23.379.092				23.379.092
Bundnar innstæður.....			8.705.950		8.705.950
Ríkisverðbréf.....	2.049.593				2.049.593
Útlán og kröfur á					
lánastofnanir.....	10.366.847	37.695.226	297.891.420	1.210.520.562	1.556.474.055
Fjáreignir samtals.....	35.795.532	37.695.226	306.597.370	1.210.520.562	1.590.608.690
Fjárskuldir:					
Lántaka og aðrar skuldir.....	18.937.947	55.753.323	324.148.823	930.980.568	1.329.820.661
Skuldbindandi lánsloforð.....	1.132.517				
Fjárskuldir samtals.....	20.070.464	55.753.323	324.148.823	930.980.568	1.329.820.661
Nettó staða.....	15.725.068	(18.058.097)	(17.551.453)	279.539.994	259.655.512

Skýringar, frh.:

5. Stýring fjármálaeigra áhættu, frh.:

c. Lausafjárahætta, frh.:

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

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, ef undan eru skilin millibankalán og ríkisbréf sem skráð eru á virkum markaði (sjá skýringar 7 og 8), 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 fjárstýringar- og áhættustýringarstefnu sjóðsins. Meðallíftími fjáreigna sjóðsins í árslok 2011 er 11,3 ár (2010: 10,5 ár) og fjárskulda 10,5 ár (2010: 10,3 ár). Samkvæmt fjárstýringar og áhættustýringarstefnu sjóðsins má þessi munur nema allt að 0,9 árum.

Stýring vaxtaáhættu

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

Vegnir meðalvextir af lántökum sjóðsins voru 4,299% í árslok 2011 (2010: 4,340%) en vegnir meðalútlánavextir 4,572% (2010: 4,614%). Vaxtamunur útlána og lántöku er því 0,273% (2010: 0,274%). Vegna aukinna útlánatapa sjóðsins frá fjármálahruni sem varð haustið 2008 hefur sjóðurinn aukið vaxtaálag sitt, þ.e. mismun á útlánavöxtum 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 útgefnum verðbréfum sjóðsins, að húsbréfum undanskildum. Af þessum sökum getur jafnvægi meðallíftíma fjáreigna og fjárskulda raskast. Slíkt hefði í för með sér endurfjárfestingaráhættu og þar með vaxtaáhættu.

Um 206,5 millj. kr. af útlánum sjóðsins eru varin með uppgreiðsluálagi að hluta til eða að öllu leyti komi til þess að lántakandi velji að greiða upp lán sitt fyrir lok lánstíma. Vaxta- og endurfjárfestingaáhætta þessu tengd verður að teljast umtalsverð sérstaklega á meðan vextir eru lágir á markaði. Unnið er að því að takmarka þessa áhættu sjóðsins.

Vaxtalausar eignir

Við innlausn sjóðsins á fullnustueign hættir útlán að bera vexti. Í árslok 2011 átti sjóðurinn 1.606 íbúðir til sölu (2010: 1.069 íbúðir) sem bókfærðar eru á 22.487 millj. kr. (2010: 15.029 millj. kr.). Þá átti sjóðurinn í árslok 2011 kröfur á lánastofnanir tengdar fjármálahruni að fjárhæð 1.987 millj. kr. (2010: 1.987 millj. kr.) Vaxtalausar eignir nema því 24.474 millj. kr. í árslok 2011 (árslok 2010: 17.016 millj. kr.).

Verðtryggingaráhætta

Verðtryggingaráhætta er hættan á að sveiflur í vísitölu neysluverðs hafi áhrif á gangvirði og sjóðstreymi verðtryggðra fjármálagerninga. Megnið af útlánum sjóðsins eru verðtryggð, fjármögnuð með verðtryggðum skuldabréfum. Verðtryggingaráhættan skýrist að mestum hluta af lausafé sem þarf að vera til staðar samkvæmt fjárstýringar- og áhættustýringarstefnu sjóðsins. Stýring verðtryggingaráhættu felst í að reikna út næmni heildarstöðu sjóðsins í verðtryggðum eignum og skuldum gagnvart breytingu á neysluvísitölu.

