

# Íbúðalánasjóður

## Ársreikningur 2013

Íbúðalánasjóður  
Borgartúni 21  
105 Reykjavík

Kt. 661198-3629

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra .....	2
Áritun óháðra endurskoðenda .....	7
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	8
Efnahagsreikningur .....	9
Eiginfjáryfirlit .....	10
Sjóðstreymisyfirlit .....	11
Skýringar .....	12

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

## Afkoma ársins 2013

Á árinu 2013 nam tap af rekstri Íbúðalánasjóðs 4.354 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Vaxtaálag sjóðsins hélst óbreytt. Eigið fé í árslok var 14.845 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að teknu tilliti til aukningar stofnfjár í lok árs að fjárhæð 4.500 millj. kr. (sjá skýringu 2). Eiginfjárlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð er 3,4%. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0% og viðræður við stjórnvöld miða að því að uppfylla ákvæði reglugerðar þar að lútandi.

Í árslok námu útlán 768.481 millj. kr. og lækkuðu um 10.615 millj. kr. á árinu. Lántaka sjóðsins nam 848.102 millj. kr. og lækkaði um 13.263 millj. kr. á árinu þar sem sjóðurinn sótti ekki fjármagn á markað sökum sterkrar lausafjárstöðu.

Á meðal krafna á lánastofnanir eru eignfærðar 3.536 millj. kr. (sjá skýringu 9) í árslok 2013 vegna kröfu á gömlu viðskiptabankana vegna skuldabréfa og afleiðusamninga vegna falls þeirra í október 2008. Á sama tíma færir sjóðurinn skuld við þá að fjárhæð 7.317 millj. kr. vegna afleiðusamninga. Í uppgjöri sjóðsins er gengið út frá að hann eigi rétt á skuldajöfnun en óvissa er um uppgjör krafna og afleiðusamninga. Þá liggur ekki fyrir endanleg niðurstaða dómstóla um heimild sjóðsins til skuldajöfnunar.

## Þróun vanskila og virðisrýrnunar

Gæði lánasafnsins eru svipuð í lok árs og þau voru við upphaf árs hvað varðar umfang vanskila í heildarsafninu en lakara hvað varðar aldur vanskila. Vanskil í lánasafninu náðu hámarki í júlí 2012 en hafa farið lækkanði síðan. Hækkun á verði fasteigna milli ára hefur á móti styrkt stöðu veðandlags lánasafnsins nokkuð. Framlög í varúðarsjóð vegna áhættu sem tengist útlánasafni sjóðsins voru aukin á árinu 2013 vegna réttinda lántakenda í sértækum greiðsluferðileikaúrræðum og nema áhrif virðisrýrnunar á afkomu sjóðsins 5.687 millj. kr. á reikningsárinu.

Fasteignir til sölu eru færðar á kostnaðarverði við yfirtöku eða gangvirði hvoru sem lægra reynist. Leiðir aðferðafræðin til þess að heildareign sjóðsins í fasteignum til sölu er færð við lægra virði en áætlað gangvirði sömu eigna samkvæmt verðmati sem nemur um 2.264 millj.kr. Bókfært virði fullnustueigna í lok árs var 87,2% af fasteignamati undirliggjandi eignasafns sem er nokkuð varkárara mat en í fyrri uppgjörum.

## Rekstur ársins 2013

Rekstrarniðurstaða ársins 2013 mótast að miklu leyti af áhrifum umfangsmikilla verkefna sem tengjast úrvinnslu skuldavanda viðskiptavina, rekstri fasteigna til sölu, uppgreiðsluáhættu, minnkandi útlánnum og áhrifum virðisrýrnunar. Stöðugildi í árslok árið 2013 voru 100. Launakostnaður jókst um 18% milli ára sem að mestu má rekja til fjölgunar stöðugilda, hækkunar fjársýsluskatts sem leggst á laun fjármála- og lánafyrirtækja auk áhrifa kjarasamningshækkana. Annar rekstrarkostnaður stóð að mestu í stað þrátt fyrir fjölgun stöðugilda nema hvað kostnaður vegna rekstrar fasteigna til sölu hækkaði í takt við fjölgun fullnustueigna.

Í október 2013 staðfesti stjórn sjóðsins stefnu sem miðar að því að sjóðurinn nái fullu rekstrarhæfi eigi síðar en árið 2018. Starfsáætlun 2014 gengur út að styrkja innviði sjóðsins með sérstaka áherslu á áhættustýringu og breytta fjármögnun útlána sjóðsins. Undirbúningi að nýjum fjármögnunarflokkum verðtryggðra og óverðtryggðra lána er lokið en útgáfa undir flokkunum ræðst m.a. af stöðu lausafjár og heimildum frá stjórnvöldum.

Rannsókn á Íbúðalánasjóði skv. þingsályktunartillögu samþykktri 17. desember 2010, lauk í júní 2013. Rannsóknarnefndinni var ætlað að rannsaka starfsemi sjóðsins frá ársbyrjun 1999 þegar Íbúðalánasjóður hóf störf. Í skýrslunni voru gerðar verulegar athugasemdir við ýmislegt í starfsemi sjóðsins. Alvarlegustu athugasemdirnar sneru að breytingum sem gerðar voru á fjármögnun sjóðsins á árinu 2004, þegar tekin voru upp óuppgreiðanleg íbúðabréf í stað útdraganlegra húsbrefa. Íbúðalánasjóður fékk ekki að gera athugasemdir við efni skýrslunnar fyrir birtingu hennar. Stjórnskipunar- og eftirlitsnefnd Alþingis hefur nýverið skilað af sér niðurstöðum sem fela í sér gagnrýni á helstu niðurstöður rannsóknarnefndar um sjóðinn og þær fullyrðingar sem var að finna í skýrslunni.

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

---

Á haustmánuðum 2013 var sjóðnum stefnt vegna meintra brota á lögum um neytendalán með því að veita verðtryggð lán. Byggir málshöfðunin á því að sjóðnum hafi verið óheimilt að innheimta verðbætur og vexti þar sem heildarlántökukostnaður hafi ekki legið fyrir við lántökuna. Sjóðurinn hefur gert kröfu um frávísun stefnu, einkum á grundvelli vanreifunar og er nú beðið niðurstöðu héraðsdóms um frávísunarkröfuna. Þess ber að geta að fyrir málshöfðun sömu aðila um sama mál var vísað frá dómi í apríl 2013.

Þann 1. nóvember 2013 tóku gildi ný lög um neytendalán. Í kjölfarið voru innleiddir nýir lánaskilmálar, lán til 40 ára með föstum vöxtum allan lánstímann á fyrsta veðrétti, án vaxtaendurskoðunar. Sökum stöðu sjóðsins hafa stjórnvöld ekki heimilað honum að bjóða óverðtryggð lán.

Í lok nóvember kynnti ríkisstjórnin aðgerðaráætlun um höfuðstólslækkun húsnæðislána til eigin nota. Verðtryggð húsnæðislán verða færð niður en til frádráttar koma önnur úrræði sem lántakendum hefur staðið til boða. Stjórnendur sjóðsins gera ráð fyrir fullum bótum vegna þeirra lána sem eru færð niður en ekki hefur verið gengið frá útfærslu þeirra.

## Stofnun leigufélags

Leigufélagið Klettur ehf. var stofnað þann 23. janúar 2013 og var samþykkt í stjórn Íbúðalánasjóðs að selja hluta fullnustueigna sjóðsins til leigufélagsins. Við val eigna var horft til þess að þær eignir sem væru fluttar hentuðu vel til langtímaleigu og væru á markaðssvæðum þar sem eftirspurn væri eftir slíku húsnæði. Þá var það forsenda fyrir vali eigna að þær henti því meginmarkmiði að leiguarðsemi þeirra væri þannig að enginn vafi léki á rekstrarhæfi félagsins. Eins standa væntingar til þess að stofnun leigufélagsins og með sölu þess í huga muni auðvelda sjóðnum að fækka fullnustueignum í eigu sjóðsins fyrir en ella, enda hefur sjóðurinn aðeins tímabundna heimild til að reka félagið skv. lögum. Í upphafi nýs reikningsárs 2014 voru seldar 517 eignir til Kletts.

## Áhættur í rekstri

Áhættur í starfsemi Íbúðalánasjóðs eru helstar útlánaáhætta, lausafjáraáhætta, vaxta- og verðbólguáhætta, jöfnuður líftíma útlána og fjármögnunar, uppgreiðsluáhætta, endurfjárfestingaráhætta og rekstraráhætta. Uppgreiðslu- og endurfjárfestingaráhætta Íbúðalánasjóðs er fólgin í þeim aðstæðum að sökum breytinga á húsnæðislánamarkaði aukist uppgreiðslur frá viðskiptavinum sjóðsins. Mótaðila- og gengisáhætta teljast einnig til fjárhagslegrar áhættu sjóðsins. Fullnustueignir er orðinn stór áhættuþáttur í rekstri sjóðsins og er meðal annars óvissa um tímasetningar varðandi sölu á hluta eignanna.

Mikill óvissa gætir um framtíðarhlutverk og mögulega um tilvist Íbúðalánasjóðs og hefur þetta óvissuástand einkum staðið yfir frá þeim tíma er félags- og húsnæðismálaráðherra skipaði verkefnastjórn framtíðarskipan húsnæðismála 9. september 2013 í samræmi við þingsályktun um aðgerðir vegna skuldavanda íslenskra heimila sem samþykkt var á Alþingi síðastliðið vor. Verkefnastjórnin mun skila ráðherra tillögum um framtíðarhlutverk í apríl eða maí 2014. Fyrir vikið hefur stefnumótandi ákvörðunartaka í nánasta umhverfis sjóðsins verið sett í biðstöðu en slíkt hefur áhrif á rekstur sjóðsins.

## Stjórnunarhættir

Íbúðalánasjóður starfar samkvæmt lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 og lýtur eftirliti Fjármálaeftirlitsins og fer að reglum kauphallar sem útgefandi skráðra skuldabréfa.

Eftir hverjar alþingiskosningar skipar ráðherra fimm fulltrúa og jafnmarga til vara í stjórn Íbúðalánasjóðs til fjögurra ára í senn. Formaður og varaformaður stjórnar, sem ráðherra skipar úr hópi stjórnarmanna, skulu þó skipaðir til jafnlengdar embættistíma þess ráðherra sem skipar.

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

---

## Stjórn

Stjórn Íbúðalánasjóðs leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnunarháttum. Stjórn sjóðsins starfar eftir starfsreglum þar sem valdsvið hennar er skilgreint. Hún ræður forstjóra og gengur frá erindisbréfi hans. Stjórnin hittir endurskoðendur sjóðsins reglulega og fær afrit af fundargerðum endurskoðunarnefndar. Ríkisendurskoðun tekur ákvörðun um ytri endurskoðun á grundvelli útboða þar um og endurskoðunarstofan Grant Thornton er ytri endurskoðandi sjóðsins. Á árinu 2012 var ráðist í útboð á innri endurskoðun sjóðsins til þriggja ára og á grunni þess útboðs hefur verið samið við endurskoðunarfyrtækið Ernst & Young um verkefnið vegna árána 2013-2015.