Skýringar, frh.:

5. Stýring fjármáalegrar áhættu, frh.:

	2011	2010
Verðtryggðar fjáreignir:		
Útlán	780.188.180	750.639.485
Ríkisverðbréf og aðrar eignir	42.725.693	12.459.341
Fjáreignir samtals	822.913.873	763.098.826
Verðtryggðar fjárskuldir:		
Verðbréfaútgáfa	848.878.935	820.310.099
Önnur lántaka	5.179.418	6.666.266
Fjárskuldir samtals	854.058.353	826.976.365
Verðtryggingarjafnuður samtals	(31.144.480)	(63.877.539)

Verðtryggðar skuldir nema um 31,1 milljarði kr. umfram verðtryggðar eignir í árslok 2011 (2010: 63,9 milljörðum kr.). Áhrif 5% verðbólgu á einu ári, að öðrum forsendum óbreyttum, hefði 1.145 millj. kr. neikvæð áhrif (2010: 1.283 millj. kr. neikvæð áhrif) á rekstrarniðurstöðu sjóðsins. Útreikningar miðast við mismun á óverðtrygðum vöxtum undirliggjandi eigna og ársverðbólgu.

e. Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á tapi sem stafar af ófullnægjandi innri ferlum, starfsfólki og kerfum, eða af ytri atburðum, þar með talið lagalegri áhættu. Íbúðalánasjóður notar bæði fyrirbyggjandi aðgerðir og eftirlit til að takmarka rekstraráhættu í starfsemi sinni. Meðal fyrirbyggjandi aðgerða eru skýrir og skriflegir verkferlar um alla helstu starfsþætti í rekstrinum, þjálfun starfsmanna, afritataka, 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 stjórn sjóðsins þá leggja fram tillögur um leiðir til að ná langtímamarkmiði um eiginfjárlutfall.

Eiginfjárlutfall reiknast þannig:	2011	2010
Eigið fé samkvæmt ársreikningi	9.555.413	8.569.274
Óefnislegar eignir	(140.668)	(189.022)
Eiginfjárgrunnur	9.414.745	8.380.252
Heildar eiginfjárfækka greinist þannig:		
Útlánaáhætta	32.857.747	30.226.708
Markaðsáhætta	54.889	77
Rekstraráhætta	471.299	446.646
Eiginfjárfækka samtals	33.383.935	30.673.431
Eiginfjárlutfall	2,3%	2,2%

Reiknað er með að sjóðnum verði veitt viðbótareiginfjárfélag til að ná 5,0% langtímamarkmiði sínu um eiginfjárlutfall í fjárhagsárinum 2012.

Skýringar, frh.:

6. Handbært fé og bundnar innstæður

	2011	2010
Óbundnar innstæður hjá Seðlabanka Íslands	3.343.476	20.208.121
Óbundnar innstæður í fjármálastofnunum	619.080	3.170.971
Handbært fé samtals	3.962.556	23.379.092
Bundin innstæða hjá Íslandsbanka hf.	9.112.767	8.331.053
Bundin innstæða samtals	9.112.767	8.331.053

Bundin innstæða er laus til útborgunar í janúar 2012. Innstæðan hefur verið bundin að nýju til júlí 2012 og janúar 2013.

7. Ríkisverðbréf

Ríkisverðbréf greinast þannig:	2011	2010
Skráð ríkisverðbréf á gangvirði	1.797.824	2.049.593
Ríkisverðbréf án virks markaðar færð á kaupkröfu	31.697.207	0
Ríkisverðbréf samtals	33.495.031	2.049.593

8. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:	2011	2010
Millibankalán	9.015.632	0
Kröfur á lánastofnanir tengdar fjármálahrúni (sjá skýringu 9)	1.987.122	1.987.122
Kröfur á lánastofnanir samtals	11.002.754	1.987.122

9. 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 skilaneindir yfir bankana. Samkvæmt ákvörðun skilaneftnda 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 ársreikningi sjóðsins er gengið út frá að hann eigi rétt á skuldajöfnun. Óvissa er um uppgjör krafna og afleiðusamninga ásamt heimild sjóðsins til skuldajöfnunar. 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.