Stjórn sjóðsins hefur eftirlit með að skýrslugjöf sjóðsins til Fjármálaeftirlitsins, Seðlabanka Íslands og annarra stjórnvalda séu á hverjum tíma í samræmi við ákvæði laga og reglugerða. Stjórnin tekur einnig ákvarðanir í öllum málum sem teljast vera óvenjuleg eða mikilsháttar. Á árinu 2013 hélt stjórnin 24 stjórnarfundi.

Ný stjórn sjóðsins var skipuð í lok september 2013 en hefur tekið nokkrum breytingum síðan þá. Stjórnarmenn eru eftirfarandi:

- Ingibjörg Ólöf Vilhjálmsdóttir, frá 24. september 2013
- Haukur Ingibergsson, frá 24. september 2013
- Stefán Ólafsson, frá 24. september 2013 til 3. janúar 2014
- Hrunð Hafsteinsdóttir, frá 24. september 2013 til 1. október 2013
- Krístrún Heimisdóttir, frá 24. september 2013 til 3. desember 2013
- Rósa Guðbjartsdóttir, frá 24. september 2013 til 17. október 2013
- Haukur Fossberg Leósson, frá 12. nóvember 2013
- Steinunn Valdís Óskarsdóttir, frá 3. desember 2013
- Drífa Snædal, frá 8. janúar 2014

## Framkvæmdarstjórn

Forstjóri tekur við fyrirmælum beint frá stjórn Íbúðalánasjóðs og starfar að öllum málum og rekstri sjóðsins samkvæmt fyrirmælum stjórnar og svo sem lög kveða á um. Forstjóri fer með ákvörðunarvald í öllum málefnum sjóðsins sem ekki eru öðrum falin með lögum, samþykktum sjóðsins eða með ákvörðun stjórnar en þó tekur hinn daglegi rekstur ekki til ráðstafana sem eru óvenjulegar eða mikilsháttar. Forstjóri ber ábyrgð á starfsmannamálum en framkvæmd þeirra eru í höndum starfsmannastjóra og framkvæmdastjóra sviða. Forstjóri hefur frumkvæði að stefnumótun Íbúðalánasjóðs og geri tillögur þar að lútandi til stjórnar. Forstjóri situr stjórnarfundi og hefur umræðu- og tillögurétt, og ber ábyrgð á því að framfylgja ákvörðunum stjórnar.

Framkvæmdastjórn sjóðsins er skipuð æðstu stjórnendum sjóðsins og fundar framkvæmdastjórn vikulega til að fara yfir málefni sjóðsins og taka ákvarðanir í daglegum rekstri. Framkvæmdastjórn fjallar um stærri ákvarðanir og gerir tillögur um stefnumótandi ákvarðanir til stjórnar. Þannig vinna stjórnendur sjóðsins fjárhagsáætlun og starfsáætlun á grundvelli stefnumótunar sem staðfest er af stjórn. Framkvæmdastjórn fjallar um fjárhagsuppgjör sjóðsins, skýrslur um áhættustýringu, útlánaþróun og vanskil, stefnur sjóðsins og aðrar skýrslur sem tengjast rekstri sjóðsins.

## Nefndir og stefnur

Samkvæmt lögum nr. 80/2008 hefur stjórn sjóðsins skipað þriggja manna endurskoðunarnefnd til að sinna tilteknum verkefnum á ábyrgðarsviði stjórnarinnar. Endurskoðunarnefndin skal hafa eftirlit með vinnuferli við gerð reikningskila með það að markmiði að auka traust og trúnað á fjárhagslegum upplýsingum. Nefndin er skipuð varaformanni stjórnar, löggiltum endurskoðanda og viðskiptafræðingi. Regluvörður er starfandi hjá sjóðnum og skilar hann stjórn árlega greinargerð um störf regluvörslu.

Hjá Íbúðalánasjóði starfar áhættunefnd sem fjallar um áhættustýringu, lausafjárstýringu og gerir tillögur til stjórnar um fjármögnun sjóðsins. Nefndin er skipuð forstjóra, framkvæmdastjóra fjármála, sérfræðing áhættustýringar og einum stjórnarmanni. Nefndin fundar eigi sjaldnar en mánaðarlega og fundargerðir nefndarinnar eru birtar stjórn.

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

---

Öryggisnefnd fundar mánaðarlega og fjallar um upplýsingaöryggi. Sjóðurinn hefur tvívegis fengið vottun vegna ISO27001 upplýsingaöryggisstaðalsins sem sjóðurinn starfar eftir og var innleiddur á árinu 2012.

Hjá sjóðnum starfa tvær lánanefndir í umboði forstjóra, annars vegar vegna einstaklingslánveitinga og hins vegar vegna lánveitinga til lögaðila. Allar ákvarðanir um lántökur lögaðila eru í höndum lánanefndar lögaðila en þó eru stærrí lánveitingar jafnframt staðfestar af stjórn. Lánveitingar til einstaklinga eru ýmist afgreiddar af tveimur starfsmönnum einstaklingssviðs eða af lánanefnd auk þess sem ákvarðanir sem hafa útlánaígildi eru að öllu jöfnu afgreiddar í nefndinni.

Á árinu 2013 var tekin ákvörðun um stofnun greiðsluferfiðleikanefndar sem fjallar um allar ákvarðanir um veitingu greiðsluferfiðleikaúrræða. Nefndin er skipuð þremur starfsmönnum og tók til starfa í byrjun árs 2014. Tilgangur nefndarinnar er að samræma verklag og ákvörðunartöku um veitingu úrræða og tryggja jafnræði meðal umsækjenda um úrræði.

Sjóðurinn hefur sett sér starfsmannastefnu, stefnu og áætlun gegn einelti og kynferðislegri áreitni og jafnréttisáætlun. Starfsmannastefnan er tekin út og mæld árlega. Sjóðurinn stefnir að því að setja sér formlega starfskjarastefnu.

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

## Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2013 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaða, 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 2013, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hans 31. desember 2013 og breytingu á handbæru fé á árinu 2013.

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

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

---

Stjórn og forstjóri Íbúðalánasjóðs hafa fjallað um ársreikning sjóðsins fyrir árið 2013 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 31. mars 2014.

Stjórn:



Ingibjörg Ólöf Vilhjálmisdóttir, formaður stjórnar



Drífa Snædal



Haukur F. Leósson, varaformaður stjórnar



Haukur Ingibergsson



Steinunn Valdís Óskarsdóttir

Forstjóri:



Sigurður Erlingsson

# Áritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2013. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstremisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Samkvæmt því ber þeim að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og framsetningu ársreiknings, þannig að hann sé í meginatriðum án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Ábyrgð stjórnenda nær einnig til þess að beitt sé viðeigandi reikningsskilaaðferðum og reikningshaldslegu mati miðað við aðstæður.

## 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, skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg vissa fáiast um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits félagsins sem varðar gerð og framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits fyrirtækisins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á þeim reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins sem og mat á framsetningu hans í heild.

## Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2013, fjárhagsstöðu hans 31. desember 2013 og breytingu á handbæru fé á árinu 2013, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

## Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við benda á að eiginfjárhlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um fjárhag og áhættustýringu Íbúðalánasjóðs er 3,4% í árslok 2013, samanber skýringu 6f. Samkvæmt 7. gr. reglugerðarinnar skal sjóðurinn hafa sem langtímamarkmið að halda eiginfjárhlutfalli sínu yfir 5,0%. Stjórn sjóðsins hefur í samræmi við ákvæði umræddrar reglugerðar gert ráðherra félags- og húsnæðismála grein fyrir þessu.

Einnig viljum við benda á skýringar 3a og 4a þar sem gerð er grein fyrir með hvaða hætti alþjóðlegum reikningsskilastöðlum er fylgt og áhrifum þess ef sjóðurinn tæki tillit til virðisrýrnunar við innlaun vaxtatekna í rekstrarreikningi líkt og kröfur IAS 39 kveða á um.

Að síðustu viljum við benda á umfjöllun í skýrslu stjórnar og forstjóra, og umfjöllunar í skýringu 25, um rekstrarhæfi sjóðsins.

Reykjavík, 31. mars 2014

Grant Thornton endurskoðun ehf.



Sturla Jónsson  
löggiltur endurskoðandi



Davíð Arnar Einarsson  
löggiltur endurskoðandi



# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2013

	Skýr.	2013	2012
Vaxtatekjur .....		69.864.947	77.467.433
Vaxtagjöld .....		( 66.917.987)	( 74.982.586)
<b>Hreinar vaxtatekjur</b> .....	4a, 12	2.946.960	2.484.847
Aðrar tekjur .....		160.893	171.480
<b>Rekstrartekjur samtals</b> .....		3.107.853	2.656.327
Laun og launatengd gjöld .....	13	908.402	768.946
Annar rekstrarkostnaður .....	15	1.195.956	1.048.573
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna .....	20	58.957	67.778
<b>Rekstrargjöld samtals</b> .....		2.163.315	1.885.297
Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu .....	16	389.459	178.521
<b>Hreinar rekstrartekjur</b> .....		1.333.997	949.551
Virðisrýrnun .....	6b, 10	( 5.687.980)	( 8.805.592)
<b>Tap ársins og heildarafkoma</b> .....		( 4.353.983)	( 7.856.041)

Skýringar á blaðsíðum 12 til 32 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Efnahagsreikningur 31. desember 2013

	Skýr.	2013	2012
<b>Eignir</b>			
Handbært fé .....	7	7.916.388	10.766.771
Krafa á ríkissjóð .....	2	4.500.000	13.000.000
Ríkisverðbréf .....	8	32.294.209	27.904.569
Kröfur á lánastofnanir .....	9	11.054.906	13.946.454
Útlán .....	6b	768.480.860	779.095.331
Fasteignir til sölu .....	16	37.663.230	30.369.116
Eignarhlutir í dótturfélögum .....	17	10.000	0
Rekstrarfjármunir .....	18	69.505	71.309
Óefnislegar eignir .....	19	151.428	147.721
Krafa á tengda aðila .....	24	73.180	0
Aðrar eignir .....		733.317	762.467
<b>Eignir samtals</b>		<b>862.947.023</b>	<b>876.063.738</b>
<b>Skuldir</b>			
Verðbréfaútgáfa .....	21	834.463.465	849.550.870
Önnur lántaka .....	22	4.273.495	4.702.013
Aðrar skuldir .....		9.364.674	7.111.483
<b>Skuldir samtals</b>		<b>848.101.634</b>	<b>861.364.366</b>
<b>Eigið fé</b>			
Stofnfé .....	2	57.655.408	53.155.408
Ójafnað tap .....		( 42.810.019)	( 38.456.036)
<b>Eigið fé samtals</b>		<b>14.845.389</b>	<b>14.699.372</b>
<b>Skuldir og eigið fé samtals</b>		<b>862.947.023</b>	<b>876.063.738</b>

Skýringar á blaðsíðum 12 til 32 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

## Eiginfjáryfirlit ársins 2013

---

<b>Árið 2012</b>	<b>Stofnfé</b>	<b>Ójafnað tap</b>	<b>Eigið fé samtals</b>
Eigið fé 1. janúar 2012 .....	40.155.408	( 30.599.995)	9.555.413
Stofnfjárukning .....	13.000.000		13.000.000
Tap ársins og heildarafkoma .....		( 7.856.041)	( 7.856.041)
Eigið fé 31. desember 2012 .....	<u>53.155.408</u>	<u>( 38.456.036)</u>	<u>14.699.372</u>
 <b>Árið 2013</b>			
Eigið fé 1. janúar 2013 .....	53.155.408	( 38.456.036)	14.699.372
Stofnfjárukning .....	4.500.000		4.500.000
Tap ársins og heildarafkoma .....		( 4.353.983)	( 4.353.983)
Eigið fé 31. desember 2013 .....	<u>57.655.408</u>	<u>( 42.810.019)</u>	<u>14.845.389</u>

Skýringar á blaðsíðum 12 til 32 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Sjóðstreymisýfirlit ársins 2013

	2013	2012
<b>Rekstrarhreyfingar</b>		
Tap ársins og heildarafkoma .....	( 4.353.983)	( 7.856.041)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Verðbætur af kröfum á lánastofnanir og útlánum .....	( 29.725.948)	( 37.343.963)
Verðbætur af lántökum .....	30.982.990	38.646.017
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna .....	58.957	67.778
Virðisrýrnun .....	5.687.980	8.805.592
 Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:		
Útlán .....	32.943.599	29.466.215
Fasteignir til sölu .....	( 6.341.763)	( 7.882.432)
Aðrar eignir .....	( 51.073)	877.409
Aðrar skuldir .....	2.253.193	3.499.213
Handbært fé frá rekstri	31.453.952	28.279.788
 <b>Fjárfestingarhreyfingar</b>		
Krafa á tengda aðila, breyting .....	( 73.180)	0
Fjárfesting í eignarhlutum í dótturfélagi .....	( 10.000)	0
Kröfur á lánastofnanir, breyting .....	2.627.610	1.060.770
Ríkisverðbréf .....	9.711.009	6.979.377
Bundnar innstæður .....	0	9.112.767
Fjárfesting í rekstrarfjármunum og óefnislegum eignum .....	( 60.860)	( 67.749)
Fjárfestingarhreyfingar	12.194.579	17.085.165
 <b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, útgáfa .....	0	5.779.434
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, afborganir .....	( 46.498.913)	( 44.340.172)
Fjármögnunarhreyfingar	( 46.498.913)	( 38.560.738)
 <b>Hækkun á handbæru fé</b> .....	( 2.850.382)	6.804.215
 <b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....	10.766.771	3.962.556
 <b>Handbært fé í árslok</b> .....	7.916.388	10.766.771
 <b>Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:</b>		
Krafa á ríkissjóð vegna stofnfjárukningar 2012 .....	13.000.000	( 13.000.000)
Stofnfjárukning .....		13.000.000
Ríkisbréf afhent .....	( 13.000.000)	
 Krafa á ríkissjóð vegna stofnfjárukningar 2013 .....	( 4.500.000)	
Stofnfjárukning .....	4.500.000	

Skýringar á blaðsíðum 12 til 32 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 velferðarráðuneytið. Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með sjóðnum á grundvelli laga nr. 87/1998 um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi. Ríkissjóður Íslands ber ábyrgð á öllum fjárhagslegum skuldbindingum Íbúðalánasjóðs í samræmi við lög.

### 2. Stofnfjárloforð

Í samræmi við samþykkt Alþingis á fjárákaldögum fyrir árið 2013 fékk fjármála- og efnahagsráðherra heimild til að auka stofnfé Íbúðalánasjóðs með rekstrarframlagi að fjárhæð 4,5 ma.kr. í þeim tilgangi að efla eiginfjárstöðu sjóðsins. Loforðið er fært til eignar í efnahagsreikningi og til hækkunar á eigin fé sjóðsins í árslok 2013. Framlagið verður greitt/afhent snemma árs 2014 með verðbréfum útgefnum af ríkinu sem bera vexti frá 1. janúar 2014.

### 3. Grundvöllur reikningsskilanna

#### a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastaðlum sé fylgt

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, nema áfram verður víkið frá reikningsskilastaðli IAS 39, Fjármálagerningar. Skýringar og mat, nánar tiltekið grein 63 er varðar skráningu á vaxtatekjum af virðisrýrðum útlánnum, sbr. skýringu 4a. Samkvæmt staðlinum skal taka tillit til virðisrýrnunar útlána við útreikning vaxtatekna (nettó) en í rekstrareikningi sjóðsins eru vaxtatekjur reiknaðar án tillits til virðisrýrnunar útlána (brúttó). Að sýna vaxtatekjur brúttó gefur, að mati stjórnenda, gleggri mynd af hreinum vaxtatekjum miðað við rekstrartilgang, áhættustýringu og er sú aðferðafræði í samræmi við fyrri áætlanir sjóðsins og fjárhagsupplýsingar fyrri ára. Stjórnendur taka ákvörðun um vaxtakjör á grundvelli álags á fjármagnskostnað en ekki eftir undirliggjandi áhættu s.s. eftir landsvæðum. Álag vaxtatekna miðast við útgefin skuldabréf og stjórnendur horfa til þess álags við ákvörðunartöku enda er það í samræmi við áhættustýringu og samþykktar áætlanir. Frávik frá kröfum IAS 39.63 hefur ekki áhrif á afkomu sjóðsins eða eigið fé, sbr. skýringu 4a.

Stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti ársreikninginn 31. mars 2014.

#### b. Matsaðferðir

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

#### c. Breytingar á framsetningu

Sjóðurinn breytti framsetningu á tekjum og gjöldum af fasteignum til sölu. Tekjur af fasteignum til sölu voru áður færðar sem aðrar tekjur og kostnaður vegna fasteigna til sölu var áður færður sem annar kostnaður í rekstrarreikningi sjóðsins. Á árinu eru tekjur og gjöld af fasteignum til sölu færðar sem tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu í rekstrarreikningi sjóðsins sbr. skýringu nr. 16. Samanburðartölum hefur verið breytt til samræmis.

#### d. Starfrækslugjaldmiðill

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

#### e. Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

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

Mat og forsendur eru endurskoðaðar reglulega og eru áhrifin af breytingum færð á því tímabili sem breyting er gerð og jafnframt á síðari tímabilum ef breytingin hefur áhrif á þau.

Upplýsingar um mikilvæg atriði, þar sem óvissa í mati hefur mest áhrif á skráðar fjárhæðir í reikningsskilunum, er að finna í eftirfarandi skýringum:

- Virðisrýrnun útlána, sjá skýringu 6b.
- Kröfur og skuldir við fallnar lánastofnanir, sjá skýringu 10.
- Fasteignir til sölu, sjá skýringu 16.

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

Sjóðurinn hefur innleitt alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, túlkanir og breytingar á stöðlum sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi fyrir árið 2013 og eru viðeigandi fyrir sjóðinn. Nokkrir nýir staðlar, breytingar á stöðlum og túlkanir á þeim hafa ekki tekið gildi fyrir árið 2013 og hafa ekki verið notaðir við gerð þessa ársreiknings.

## Skýringar, frh.:

### 3. Grundvöllur reikningsskilanna, frh.

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

Ekki er talið að þessir staðlar og túlkanir muni hafa veruleg áhrif á ársreikning sjóðsins þegar þær taka gildi.

IFRS 13 Mat á gangvirði tók gildi í upphafi árs 2013. Staðallinn setur fram ramma um mat á gangvirði og skýringar vegna gangvirðis þegar slíks mats er krafist eða það heimilað samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum. Staðallinn skilgreinir gangvirði sem verð sem fengist við sölu eignar eða yrði greitt við yfrfærslu skuldar í hefðbundnum viðskiptum á matsdegi. Skýringarákvæði hafa jafnframt verið aukin. Innleiðing staðalsins hafði ekki áhrif á mat eigna eða skulda sjóðsins á gangvirði.

### 4. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum, sem settar eru fram hér á eftir, hefur verið beitt með samræmdum hætti á öllum þeim tímabilum sem birt eru í ársreikningnum. Engar tekjur eða gjöld eru færð á yfirlit um heildarafkomu í reikningsskilum Íbúðalánasjóðs og því er afkoma ársins sú sama og heildarafkoma.

#### a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikningi miðað við virka vexti og samanstanda af vaxtatekjum af útlánnum, handbæru fé, bundnum innstæðum, ríkisverðbréfum og kröfum á lánastofnanir og vaxtagjöldum af lántökum. Meðal vaxtatekna og vaxtagjalda er dreifing á afföllum og yfirverði og annar mismunur sem er á upphaflega bókfærðu verði fjármálagerninga og fjárhæðum á gjalddaga miðað við virka vexti. Lántökugjöld, bæði af lánveitingum sjóðsins og eigin fjármögnun, eru færð í rekstrarreikning með sama hætti og vaxtatekjur og vaxtagjöld og er tekið tillit til þeirra við útreikning á virkum vöxtum.

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

Verðbætur verðtryggðra eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning meðal vaxtatekna og vaxtagjalda eftir því sem þær falla til og færast í efnahagsreikning sem hluti af bókfærðu verði eigna og skulda.

Líkt og fjallað er um í skýringu 3a hafa stjórnendur vikið frá frá kröfum IAS 39 er varðar innlausn vaxtatekna með aðferð virkra vaxta en vaxtatekjur eru reiknaðar án tillits til virðisrýrnunar útlána í ársreikningi sjóðsins. Taflan sýnir áhrif frávíks á framsetningu rekstrarreiknings ef fylgt væri kröfum IAS 39.63 og vaxtatekjur innleystar á bókfærðu virði útlána að teknu tilliti til virðisrýrnunar.

	Skv. IAS 39.63		Skv. ársreikningi		Áhrif	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Vaxtatekjur.....	68.094.590	75.620.007	69.864.947	77.467.433	( 1.770.357)	( 1.847.426)
Vaxtagjöld.....	( 66.917.987)	( 74.982.586)	( 66.917.987)	( 74.982.586)	0	0
<b>Hreinar</b>						
<b>vaxtatekjur.....</b>	<b>1.176.603</b>	<b>637.421</b>	<b>2.946.960</b>	<b>2.484.847</b>	<b>( 1.770.357)</b>	<b>( 1.847.426)</b>
Aðrar tekjur.....	160.893	171.480	160.893	171.480	0	0
Rekstrargjöld.....	( 2.163.315)	( 1.885.297)	( 2.163.315)	( 1.885.297)	0	0
Tekjur umfr. gjöld fasteigna til sölu.....	389.459	178.521	389.459	178.521	0	0
<b>Hreinar</b>						
<b>rekstrartekjur.....</b>	<b>( 436.361)</b>	<b>( 897.875)</b>	<b>1.333.997</b>	<b>949.551</b>	<b>( 1.770.357)</b>	<b>( 1.847.426)</b>
Virðisrýrnun.....	( 3.917.623)	( 6.958.166)	( 5.687.980)	( 8.805.592)	1.770.357	1.847.426
<b>Hagnaður (tap).....</b>	<b>( 4.353.983)</b>	<b>( 7.856.041)</b>	<b>( 4.353.983)</b>	<b>( 7.856.041)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Íbúðalánasjóður hefur veitt lán til leiguíbúða á 3,5% og 4,5% vöxtum. Ríkissjóður bætir sjóðnum vaxtamun á þeim útlánnum og teknum lánnum sjóðsins. Framlag ríkissjóðs miðast við mun á innláns- og útlánsvöxtum ár hvert (sjá skýringu 12). Framangreind leiguíbúðalán eru verðtryggð með breytilegum vöxtum. Ekki er til staðar samningur til langs tíma milli sjóðsins og stjórnvalda um niðurgreiðslu vaxta þessara lána heldur er ákvörðun um niðurgreiðsluna tekin árlega af stjórnvöldum og afgreidd í fjárlögum. Vexti lánanna ber að hækka komi til þess að niðurgreiðslu ríkisins njóti ekki við, til að tryggja fjárhagslega afkomu sjóðsins og vaxtamun. Til eru lánaflokkar að fjárhæð um 8 ma.kr. vegna félagslegrar aðstoðar, sem veittir voru á árunum 2001-2009, þar sem framlags frá ríkissjóði nýtur ekki við.