10. Fjáreignir og fjárskuldir

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

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

Skýringar, frh.:

10. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.:

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

	Veltufjár- eignir	Lán og kröfur	Skuldir á afskrifuðu kostnaðar- verði	Samtals bókfært verð	Gangvirði ¹⁾
31. desember 2011					
Eignir:					
Handbært fé.....		3.962.556		3.962.556	3.962.556
Bundnar innstæður.....		9.112.767		9.112.767	9.112.767
Ríkisverðbréf.....	1.797.824	31.697.207		33.495.031	33.495.031
Kröfur á lánastofnanir.....	9.015.632	1.987.122		11.002.754	11.002.754
Útlán.....		782.052.563		782.052.563	852.810.867
Fjáreignir samtals.....	10.813.456	828.812.215	0	839.625.671	910.383.975
Skuldir:					
Verðbréfaútgáfa.....			848.878.935	848.878.935	1.105.442.608
Önnur lántaka.....			5.288.670	5.288.670	5.785.544
Fjárskuldir samtals.....	0	0	854.167.605	854.167.605	1.111.228.152
31. desember 2010					
Eignir:					
Handbært fé.....		23.379.092		23.379.092	23.379.092
Bundnar innstæður.....		8.331.053		8.331.053	8.331.053
Krafa á ríkissjóð.....		33.000.000		33.000.000	33.000.000
Ríkisverðbréf.....	2.049.593			2.049.593	2.049.593
Kröfur á lánastofnanir.....		1.987.122		1.987.122	1.987.122
Útlán.....		751.280.719		751.280.719	799.464.447
Fjáreignir samtals.....	2.049.593	817.977.986	0	820.027.579	868.211.307
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

- 1) Gangvirði útlána er áætlað miðað við útlánavexti sjóðsins í lok viðkomandi ára. Gangvirði íbúðabréfa er áætlað miðað við ávöxtunarkröfu hvers flokks fyrir sig og önnur verðbréfaútgáfa/aðrar lántökur er áætlaðar út frá veginni ávöxtunarkröfu íbúðabréfaflokka í árslok. Ríkisbréf sem flokkuð eru sem veltufjáreignir eru færð á gangvirði. Önnur ríkisbréf eru færð á kaupkröfu.

Skýringar, frh.:

11. Hreinar vaxtatekjur

	2011	2010
Vaxtatekjur		
Vaxtatekjur af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur af handbæru fé og bundnum innstæðum	1.538.674	2.080.963
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánum	78.206.012	55.175.269
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta af útlánum*	580.938	492.142
	<u>80.325.624</u>	<u>57.748.374</u>
Vaxtatekjur af liðum sem eru metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur af markaðsverðbréfum	1.409.734	27.321
	<u>1.409.734</u>	<u>27.321</u>
Vaxtatekjur alls	<u>81.735.358</u>	<u>57.775.695</u>
Vaxtagjöld		
Vaxtagjöld af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu	78.410.726	54.794.913
Vaxtagjöld af annarri lántöku	586.884	465.783
Vaxtagjöld alls	<u>78.997.610</u>	<u>55.260.696</u>
Hreinar vaxtatekjur	<u>2.737.748</u>	<u>2.514.999</u>

* Niðurgreiddir vextir af útlánum eru vegna félagslegra leiguíbúða til sveitafélaga og félagasamtaka. Svo sem nemendafélaga og félaga öryrkja og fatlaðra.

12. Aðrar tekjur

	2011	2010
Innheimtutekjur	174.351	215.912
Leigutekjur af fasteignum til sölu	528.276	219.130
Aðrar tekjur samtals	<u>702.627</u>	<u>435.042</u>

13. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	498.205	376.956
Lífeyrisciðgjöld	68.919	54.221
Önnur launatengd gjöld	56.601	41.946
Annar starfsmannatengdur kostnaður	28.793	14.501
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>652.518</u>	<u>487.624</u>

Starfsmannafjöldi sjóðsins er sem hér segir:

Meðalfjöldi starfsmanna umreiknað í heilsársstörf	88	70
Stöðugildi í árslok	92	70

Skýringar, frh.:

14. Þóknun endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda sundurliðast þannig:

	2011	2010
Endurskoðun ársreiknings	15.750	15.012
Könnun árshlutareiknings	4.733	4.471
Önnur þjónusta	5.307	7.480
Þóknun endurskoðenda samtals	25.790	26.963

15. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:

Innheimtukostnaður	178.091	189.237
Kostnaður vegna fasteigna til sölu	416.692	202.485
Rekstur húsnæðis	104.239	94.029
Rekstur tölvukerfa	183.235	149.598
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	78.245	67.010
Verðmöt vegna greiðsluúrræða	109.276	3.381
Auglýsingar, kynningarefni og styrkir	41.011	41.070
Umboðsmaður skuldara	221.190	5.153
FME eftirlit	31.995	27.555
Lánshæfismat	23.380	23.195
Vörslu- og þjónustugjöld	40.687	31.936
Annar rekstrarkostnaður	34.455	29.829
Annar rekstrarkostnaður samtals	1.462.496	864.478

16. Fasteignir til sölu

Í árslok 2011 voru í eigu sjóðsins 1.606 fasteignir (2010: 1.069) sem hann hafði leyst til sín til fullnustu krafna. Fasteignum í eigu sjóðsins hefur fjölgað verulega frá hruni, einkum á síðustu tveimur árum. Heildarfjöldi fasteigna í umsjón sjóðsins greinist þannig:

	2011	2010
Fjöldi fasteigna í eigu sjóðsins í ársbyrjun	1.069	347
Fasteignir innleystar til fullnustu krafna á árinu	691	854
Fasteignir seldar á árinu	(154)	(132)
Fjöldi fasteigna í árslok	1.606	1.069

Fasteignir í eigu sjóðsins greinast þannig eftir landsvæðum:

Austurland	223	175
Höfuðborgarsvæðið	336	237
Norðurland	107	65
Suðurland	263	168
Suðurnes	401	225
Vestfirðir	37	39
Vesturland	239	160
Fjöldi fasteigna í árslok	1.606	1.069

Í árslok 2011 voru 642 fasteignir í útleigu (2010: 346) eða 40,2% af heildarfjölda fasteigna í umsjón sjóðsins (2010: 31,8%). Tekjur og gjöld af eignum til sölu greinast þannig:

Tekjur vegna útleigu fasteigna	528.276	219.130
Kostnaður vegna allra fasteigna til sölu	(416.692)	(202.485)
Tekjur umfram gjöld (gjöld umfram tekjur) af eignum til sölu	111.584	16.645

Skýringar, frh.:

17. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
Heildarverð			
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
Viðbætur á árinu	34.029		34.029
Heildarverð 31.12.2011	239.873	10.197	250.070
Afskriftir			
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
Afskrifað á árinu	10.176	206	10.382
Afskrifað 31.12.2011	166.124	5.556	171.680
Bókfært verð			
Bókfært verð 1.1.2010	52.970	5.053	58.023
Bókfært verð 31.12.2010	49.896	4.847	54.743
Bókfært verð 31.12.2011	73.749	4.641	78.390

Fasteignamat fasteignar nam í árslok 2011 7,0 millj. kr. (2010: 6,4 millj. kr.) og brunabótamat 19,7 millj. kr. (2010: 17,9 millj. kr.)

18. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig:

	Hugbúnaður
Heildarverð	
Heildarverð 1.1.2010	260.809
Viðbætur á árinu	81.908
Heildarverð 31.12.2010	342.717
Viðbætur á árinu	8.849
Heildarverð 31.12.2011	351.566
Afskriftir	
Afskrifað 1.1.2010	107.525
Afskrifað á árinu	46.170
Afskrifað 31.12.2010	153.695
Afskrifað á árinu	57.203
Afskrifað 31.12.2011	210.898
Bókfært verð	
Bókfært verð 1.1.2010	153.284
Bókfært verð 31.12.2010	189.022
Bókfært verð 31.12.2011	140.668

Skýringar, frh.:

19. Afskriftir ársins greinast þannig:

	2011	2010
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna (sbr. skýringu 17)	10.382	9.003
Afskriftir óefnislegra eigna (sbr. skýringu 18)	57.203	46.170
Afskriftir samtals	67.585	55.173

20. Verðbréfaútgáfa

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

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:

	2011	2010
Íbúðabréf HFF14	33.893.818	42.133.702
Íbúðabréf HFF24	175.409.280	176.563.541
Íbúðabréf HFF34	215.513.826	201.681.934
Íbúðabréf HFF44	363.794.510	338.237.691
Húsbréf (lokagjalddagi 2040)	36.731.999	37.144.937
Húsnæðisbréf (lokagjalddagi 2038)	23.535.502	24.548.294
Verðbréfaútgáfa samtals	848.878.935	820.310.099

21. Önnur lántaka

Önnur lántaka sundurliðast þannig:

	2011	2010
Lífeyrissjóðir	2.493.558	2.912.844
Sveitarfélög	58.815	107.818
Tryggingasjóður	247.360	229.736
Útdregin húsbréf	109.253	143.862
Ógreitt vegna kaupa á lánasöfnum	2.379.684	3.272.006
Önnur lántaka samtals	5.288.670	6.666.266

22. Leigusamningar

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

	2011	2010
Til greiðslu innan 1 árs	97.059	84.327
Eftir 1 ár en innan 5 ára	200.039	165.375
Síðar	149.788	143.380
Samtals	446.886	393.082

23. Tengdir aðilar og laun stjórnenda

Þeir sem flokkast sem tengdir aðilar Íbúðalánasjóðs tengjast eignarhaldi, stjórn og stjórnendum sjóðsins. Íbúðalánasjóður er í opinberri eigu og heyrir stjórnsýslulega undir ráðuneyti og ráðherra velferðarmála. Stofnanir ríkisins og sjálfseignarstofnanir fjárhagslega háðar hinu opinbera teljast til tengdra aðila sjóðsins. Lánveitingar til tengda aðila eru gerðar á sambærilegum grundvelli og viðskipti við ótengda aðila. Eftirstöðvar íbúðalána tengdra aðila námu 167,9 millj. kr. í árslok 2011.

Laun stjórnar, framkvæmdastjóra og lykilstjórnenda greinast þannig:	2011	2010
Sigurður Erlingsson, framkvæmdastjóri	12.313	2.006
Guðmundur Bjarnason, fyrrverandi framkvæmdastjóri	0	8.821
Stjórnarformaður	2.072	2.072
Aðrir stjórnarmenn, fjórir	4.145	4.145
Lykilstjórnendur, sjö (2010: fimm)	71.866	59.486

Önnur mál

24. Bankaábyrgðir vegna verktakalána

Kærunefnd húsnæðismála kvað upp tvo úrskurði á árinu 2010 þar sem niðurstaðan var sú að stjórn Íbúðalánasjóðs hafi verið óheimilt að kefjast 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. Í Héraðsdómi Reykjavíkur féll samhljóða dómur. Niðurstaða dómsins var sú að stjórn Íbúðalánasjóðs hefði verið óheimilt að gera áskilnað um bankaábyrgð, þegar slíkar reglur höfðu verið felldar brott úr reglugerð. 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 samkvæmt lögum um húsnæðismál. Í forsendum dómsins er þó sérstaklega tekið fram að ábyrgðirnar haldi gildi sínu. Niðurstöðu Héraðsdóms hefur verið áfrýjað og verður málið væntanlega flutt fyrir Hæstarétti á árinu 2012.