## Skýringar, frh.:

---

### 4. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

#### b. Aðrar tekjur

Til annarra tekna teljast innheimtutekjur. Aðrar tekjur eru færðar í rekstrarreikning Íbúðalánasjóð þegar þær falla til. Tekið er tillit til lántökugjalda við útreikning virkra vaxta af útlánnum og teljast þau ekki til annarra tekna heldur vaxtatekna.

#### c. Annar rekstrarkostnaður

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

#### d. Tekjur umfram gjöld af fasteignum til sölu

Til tekna umfram gjöld fasteigna til sölu teljast leigutekjur og rekstrarkostnaður fasteigna til sölu sbr. skýringu nr. 16.

#### e. Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem sjóðurinn fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar sjóðurinn hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélags í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er ekki tekið tillit til hugsanlegs atkvæðisréttar sem er nýtanlegur eða breytanlegur. Starfsemi dótturfélags sjóðsins er óveruleg á árinu og því er ársreikningur sjóðsins ekki gerður á samstæðugrunni.

#### f. Fjáreignir og fjárskuldir

##### (i) Skráning og afskráning fjáreigna og fjárskulda

Kaup og sala fjáreigna er skráð á þeim degi sem viðskiptin fara fram. Viðskiptin eru færð á þeim degi sem Íbúðalánasjóður skuldbindur sig til að kaupa eða selja eign, nema vegna útlána og krafna, sem eru skráð þegar fjármagn er afhent lántakanda. Fjáreignir eru afskráðar þegar rétturinn til að fá fjárstreymi af fjáreign er ekki lengur til staðar eða þegar sjóðurinn hefur að verulegu leyti flutt áhættu og ávinning af eignarhaldinu frá sér.

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

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

##### (ii) Jöfnun fjáreigna og fjárskulda

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

##### (iii) Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda

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

##### (iv) Ákvörðun gangvirðis

Gangvirði er verð á eign eða skuld í venjubundnum viðskiptum á matsdegi. Nánar tiltekið er gangvirði það verð sem fengist við sölu eignar eða yrði greitt við yfirfærslu skuldar í hefðbundnum viðskiptum milli markaðsaðila á matsdegi.

Áreiðanlegasta mat á gangvirði fjármálagerninga er skráð verð á virkum markaði og er það notað þegar unnt er. Gangvirði annarra fjáreigna og fjárskulda Íbúðalánasjóðs er ákvarðað með notkun verðmatslíkana. Fjáreign eða fjárskuld telst skráð á virkum markaði ef opinbert verð er áánlegt frá kauphöll eða öðrum óháðum aðila og verðið endurspeglar raunveruleg og regluleg markaðsviðskipti milli ótengdra aðila.

##### (v) Virðisrýrnun fjáreigna

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

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

## Skýringar, frh.:

---

### 4. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

#### f. *Fjáreignir og fjárskuldir, frh.*

##### (v) *Virðisrýrnun fjáreigna, frh.*

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

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

(i) umtalsverðir fjárhagsörðugleikar lántakanda.

(ii) versnandi efnahagsástand.

(iii) samningsrof, svo sem vanskil á afborgunum á vöxtum og af höfuðstól.

##### *Mat einstakra útlána og krafna*

Virðisrýrnun á einstökum útlánnum og kröfum er ákvörðuð með mati á áhættu í hverju tilviki fyrir sig. Sjóðurinn metur á hverjum reikningsskiladegi hvort fyrir liggja hlutlægar vísendingar 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.

##### *Mat á söfnum útlána og krafna*

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

Virðisrýrnun á lánasafni er metin með tilliti til eftirfarandi þátta:

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

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

##### *Bakfærsla virðisrýrnunar*

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

#### g. *Handbært fé*

Til handbærs fjár teljast gjaldkræfar kröfur á lánastofnanir.

#### h. *Ríkisverðbréf og kröfur á lánastofnanir*

Ríkisverðbréf og kröfur á lánastofnanir samanstanda af ríkisskuldabréfum, millibankalánnum og óuppgerðum kröfum á viðskiptabanka og aðrar fjármálastofnanir tengdar fjármálahruninu (sjá skýringu 11). Ríkisskuldabréf skiptast í verðbréf sem skráð eru á virkum markaði og verðbréf (RIKS30 og RIKS33) sem skráð eru í Kauphöll, en án virks markaðar og eru eignfærð á upphaflegri kaupkröfu.

#### i. *Útlán*

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

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



## Skýringar, frh.:

### 4. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

#### j. Fasteignir til sölu

Fasteignir sem Íbúðalánasjóður hefur leyst til sín til fullnustu krafna eru færðar sem fasteignir til sölu í efnahagsreikningi. Innleyst fasteign er færð á kostnaðarverði eða hreinu gangvirði, hvoru sem lægra reynist. Innleystar fasteignir eru metnar á gangvirði og er það talið vera markaðsvirði þeirra. Hreint gangvirði er metið á grundvelli verðmata fasteignasala liggja þau fyrir, en annars er stuðst við verðupplýsingar úr kaupfangaskrá vegna raunverulegra viðskipta með sambærilegar eignir. Í nokkrum tilvikum er stuðst við verðmat eignasviðs sjóðsins.

Ef hreint gangvirði fasteignar til sölu lækkar niður fyrir kostnaðarverð eftir upphaflega skráningu hennar í bókhald er gangvirðislækkunin gjaldfærð sem virðisrýrnun (sjá skýr. 6b). Hækki hreint gangvirði síðar, er áður færð gangvirðislækkun bakfærð, þó einungis að því marki að bókfært verð verði ekki hærra en upphaflegt kostnaðarverð. Bakfærsla er færð til lækkunar á áður gjaldfærðri virðisrýrnun.

#### k. Rekstrarfjármunir

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

##### Afskriftir

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

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

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

#### l. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir eru hugbúnaður sem sjóðurinn notar við starfsemi sína. Óefnislegar eignir eru afskrifaðar línulega á áætluðum nýtingartíma sem er 3-5 ár.

#### m. Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka

Útgefin verðbréf og önnur lántaka eru upphaflega færð á gangvirði, sem er lánsfjárhæðin auk alls kostnaðar vegna lántökunnar. Eftir upphaflega skráningu í bókhald eru þessar fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði, sem er fundið með útreikningi samkvæmt aðferð um virka vexti. Áfallnir vextir og verðbætur eru færð sem hluti af bókfærðu verði.

#### n. Eigið fé

Eigið fé Íbúðalánasjóðs samanstendur annars vegar af stofnfé og hins vegar ójöfnuðu tapi. Á ójafnað tap er færð uppsöfnuð afkoma sjóðsins frá stofnun hans.

### 5. Starfspáttayfirlit

Starfspáttur er aðgreinanlegur hluti rekstrar sem aflar tekna og gjalda sem eru aðgreinanlegur hluti starfseminnar. Stjórnendur skoða sérstaklega og meta frammistöðu og rekstrarniðurstöðu starfspáttarins ásamt því að ráðstafa fjármunum sérstaklega til þessa hluta starfseminnar. Fjárhagsupplýsingar vegna starfspátta þurfa að vera aðskildar í rekstrarlegum tilgangi til þess að hluti rekstrar teljist vera starfspáttur. Sjóðurinn skilgreinir starfsemi sína sem einn starfspátt.

### 6. Áhættustýring

#### a. Yfirlit um áhættu og skipulag áhættustýringar

Lykilatriði í daglegri stjórn Íbúðalánasjóðs er að draga úr þeim áhættum sem hann stendur frammi fyrir og tengdar eru fjáreignum og fjárskuldum. Þær áhættur sem sjóðurinn býr einkum við og máli skipta eru:

- Útlánaáhætta
- Lausafjáraáhætta
- Vaxta-, uppgreiðslu- og verðtryggingaráhætta
- Rekstraráhætta

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

## Skýringar, frh.:

---

### 6. Áhættustýring, frh.:

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

##### Skipulag fjárstýringar og áhættustýringar

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

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

#### Stjórn Íbúðalánasjóðs

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

#### Forstjóri

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

#### Áhættunefnd

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

#### Framkvæmdastjóri fjármálasviðs

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

#### Áhættustýring

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

#### Fjárstýring

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

#### Áhættuvarnir

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

Fjárstýring og áhættustýring sjóðsins vinna eftir reglum sjóðsins um fjárstýringu og áhættustýringu. Þar eru áhættur og vikmörk þeirrar áhættu sem snýr að starfsemi skilgreindar.

#### b. Útlánaáhætta

Útlánaáhætta er áhættan á fjárhagslegu tapi sem Íbúðalánasjóður verður fyrir ef viðskiptavinur eða mótaðili í fjármálagerningi uppfyllir ekki samningsbundnar skyldur sínar. Sjóðurinn ber útlánaáhættu vegna lánveitinga sinna, fjárfestinga í markaðsbréfum og krafna á fjármálastofnanir. Eins og að framan greinir er það meginmarkmið sjóðsins að leitast stöðugt við að halda lágu áhættustigi í starfsemi sinni.

#### Greiðsluferfiðleikaúrræði fyrir viðskiptavini sjóðsins

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

## Skýringar, frh.:

### 6. Áhættustýring, frh.:

#### b. Útlánaáhætta, frh.:

##### Greiðsluerfiðleikaúrræði fyrir viðskiptavini sjóðsins

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

Greiðsluerfiðleikaúrræðin, greiðslujöfnun, sértæk skuldaaðlögun, samningur um greiðslu vanskila og greiðsluaðlögun einstaklinga, hafa verið sett til að mæta varanlegum greiðsluvanda einstaklinga.

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

Sjóðurinn hefur einnig gert samninga við viðskiptamenn til að forða fullnustuferli, sem felur í sér skuldbreytingu og greiðsludreifingu vanskila til allt að 18 mánaða. Samtals voru 455 heimili með virkan samning um greiðslu vanskila til allt að 18 mánaða hjá sjóðnum í árslok 2013.