25. Rannsókn á Íbúðalánasjóði

Rannsókn á Íbúðalánasjóði samkvæmt þingsályktunartillögu samþykkt á Alþingi 17. desember 2010 er nú hafin. Rannsóknarnefndina skipa; Sigurður Hallur Stefánsson, fv. héraðsdómari, formaður nefndarinnar, Kristín Flygenring hagfræðingur og Jón Þorvaldur Heiðarsson, lektor við viðskiptafræðideild Háskólans á Akureyri. Nefndinni er ætlað að rannsaka starfsemi sjóðsins frá ársbyrjun 1999 þegar Íbúðalánasjóður hóf störf. Markmið rannsóknarinnar verði í fyrsta lagi að meta áhrifin af þessum breytingum, stefnu sjóðsins og einstökum ákvörðunum á þessum tíma á fjárhag sjóðsins og fasteignamarkaðinn í heild sinni, í öðru lagi að meta áhrifin af starfsemi Íbúðalánasjóðs á stjórn efnahagsmála og í þriðja lagi að leggja mat á hversu vel sjóðnum hefur tekist að sinna lögbundnu hlutverki sínu á þessu tímabili. Í kjölfar rannsóknarinnar fari fram heildarendurskoðun á stefnu og starfsemi Íbúðalánasjóðs og fjármögnun húsnæðislánakerfisins á Íslandi. Rannsóknarnefndin hefur óskað eftir gögnum er varða útlán sjóðsins og samskipti við ráðuneyti og hefur nýlega ákveðið að rannsaka einnig rekstrarkostnað sjóðsins. Ekki liggur fyrir hvenær störfum nefndarinnar lýkur.

26. Starfsemi Íbúðalánasjóðs

Í júní 2008 tilkynnti ESA (Eftirlitsstofnun EFTA) íslenskum stjórnvöldum að í starfsemi Íbúðalánasjóðs fælist ríkisstyrkur sem væri ekki í samræmi við ríkisstyrkjareglur EES-samningsins og að íslenska ríkinu bæri skylda til þess að laga starfsemi sjóðsins að þeim reglum. Ríkisstyrkur til sjóðsins er talinn felast í ótakmarkaðri ríkisábyrgð sem felst í eigendaábyrgð ríkisins, undanþágu frá skattskyldu og það að ríkið sem eigandi sjóðsins hefur ekki gert kröfur um arðsemi af starfsemi hans. Þessi niðurstaða byggir á því að sjóðurinn starfi á almennum markaði og útlán hans séu ekki bundin við afmarkað félagslegt hlutverk. Stjórnvöld sendu ESA tillögur um breytingar á framtíðarhlutverki sjóðsins í október s.l. Í tillögum stjórnvalda er lögð áhersla á að halda hlutverki Íbúðalánasjóðs að sem mestu leyti óbreyttu en þó eru settar ákveðnar skorður við lánveitingum til stærstu eigna og einnig gerðar strangari kröfur til lánveitinga til lögaðila. Samskipti eru við ESA vegna þessa, en ekki er gert ráð fyrir að þetta leiði til verulegra breytinga á starfsemi sjóðsins.

27. Uppgreiðslugjald

Töluvert hefur verið um fyrirspurnir og mótmæli viðskiptavina vegna uppgreiðslugjalds og gjalds fyrir umframgreiðslu. Með breytingum á lögum um húsnæðismál nr.120/2004 var Íbúðalánasjóði veitt heimild til þess að bjóða viðskiptavinum sínum lán með lægri vöxtum en ella, gegn því að þeir afsöluðu sér heimild til þess að greiða lánið upp. Haldið er fram að uppgreiðslugjald hafi ekki verið nægilega kynnt viðskiptavinum sjóðsins og sé því ólögmætt. Einn viðskiptavina Íbúðalánasjóðs óskaði eftir niðurfellingu gjaldsins þar sem hann taldi það ekki hafa verið nægilega tilgreint á skuldabréfi sem hann undirritaði. Úrskurðarnefnd félagsþjónustu og húsnæðismála hefur málið nú til meðferðar. Nokkuð hefur verið um kvartanir vegna uppgreiðslugjaldsins enda er um að ræða verulegar fjárhæðir við núverandi aðstæður. Gjaldið byggist á ákvæðum laga um húsnæðismál og er þess getið á skuldabréfinu að lánið sé án heimildar til uppgreiðslu nema gegn sérstöku gjaldi og vísað í ákvæði laga þar að lútandi. Yrði gjaldtakan talin ólögmæt vegna skorts á upplýsingagjöf til viðskiptavina er sjóðurinn berskjaldaður fyrir uppgreiðslum þar sem hann hefur ekki heimild til að greiða upp eigin lántökur á móti uppgreiðslum. Lán sjóðsins með uppgreiðsluákvæði námu í árslok 2011 um 133,5 milljörðum kr. Ef þessi lán yrðu öll greidd upp gæti tjón sjóðsins, miðað við núgildandi vaxtastig numið um 10 milljörðum kr.