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

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

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

Heimilum með áhvílandi veðskuldir umfram 110% af verðmæti eignar bauðst að færa veðskuldir sínar niður að 110% markinu. Umsóknarfrestur var til 1. júlí 2011.

Greiðslujöfnun var sett til að létta tímabundið greiðslubyrði af reglulegum afborgunum lánsins með því að tengja þær greiðslujöfnunarvísitölu í stað vísitölu neysluverðs. Í lok árs 2013 var 50,6% af virði útlána til einstaklinga í greiðslujöfnun (2012: 51,3%).

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

	2013	2012
Frýstingar.....	4.944.343	8.263.053
Skuldbreytingarlán.....	2.289.755	2.293.091
Lengingar lána .....	8.672.691	8.558.228
Sértæk úrræði.....		
- Sértæk skuldaaðlögun.....	10.262.905	5.810.839
- Greiðsluaðlögun.....	9.583.006	6.047.752
- Eftirstöðvar lána sem fengu afléttingu umfram söluverð.....	4.597.556	2.354.493

Aflétting krafna umfram söluverð er þegar kröfur sjóðsins eru hærri en matsverð eignar við sölu eða nauðungarsölu hennar.

Eftirstöðvar lána sem fengu afskrift af lánum umfram 110% af verðmæti fasteignar.....	54.741.901	56.765.188
---	------------	------------

Sama lánið getur hafa notið úrræða í fleiri en einum flokki greiðsluúrræða í töflunni hér að ofan. Í töflunni hefur samanburðarfjárhæð vegna frýstinga verið breytt þar sem hún var röng í ársreikningi 2012.

## Skýringar, frh.:

### 6. Áhættustýring, frh.:

#### b. Útlánaáhætta, frh.:

##### Stýring útlánaáhhættu

Öll útlán Íbúðalánasjóðs eru tryggð með fasteignaveðum. Sjóðurinn takmarkar áhættu sína vegna þessara útlána með tvennum hætti, annars vegar með því að setja hámark á lánsfjárhæð og hins vegar með því að setja hámark á veðsetningu eigna. Þess utan þurfa lántakendur að standast greiðslumat. Áhættunefnd metur útlánaáhhættu sjóðsins á hverjum tíma og verðleggur hana sem hluta af því álagi sem lagt er á skuldavexti sjóðsins þegar útlánavextir 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 talsvert yfir 100% í þessum viðskiptum.

##### Umfang útlánaáhhættu

Eftirfarandi tafla sýnir vanskilafjárhæð útlána flokkuð eftir aldri.

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
<b>Útlán í vanskilum:</b>						
31-60 dagar.....	467.095	527.899	214.321	210.089	681.416	737.988
61-90 dagar.....	336.555	407.243	98.704	99.577	435.259	506.820
Vanskil yfir						
90 dögum .....	4.293.635	5.023.724	4.546.940	2.598.823	8.840.575	7.622.547
Vanskil samtals.....	5.097.285	5.958.866	4.859.965	2.908.489	9.957.250	8.867.355

Eftirfarandi tafla sýnir bókfært virði útlána sem eru hvorki í vanskilum né sérstaklega virðisrýrð, bókfært virði útlána í vanskilum en ekki sérstaklega virðisrýrð og bókfært virði útlána sem eru sérstaklega virðisrýrð.

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
<b>Hvorki í vanskilum né sérstaklega virðisrýrð</b>						
Samtals	541.066.469	543.112.404	80.556.629	77.399.506	621.623.098	620.511.910
Almenn						
virðisrýrnun..... (	533.317)	( 583.183)	( 82.275)	( 75.842)	( 615.592)	( 659.025)
Bókfært virði.....	540.533.153	542.529.221	80.474.354	77.323.664	621.007.507	619.852.885
<b>Í vanskilum en ekki sérstaklega virðisrýrð</b>						
31-60 dagar.....	16.211.140	17.388.603	144.671	287.218	16.355.811	17.675.822
61-90 dagar.....	11.581.469	7.779.659	145.336	304.519	11.726.805	8.084.178
Vanskil yfir						
90 dögum .....	19.907.389	30.588.179	1.698.531	1.269.567	21.605.920	31.857.746
Almenn						
virðisrýrnun..... (	361.642)	( 355.152)	( 21.029)	( 17.007)	( 382.671)	( 372.159)
Bókfært virði.....	47.338.355	55.401.289	1.967.510	1.844.298	49.305.865	57.245.587
<b>Sérstaklega virðisrýrð</b>						
Samtals.....	58.471.402	63.548.458	61.136.296	60.729.072	119.607.698	124.277.531
Sérgreind .....						
virðisrýrnun (	8.941.937)	( 9.064.583)	( 12.498.273)	( 13.216.088)	( 21.440.210)	( 22.280.671)
Bókfært virði.....	49.529.465	54.483.875	48.638.023	47.512.984	98.167.488	101.996.860
<b>Útlán samtals.....</b>	<b>637.400.973</b>	<b>652.414.385</b>	<b>131.079.887</b>	<b>126.680.946</b>	<b>768.480.860</b>	<b>779.095.331</b>

Virðisrýrnun sem hlutfall af útlánnum....	1,52%	1,51%	8,77%	9,51%	2,84%	2,91%
---	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Skuldbindingar sem ekki eru færðar í efnahagsreikning:	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Skuldbindandi lánsloforð í árslok.....	2.093.000	7.391.600

## Skýringar, frh.:

### 6. Áhættustýring, frh.:

#### b. Útlánaáhætta, frh.:

##### Umfang útlánaáættu, frh.:

Sjóðurinn fer yfir útlánasafn sitt og metur virðisrýrnun reglulega. Áður en ákvörðun er tekin um færslu virðisrýrnunar þarf sjóðurinn að meta hvort hlutlæg gögn gefi til kynna mælanlega lækun á væntu framtíðarsjóðstreymi, ýmist frá einstökum lánnum eða frá safni útlána. Þetta geta verið visbendingar um breytingar á greiðslugetu lántakanda eða breytingu á efnahagsástandi. Stjórnendur nota meðal annars mat sem byggir á sögulegri reynslu af eignum með svipuð áhættueinkenni og hlutlæg merki virðisrýrnunar þegar meta skal framtíðarsjóðstreymi. Aðferðafræðin og ályktanirnar sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðarsjóðstreymi eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að minnka muninn milli áætlaðs taps og raunverulegs taps.

Sérgreind virðisrýrnun lögaðila byggir á mati starfsmanna og stjórnenda sem fært hefur verið í ársreikning sjóðsins. Mat um virðisrýrnun tekur mið af opinberum upplýsingum, skulðaboli rekstraraðila, ástandi undirliggjandi eigna, upplýsingum um stöðu lántakanda, markaðshæfis eigna og virðis veðandlags lána.

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

Virði veðandlagsins tekur mið af gildandi fasteignamati á hverjum tíma.

Jafnframt hefur verið gjaldfærð í rekstrarreikningi almenn virðisrýrnun. Sjá nánar skýringu 4f um ákvörðun mats á almennri niðurfærslupörf vegna virðisrýrnunar.

#### Endanleg afskrift útlána

Íbúðalánasjóður færir endanlega afskrift útlána við tvenns konar aðstæður:

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

Virðisrýrnun útlána greinist þannig:

	Einstaklingar		Lögaðilar		Samtals 2013
	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	
<b>Árið 2013</b>					
Afskriftareikningur					0
útlána í ársbyrjun.....	9.064.583	938.335	13.216.088	92.849	23.311.855
Gjaldfærð virðisrýrnun / (tekjufærð virðisaukning) útlána.....	4.833.825 (	43.376)	1.165.204	10.455	5.966.108
Endanlegar afskriftir útlána.....	( 4.956.471)	0 (	1.883.019)	0 (	6.839.490)
Afskriftareikningur útlána í árslok.....	8.941.937	894.959	12.498.273	103.304	22.438.473

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

## Skýringar, frh.:

### 6. Áhættustýring, frh.:

#### b. Útlánaáhætta, frh.:

##### Endanleg afskrift útlána, frh.:

Virðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:

	2013	2012
Sértæk virðisrýrnun, (virðisaukning) útlána.....	5.999.029	7.994.549
Almenn virðisaukning útlána.....	( 32.921)	( 380.756)
Virðisrýrnun (virðisaukning) útlána.....	5.966.108	7.613.793
Virðisrýrnun (virðisaukning) fasteigna til sölu.....	( 952.351)	1.545.562
Virðisrýrnun annarra krafna.....	80.223	64.002
Virðisrýrnun (virðisaukning) á kröfum á lánastofnanir (sjá skýringu 9).....	594.000	( 417.765)
Gjaldfærð virðisrýrnun samtals.....	5.687.980	8.805.592

##### Gæði veðtrygginga

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

Veðsetningarhlutfall heildarútlána sjóðsins af fasteignamati er að meðaltali um 57,6% í árslok 2013, en var 59,0% í lok árs 2012. Lán sjóðsins eru að stærstum hluta á 1. veðrétti. Veðsetningarhlutföll, það er uppreiknaðar eftirstöðvar lána án sérgreindrar virðisrýrnunar sem hlutfall af fasteignamati, greinast þannig í árslok:

	2013	2012
Hlutfall af heildarlánum sem er allt að 50% af fasteignamati .....	64,1%	63,7%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 51-70% af fasteignamati .....	15,5%	15,6%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 71-90% af fasteignamati .....	10,3%	10,4%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 91-100% af fasteignamati .....	3,3%	3,4%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 101-110% af fasteignamati .....	2,3%	2,4%
Hlutfall af heildarlánum sem er yfir 110% af fasteignamati.....	4,5%	4,5%
	100%	100%

##### Mótaðilaáhætta tengd verðbréfalánaviðskiptum

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

	2013	2012
Lánuð eigin bréf, markaðsverðmæti .....	2.955.035	3.236.626
Markaðsverðmæti framlagðra trygginga viðskiptavaka.....	3.195.048	3.811.201

### c. Lausafjánhætta

#### Stýring lausafjánhættu

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

Lausafjástýring sjóðsins felur í sér lausafjargreiningu 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.:

### 6. Áhættustýring, frh.:

#### c. Lausafjánhættu, frh.:

##### Mæling lausafjánhættu

Lykilatriði í lausafjánhættu sjóðsins er að tryggja að jafnvægi sé á milli greiðslufæðis fjáreigna og fjárskulda. Eftirfarandi tafla sýnir greiðslufæði fjáreigna og fjárskulda sjóðsins í árslok með vöxtum.

Eftirstöðvagreining fjáreigna og fjárskulda:

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
<b>31. desember 2013</b>					
<b>Fjáreignir:</b>					
Handbært fé.....	7.916.388				7.916.388
Krafa á ríkissjóð.....	4.500.000				4.500.000
Ríkisverðbréf.....	11.155.199	21.139.010			32.294.209
Útlán og kröfur á					
lánastofnanir.....	22.762.871	41.615.301	211.647.521	1.201.913.127	1.477.938.819
Fjáreignir samtals.....	46.334.458	62.754.311	211.647.521	1.201.913.127	1.522.649.416
<b>Fjárskuldir:</b>					
Lántaka og aðrar skuldir.....	19.907.418	60.015.060	260.793.114	980.916.257	1.321.631.849
Skuldbindandi lánsloforð.....	523.250	1.569.750	0	0	2.093.000
Fjárskuldir samtals.....	20.430.668	61.584.810	260.793.114	980.916.257	1.323.724.849
Hrein staða.....	25.903.790	1.169.501	( 49.145.593)	220.996.870	198.924.567
<b>31. desember 2012</b>					
<b>Fjáreignir:</b>					
Handbært fé.....	10.766.771				10.766.771
Krafa á ríkissjóð.....	13.000.000				13.000.000
Ríkisverðbréf.....	12.124.652	16.597.552			28.722.204
Útlán og kröfur á					
lánastofnanir.....	24.378.934	41.115.988	225.759.312	1.251.807.498	1.543.061.732
Fjáreignir samtals.....	60.270.357	57.713.540	225.759.312	1.251.807.498	1.595.550.707
<b>Fjárskuldir:</b>					
Lántaka og aðrar skuldir.....	19.958.589	57.384.979	275.226.233	1.036.832.213	1.389.402.014
Skuldbindandi lánsloforð.....	671.600	5.010.000	1.710.000		7.391.600
Fjárskuldir samtals.....	20.630.189	62.394.979	276.936.233	1.036.832.213	1.396.793.614
Hrein staða.....	39.640.168	( 4.681.439)	( 51.176.921)	214.975.285	198.757.093

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

## Skýringar, frh.:

### 6. Áhættustýring, frh.:

#### d. Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er skilgreind sem hættan á því að gangvirði eða framtíðargreiðsluflæði fjármálagerna sveiflist vegna breytinga á markaðsvöxtum. Íbúðalánasjóður færir hvorki fjárskuldir né fjáreignir á gangvirði, ef undan eru skilin ríkisbréf sem skráð eru á virkum markaði (sjá skýringu 8) og gangvirðisáhætta vegna vaxtabreytinga því takmörkuð. Um 90,9% af fjáreignum sjóðsins (2012: 90,0%) og 99,1% (2012: 99,7%) af fjárskuldum hans bera fasta vexti og því eru áhrif vaxtabreytinga á greiðsluflæði ekki veruleg. Ákvörðun um breytingar vaxta þeirra útlána sem bera breytilega vexti er að öllu leyti í höndum sjóðsins. Hins vegar hefur mismunur á meðallíftíma eigna og skulda í för með sér áhættu því ef jafnaðar er ekki gætt hafa breytingar á vaxtastigi áhrif á hreinar vaxtatekjur sjóðsins. 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 2013 er 9,7 ár (2012: 10,9 ár) og fjárskulda 9,9 ár (2012: 10,2 ár). Samkvæmt fjár- og áhættustýringarstefnu sjóðsins má þessi munur nema allt að 0,9 árum.

Vegnir virkir vextir af fjármögnun sjóðsins án eigin fjár námu 4,31% í árslok 2013 (árslok 2012: 4,29%) og vegnir virkir vextir útlána námu á sama tíma 4,61% (árslok 2012: 4,59%). Vaxtamunur lánasafnsins og lántöku sjóðsins hækkar lítillega eða sem nemur 0,005% á árinu 2013. Vaxtamunur útlánasafns og lántöku sjóðsins er því um 0,30%.

#### Uppgreiðsluáhætta

Áhættunefnd metur áhættu sem sjóðurinn býr við vegna uppgreiðslu lána og annarra þátta sem tengjast vaxtaáhættu og verðleggur hana þegar útlánsvextir sjóðsins eru ákveðnir. Til að draga enn frekar úr þessari áhættu hefur sjóðurinn jafnframt boðið lán með uppgreiðsluálagi sem bera lægri vexti en lán án slíks álags. Þá er mánaðarlega mælt raunhlutfall uppgreiðslna og gerðar spár um uppgreiðsluhlutföll. Á grundvelli áætlaðra uppgreiðslna endurskoðar sjóðurinn fjármögnun sína stöðugt til að lágmarka vaxtanæmi eignasafns síns. Með breytingu á lögum um neytendalán í nóvember 2013 bera nýjar lánveitingar til einstaklinga 1% uppgreiðslugjald en þó er lántakanda heimilt að greiða umframgreiðslu allt að 1 millj.kr. inn á lán sitt á ári án þóknunar.

Lántakendum er í mörgum tilvikum heimilt að greiða upp lán sín hjá sjóðnum fyrir gjalddaga án sérstaks gjalds. Uppgreiðsluheimild er hins vegar ekki í útgefnum verðbréfum sjóðsins, að húsbréfum undanskildum. Af þessum sökum getur jafnvægi meðallíftíma fjáreigna og fjárskulda raskast. Slíkt hefði í för með sér endurfjárfestingaráhættu og þar með vaxtaáhættu.

Um 303 ma. kr. af útlánnum sjóðsins (2012: 310 ma.kr.) eru varin með uppgreiðsluálagi að hluta til eða að öllu leyti og uppgreiðanlegum húsbréfum komi til þess að lántakandi velji að greiða upp lán sitt fyrir lok lánstíma. Vaxta- og endurfjárfestingaráhætta þessu tengd verður að teljast umtalsverð, sérstaklega á meðan vextir eru lágir á markaði. Unnið er að því að takmarka þessa áhættu sjóðsins.

#### Verðtryggingaráhætta

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

	2013	2012
<b>Verðtryggðar fjáreignir:</b>		
Útlán .....	763.267.389	776.249.859
Ríkisverðbréf og aðrar eignir .....	37.108.164	46.102.990
Fjáreignir samtals .....	800.375.553	822.352.849
<b>Verðtryggðar fjárskuldir:</b>		
Verðbréfaútgáfa .....	834.463.465	849.550.870
Önnur lántaka .....	4.093.654	4.605.010
Fjárskuldir samtals .....	838.557.119	854.155.880
Verðtryggingarjöfnuður samtals .....	( 38.181.566)	( 31.803.031)



## Skýringar, frh.:

### 6. Áhættustýring, frh.:

#### d. Vaxtaáhætta, frh.

##### Verðtryggingaráhætta, frh.:

Verðtryggðar skuldir nema um 38,2 ma.kr. umfram verðtryggðar eignir í árslok 2013 (árslok 2012: 31,8 ma.kr.). Áhrif 1% verðbólgu á einu ári, að öðrum forsendum óbreyttum, hefði 382 millj. kr. neikvæð áhrif (2012: 318 millj. kr. neikvæð áhrif) á rekstrarniðurstöðu sjóðsins.

##### Vaxtalausar eignir

Við innlausn sjóðsins á fullnustueign hættir útlán að bera vexti. Í árslok 2013 átti sjóðurinn 2.606 íbúðir til sölu (árslok 2012: 2.224 íbúðir) sem bókfærðar eru á 37.663 millj. kr. (2012: 30.369 millj. kr.). Þá átti sjóðurinn í árslok 2013 kröfur á lánastofnanir tengdar fjármálahrúni sem bókfærðar eru á 3.536 millj. kr. (árslok 2012: 3.413 millj. kr.) Vaxtalausar eignir nema því 41.199 millj. kr. í árslok 2013 (árslok 2012: 33.782 millj. kr.).

#### e. Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á tapi sem stafar af ófullnægjandi innri ferlum, starfsfólki og kerfum, eða af ytri atburðum, þar með talið lagalegri áhættu. Íbúðalánasjóður notar bæði fyrirbyggjandi aðgerðir og eftirlit til að takmarka rekstraráhættu í starfsemi sinni. Meðal fyrirbyggjandi aðgerða eru skýrir og skriflegir verkferlar um alla helstu þætti í rekstrinum, þjálfun starfsmanna, afritun gagna, aðgangsstýringar og fleira. Þá er Íbúðalánasjóður með ISO 27001 vottun vegna upplýsingaöryggis, skriflega öryggisstefnu ásamt því að hafa áhættunefnd og öryggisstjóra sem taka á ýmsum þáttum rekstraráhættu. Framkvæmdastjórar bera ábyrgð á rekstraráhættu sinna sviða og hafa eftirlit með henni ásamt starfsmönnum sínum.

#### f. Eigið fé og eiginfjárstýring

Langtímamarkmið Íbúðalánasjóðs er að eiginfjárlutfall hans sé yfir 5,0%. Við mat á eiginfjárlutfallinu er farið eftir alþjóðlegum stöðlum um mat á eiginfjárlutfalli (Basel II). Ef eiginfjárlutfall sjóðsins stefnir niður fyrir 4,0% ber stjórn sjóðsins að vekja athygli velferðarráðherra á því. Jafnframt skal stjórn sjóðsins þá leggja fram tillögur um leiðir til að ná langtímamarkmiði um eiginfjárlutfall.

Eiginfjárlutfall reiknast þannig:	2013	2012
Eigið fé samkvæmt ársreikningi .....	14.845.389	14.699.372
Óefnislegar eignir .....	( 151.428)	( 147.721)
Eiginfjárgrunnur .....	14.693.961	14.551.651
Heildar eiginfjárfkrafa greinist þannig:		
Útlánaáhætta .....	33.927.452	35.293.987
Markaðsáhætta .....	68.108	147.388
Rekstraráhætta .....	460.228	500.228
Eiginfjárfkrafa samtals .....	34.455.788	35.941.603
Eiginfjárlutfall .....	3,4%	3,2%

#### 7. Handbært fé og bundnar innstæður

	2013	2012
Óbundnar innstæður hjá Seðlabanka Íslands .....	7.855.259	5.376.201
Óbundnar innstæður í fjármálastofnunum .....	61.129	5.390.570
Handbært fé samtals .....	7.916.388	10.766.771

#### 8. Ríkisverðbréf

Ríkisverðbréf greinast þannig:	2013	2012
Skráð ríkisverðbréf á gangvirði .....	2.095.623	3.928.200
Ríkisverðbréf án virks markaðar færð á kaupkröfu .....	30.198.585	23.976.369
Ríkisverðbréf samtals .....	32.294.209	27.904.569

#### 9. Kröfur á lánastofnanir

Kröfur á lánastofnanir greinast þannig:	2013	2012
Millibankalán .....	7.518.906	10.533.454
Kröfur á fallnar lánastofnanir (sjá skýringu 10) .....	3.536.000	3.413.000
Kröfur á lánastofnanir samtals .....	11.054.906	13.946.454

## Skýringar, frh.:

### 10. Niðurfærsla verðbréfa

Íbúðalánasjóður átti 16.620 millj. kr. kröfur á viðskiptabankana vegna skuldabréfa og afleiðusamninga við fall þeirra í október 2008. Á sama tíma skuldaði hann þeim 5.342 millj. kr. vegna afleiðusamninga og íbúðabréfa. Í heild hefur verið færð niðurfærsla að fjárhæð 12.628 millj. kr. vegna þessara krafna. Í reikningum sjóðsins er gengið út frá að hann eigi meðal annars rétt á skuldajöfnun. Óvissa er um uppgjör krafna og afleiðusamninga ásamt heimild sjóðsins til skuldajöfnunar. Því getur tap sjóðsins því orðið annað þegar endanleg uppgjör fara fram. Á árinu 2013 var einu máli lokið á grunni skuldajafnaðar, auk þess sem dómur hafa fallið í málum sem Íbúðalánasjóður er ekki aðili að um skyld ágreiningsefni sem leiða til þess að aukið hefur verið í varúðarfærslu sjóðsins vegna eftirstæðra ágreiningsefna. Breyting á stöðu mála innan ársins leiðir til hækkunar á heildarniðurfærslu á móti kröfum sem nemur 594 millj. kr. Í lok árs 2013 nemur bókfærð krafa vegna óútkljáðra hrunsmála 3.536 millj. kr. sem færð er meðal krafna á lánastofnanir og bókfærð skuld 7.317 millj. kr. sem færð er meðal annarra skulda.

### 11. Fjáreignir og fjárskuldir

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

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

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

	Veltufjár- eignir	Lán og kröfur	Skuldir á afskrifðu kostnaðar- verði	Samtals bókfært verð	Gangvirði
<b>31. desember 2013</b>					
<b>Eignir:</b>					
Handbært fé.....		7.916.388		7.916.388	7.916.388
Krafa á ríkissjóð.....		4.500.000		4.500.000	4.500.000
Ríkisverðbréf.....	2.095.623	30.198.585		32.294.209	32.294.209
Kröfur á lánastofnanir.....		11.054.906		11.054.906	11.054.906
Útlán.....		768.480.860		768.480.860	822.804.839
Fjáreignir samtals.....	2.095.623	822.150.739	0	824.246.363	878.570.342
<b>Skuldir:</b>					
Verðbréfaútgáfa.....			834.463.465	834.463.465	915.228.318
Önnur lántaka.....			4.273.495	4.273.495	4.397.956
Aðrar skuldir.....			9.364.674	9.364.674	9.364.674
Fjárskuldir samtals.....	0	0	848.101.634	848.101.634	928.990.948
<b>31. desember 2012</b>					
<b>Eignir:</b>					
Handbært fé.....		10.766.771		10.766.771	10.766.771
Krafa á ríkissjóð.....		13.000.000		13.000.000	13.000.000
Ríkisverðbréf.....	3.928.200	23.976.369		27.904.569	27.904.569
Kröfur á lánastofnanir.....		13.946.454		13.946.454	13.946.454
Útlán.....		779.095.331		779.095.331	908.805.003
Fjáreignir samtals.....	3.928.200	840.784.925	0	844.713.125	974.422.797
<b>Skuldir:</b>					
Verðbréfaútgáfa.....			849.550.870	849.550.870	1.019.394.810
Önnur lántaka.....			4.702.013	4.702.013	5.025.362
Aðrar skuldir.....			7.111.483	7.111.483	7.111.483
Fjárskuldir samtals.....	0	0	861.364.366	861.364.366	1.031.531.655

## Skýringar, frh.:

### 11. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.:

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

Gangvirði Íbúðabréfa byggir á gengi bréfanna á markaði í árslok. Gangvirði Húsnæðisbréfa er metið með núvirðingu greiðsluflæðis með vöxtum Íbúðabréfa auk 0,5% vaxtaálags, vegna lakari seljanleika en í tilvikum Íbúðabréfa. Gangvirði Húsnæðisbréfa er metið með núvirðingu á vöxtum Íbúðabréfa auk 1,0% álags vegna seljanleika- og uppgreiðsluáhættu bréfanna.

Þau ríkisverðbréf sem flokkuð eru sem veltufjáreignir eru eignfærð á gangvirði. Þau eru einu fjáreignir sjóðsins sem færðar eru á gangvirði. Gangvirðismatið byggir á uppgefnum verðum á virkum markaði fyrir sams konar eignir. Önnur ríkisbréf eru eignfærð á kaupkröfu.

### 12. Hreinar vaxtatekjur

	2013	2012
<b>Vaxtatekjur</b>		
Vaxtatekjur af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur og verðbætur af útlánnum .....	64.844.344	72.381.770
Vaxtatekjur af öðrum fjáreignum .....	4.268.000	4.196.327
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta af útlánnum* .....	618.521	585.986
	<u>69.730.865</u>	<u>77.164.083</u>
Vaxtatekjur af liðum sem eru metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur af markaðsverðbréfum .....	134.082	303.350
	<u>134.082</u>	<u>303.350</u>
<b>Vaxtatekjur alls</b> .....	<b>69.864.947</b>	<b>77.467.433</b>
<b>Vaxtagjöld</b>		
Vaxtagjöld af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtagjöld og verðbætur af verðbréfaútgáfu .....	66.573.802	74.560.002
Vaxtagjöld af annarri lántöku .....	344.185	422.584
<b>Vaxtagjöld alls</b> .....	<b>66.917.987</b>	<b>74.982.586</b>
<b>Hreinar vaxtatekjur</b> .....	<b>2.946.960</b>	<b>2.484.847</b>

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

### 13. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast	2013	2012
Laun .....	656.453	560.388
Lífeyrisciðgjöld .....	90.968	78.837
Fjársýsluskattur .....	49.156	34.871
Önnur launatengd gjöld .....	70.904	60.232
Annar starfsmannatengdur kostnaður .....	40.922	34.618
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>908.402</u>	<u>768.946</u>

Starfsmannafjöldi sjóðsins er sem hér segir:

Meðalfjöldi starfsmanna umreiknað í heilsársstörf .....	101	98
Stöðugildi í árslok .....	100	94

## Skýringar, frh.:

### 14. Þóknun endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda sundurliðast þannig:	2013	2012
Endurskoðun ársreiknings .....	16.000	16.390
Könnun árshlutareiknings .....	2.977	5.115
Þóknun endurskoðenda samtals .....	18.977	21.505

### 15. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:	2013	2012
Innheimtukostnaður .....	210.330	174.845
Rekstur húsnæðis .....	119.132	117.196
Rekstur tölvukerfa .....	186.350	191.672
Endurskoðun og könnun reikningsskila .....	18.977	21.505
Aðkeypt sérfræðipjónusta .....	157.056	77.561
Verðmöt vegna greiðsluúrræða .....	35.342	47.803
Auglýsingar, kynningarefni og styrkir .....	33.575	19.672
Umboðsmaður skuldara .....	268.244	225.384
Eftirlitsgjald FME .....	60.140	37.196
Lánshæfismat .....	15.843	26.540
Vörslu- og þjónustugjöld .....	26.150	30.980
Annar rekstrarkostnaður .....	64.817	78.219
Annar rekstrarkostnaður samtals .....	1.195.956	1.048.573

### 16. Fasteignir til sölu

Í árslok 2013 voru í eigu Íbúðalánasjóðs 2.606 fasteignir (2012: 2.224) sem hann hafði leyst til sín til fullnustu krafna. Fasteignum í eigu sjóðsins hefur fjölgað verulega, einkum á síðustu þremur árum. Heildarfjöldi fasteigna til sölu í eigu sjóðsins greinist þannig:

	2013	2012
Fjöldi fasteigna í eigu sjóðsins í ársbyrjun .....	2.224	1.606
Fasteignir innleystar til fullnustu krafna á árinu .....	689	743
Fasteignir seldar á árinu .....	( 307)	( 125)
Fjöldi fasteigna í árslok .....	2.606	2.224

Fasteignir í eigu sjóðsins greinast þannig eftir landsvæðum:

Suðurnes .....	881	739
Höfuðborgarsvæðið .....	593	493
Suðurland .....	369	302
Vesturland .....	285	267
Austurland .....	232	224
Norðurland .....	173	141
Vestfirðir .....	73	58
Fjöldi fasteigna í árslok .....	2.606	2.224

Samtals eru 986 fasteignir í sölumeðferð og á sama tíma hafði sjóðurinn gert leigusamninga til skamms tíma um 1.307 fasteignir.

Í árslok 2013 voru 1307 fasteignir í útleigu (árslok 2012: 925) eða 50,1% af heildarfjölda fasteigna í eigu sjóðsins (árslok 2012: 41,6%). Tekjur og gjöld af eignum til sölu greinast þannig:

	2013	2012
Tekjur vegna útleigu fasteigna .....	1.316.471	957.819
Kostnaður vegna fasteigna til sölu .....	( 927.012)	( 779.298)
Tekjur umfram gjöld af eignum til sölu .....	389.459	178.521

## Skýringar, frh.:

### 16. Fasteignir til sölu, frh.:

Kostnaður vegna fasteigna til sölu í töflunni hér að ofan nær aðeins til beins útlagðs kostnaðar vegna fasteignanna sjálfra sbr. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald, orkukostnaður og þóknun umsjónamanna. Sé tekið tillit til alls kostnaðar við móttöku og reksturs og sölu fullnustueigna þá þarf að bæta við kostnaði vegna rekstrar eignasviðs sjóðsins auk hlutdeildar sviðsins í rekstri á skrifstofu sjóðsins. Rekstrarkostnaður eignasviðs nam 176,0 millj. kr. á árinu 2013 samanborið við 173,6 millj. kr. árið 2012. Tekjur umfram gjöld af fasteignum næmi 214 millj. kr. ef tekið væri tillit til rekstrarkostnaðar eignasviðs (2012: 5 millj. kr.).

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

	Fjöldi	Fasteignamat	Hreint gangvirði	Bókfært verð
<b>Árslok 2013</b>				
Í leigu.....	1.307	23.288.027	22.738.370	21.730.526
Eignir í sölumeðferð.....	986	15.074.292	12.694.121	11.752.978
Auðar.....	243	3.616.160	3.331.767	3.259.473
Óíbúðarhæfar.....	21	288.600	268.682	237.981
Aðrar eignir *.....	49	893.953	893.953	682.271
Samtals.....	2.606	43.161.032	39.926.893	37.663.230

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

### Árslok 2012

Í leigu.....	925	15.693.847	15.036.622	14.038.498
Auðar og í sölumeðferð.....	939	14.545.008	12.772.885	11.901.454
Óíbúðarhæfar.....	324	4.691.522	4.175.381	3.870.954
Í byggingu.....	36	642.220	643.451	558.210
Samtals.....	2.224	35.572.597	32.628.339	30.369.116

### 17. Eignahlutir í dótturfélögum

Leigufélagið Klettur ehf. var stofnað á fundi stjórnar Íbúðalánasjóðs þann 23. janúar 2013. Stofnfé var 10 millj. kr. og er Íbúðalánasjóður eigandi að 100% hlutfjár í félaginu.

Í desember 2013 var gengið frá samningi milli Íbúðalánasjóðs og Leigufélags Kletts ehf. um kaup á 517 íbúðum sem Íbúðalánasjóður hefur eignast í skuldaskilum. Kaupverð nemur 8.184 millj. kr. og verður fjármagnað með lántöku og/eða útgáfu skuldabréfa að fjárhæð 5.270,5 millj. kr. eða sem nemur 64,4% af kaupverði. Það sem eftir stendur af kaupverði eða 2.913,5 millj. kr. mun Íbúðalánasjóður leggja félaginu til sem eiginfjárframlag. Afhendingardagur hinna keyptu eigna er 1. janúar 2014 og mun félagið bera áhættu og ávinning eignanna frá þeim tíma. Skráning viðskiptanna í ársreikningi tekur mið af þeim degi.

Eiginleg starfsemi Leigufélagsins Kletts ehf. hefst ekki fyrr en á árinu 2014 þegar félagið tekur við umræddum eignum og er því ekki færð hlutdeild í eigin fé félagsins í ársreikningi 2013. Að sama skapi er ekki gerður samstæðureikningur fyrir Íbúðalánasjóð og Leigufélagið Klett ehf enda rekstur dótturfélagsins óverulegur á árinu 2013.

Rekstur Kletts er sjálfstæður og hefur félaginu verið kosin sérstök stjórn. Stofnun leigufélagsins hefur tvö meginmarkmið. Annars vegar að losa um eignarhald Íbúðalánasjóðs á fasteignum og aðskilja rekstur þeirra frá rekstri sjóðsins. Hins vegar að koma til móts við þann vilja stjórnvalda að auka framboð á húsnæði til langtímaleigu. Megintilgangur Leigufélagsins Kletts ehf. er að bjóða hentugt íbúðarhúsnæði til leigu um allt land, með langtíma húsnæðisöryggi að leiðarljósi. Í samþykktum félagsins segir að tilgangur félagsins sé rekstur og útleiga á íbúðum, bygging, kaup og sala íbúðarhúsnæðis til að viðhalda og auka umsvif félagsins, auk umsýslu, viðskipta og endurbóta fasteigna ásamt lánstarfsemi og öðrum verkefnum er tengjast starfsemi félagsins. Megintilgangur eignasölu félagsins skal vera til endurskipulagningar eða hagræðingar í eignasafni, fjármögnunar á öðrum fasteignum eða til að styrkja lausafjárstöðu.

## Skýringar, frh.:

### 18. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
<b>Heildarverð</b>			
Heildarverð 1.1.2012 .....	239.873	10.197	250.070
Viðbætur á árinu .....	5.216	0	5.216
Heildarverð 31.12.2012 .....	245.089	10.197	255.286
Viðbætur á árinu .....	10.568	0	10.568
Heildarverð 31.12.2013 .....	255.657	10.197	265.854
<b>Afskrifað</b>			
Afskrifað 1.1.2012 .....	166.124	5.556	171.680
Afskrifað á árinu .....	12.092	205	12.297
Afskrifað 31.12.2012 .....	178.216	5.761	183.977
Afskrifað á árinu .....	12.166	206	12.372
Afskrifað 31.12.2013 .....	190.382	5.967	196.349
<b>Bókfært verð</b>			
Bókfært verð 1.1.2012 .....	73.749	4.641	78.390
Bókfært verð 31.12.2012 .....	66.873	4.436	71.309
Bókfært verð 31.12.2013 .....	65.275	4.230	69.505

Fasteignamat fasteignar nam 8,4 millj. kr. í árslok 2013 (2012: 7,7 millj. kr.) og brunabótamat 20,7 millj. kr. (2012: 20,8 millj. kr.).

### 19. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig:

	Hugbúnaður
<b>Heildarverð</b>	
Heildarverð 1.1.2012 .....	351.566
Viðbætur á árinu .....	62.533
Heildarverð 31.12.2012 .....	414.099
Viðbætur á árinu .....	50.292
Heildarverð 31.12.2013 .....	464.391
<b>Afskriftir</b>	
Afskrifað 1.1.2012 .....	210.898
Afskrifað á árinu .....	55.480
Afskrifað 31.12.2012 .....	266.378
Afskrifað á árinu .....	46.585
Afskrifað 31.12.2013 .....	312.963
Óefnislegar eignir greinast þannig:	
<b>Bókfært verð</b>	
Bókfært verð 1.1.2012 .....	140.668
Bókfært verð 31.12.2012 .....	147.721
Bókfært verð 31.12.2013 .....	151.428

### 20. Afskriftir ársins greinast þannig:

	2013	2012
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna (sbr. skýringu 19) .....	12.372	12.297
Afskriftir óefnislegra eigna (sbr. skýringu 20) .....	46.585	55.480
Afskriftir samtals .....	58.957	67.777

## Skýringar, frh.:

### 21. Verðbréfaútgáfa

Íbúðalánasjóður gefur út íbúðabréf í fjórum HFF 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 HFF flokkarnir bera 3,75% nafnvexti. Húsbréf eru verðtryggð jafngreiðslulán með fjórum afborgunum á ári og bera 4,75% - 6,00% nafnvexti. Húsbréf eru útdraganleg. Húsnæðisbréf eru verðtryggð jafngreiðslulán með tveimur afborgunum á ári og bera 2,70% - 6,25% nafnvexti. Virkir vextir af verðbréfaútgáfu nema 4,31%.

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:	2013	2012
Íbúðabréf HFF14 .....	12.587.562	23.818.334
Íbúðabréf HFF24 .....	165.839.992	171.795.356
Íbúðabréf HFF34 .....	219.404.366	217.859.984
Íbúðabréf HFF44 .....	385.983.495	378.312.359
Húsbréf (lokagjalddagi 2040) .....	29.090.763	35.392.219
Húsnæðisbréf (lokagjalddagi 2038) .....	21.557.286	22.372.618
Verðbréfaútgáfa samtals .....	834.463.465	849.550.870

### 22. Önnur lántaka

Önnur lántaka sundurliðast þannig:	2013	2012
Lífeyrissjóðir .....	1.770.830	2.127.166
Sveitarfélög .....	2.580	25.163
Tryggingasjóður .....	279.046	263.858
Útdregin húsbréf .....	179.840	97.002
Ógreitt vegna kaupa á lánasöfnum .....	2.041.199	2.188.824
Önnur lántaka samtals .....	4.273.496	4.702.013

### 23. Leigusamningar

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

	2013	2012
Til greiðslu innan 1 árs .....	109.551	106.725
Eftir 1 ár en innan 5 ára .....	221.122	214.956
Síðar .....	85.918	119.726
Samtals .....	416.591	441.407

### 24. Tengdir aðilar og laun stjórnenda

Þeir sem flokkast sem tengdir aðilar Íbúðalánasjóðs tengjast eignarhaldi, stjórn og stjórnendum ásamt dótturfélagi sjóðsins. Íbúðalánasjóður er í opinberri eigu og heyrir stjórnsýslulega undir ráðuneyti og ráðherra velferðarmála. Stofnanir ríkisins og sjálfseignarstofnanir fjárhagslega háðar hinu opinbera teljast til tengdra aðila sjóðsins. Lánveitingar til tengdra aðila eru á sambærilegum grundvelli og viðskipti við ótengda aðila. Eftirstöðvar íbúðalána tengdra aðila námu 46,5 millj. kr. í árslok 2013 (2012: 171 millj. kr.) og eru þau færð á meðal útlána í efnahagsreikningi sjóðsins.

Laun stjórnar, forstjóra og lykilstjórnenda og kröfur á tengda aðila greinast þannig:

	2013		2012	
	Laun	Mótframlag í lífeyrissjóð	Laun	Mótframlag í lífeyrissjóð
Sigurður Erlingsson, forstjóri .....	16.759	1.873	14.598	1.701
Stjórnarformaður, Ingibjörg Ólöf Vilhjálmsdóttir .....	518	52	0	0
Fyrirverandi stjórnarformaður, Jóhann Ársælsson .....	1.554	179	1.727	199
Fyrirverandi stjórnarformaður, Katrín Ólafsdóttir .....	0	0	345	40
Aðrir stjórnarmenn, (4) .....	4.096	335	3.799	316
Lykilstjórnendur, (8) .....	89.008	11.521	80.357	10.566

Sjóðurinn á kröfu á hendur dótturfélagi sínu Leigufélagsins Kletts sem nemur 73.180 þús. kr. í árslok 2013.

## Skýringar, frh.:

### 25. Óvissa í rekstri Íbúðalánasjóðs og rekstrarhæfi

Það hefur lengi legið fyrir að vaxtamunur sjóðsins er ekki mikill eða aðeins um 0,30% sem dugar ekki fyrir virðisryrnun sambærilegri við þá sem efnahagshrunið fól í sér. Vegna þessa hefur sjóðurinn enn um sinn þörf fyrir stuðning frá eiganda sínum.

Mikillar óvissu gætir um framtíðarhlutverk og mögulega um tilvist Íbúðalánasjóðs og hefur þetta óvissuástand einkum staðið yfir frá þeim tíma er félags- og húsnæðismálaráðherra skipaði verkefnastjórn framtíðarskipan húsnæðismála 9. september 2013 í samræmi við þingsályktun um aðgerðir vegna skuldavanda íslenskra heimila sem samþykkt var á Alþingi síðastliðið vor. Verkefnastjórnin mun skila ráðherra tillögum um framtíðarhlutverk í apríl eða maí 2014. Fyrir vikið hefur stefnumótandi ákvörðunartaka í nánasta umhverfis sjóðsins verið sett í biðstöðu en slíkt hefur áhrif á rekstur sjóðsins með ýmsum hætti.

Í lok nóvember kynnti ríkisstjórnin aðgerðaráætlun um höfuðstólslækkun húsnæðislána til eigin nota. Verðtryggt húsnæðislán verða færð niður og til frádráttar koma fyrri úrræði til lækkunar höfuðstóls sem lántakandi hefur notið. Stjórnendur sjóðsins gera ráð fyrir fullum bótum vegna þeirra lána sem verða færð niður en ekki hefur verið gengið frá útfærslu þeirra. Frumvarp er komið fram um niðurfærsluna og biður frumvarpið þingleggar meðferðar.

Í október 2013 staðfesti stjórn sjóðsins stefnu sem miðar að því að sjóðurinn nái fullri sjálfbærni eigi síðar en á árinu 2018. Starfsáætlun 2014 gengur út að að styrkja innviði sjóðsins með sérstaka áherslu á áhættustýringu og breytta fjármögnun útlána sjóðsins. Undirbúningi að nýjum fjármögnunarflokkum verðtryggðra og óverðtryggðra lána er lokið en útgáfa undir flokkunum ræðst af stöðu lausafjár og því að stjórnvöld heimili sjóðnum útgáfu skuldabréfa í nýjum flokkum, verðtryggðum jafnt sem óverðtryggðum. Hafa ber í huga að markmið um fulla sjálfbærni sjóðsins ráðast af ytra umhverfi sjóðsins, vaxta- og verðbólguþróun, viðbrögðum annarra húsnæðislánveitenda, stjórnendum sjóðsins en ekki hvað síst af ákvörðunum stjórnvalda í einstökum málum svo sem er varðar gjaldskrá sjóðsins, vaxtamun sjóðsins, hámarkslánafjárhæðir og veðhlutföll, ákvörðun um ríkisábyrgð á skuldbindingum sjóðsins sem og aðrar ákvarðanir með lögum og reglugerðum.

### 26. Önnur mál

#### Eftirlitsstofnun EFTA

Í júní 2008 tilkynnti Eftirlitsstofnun EFTA (ESA) íslenskum stjórnvöldum að í starfsemi Íbúðalánasjóðs fælist ríkisstyrkur sem væri ekki í samræmi við ríkisstyrkjareglur EES samningsins og að íslenska ríkinu bæri skylda til þess að laga starfsemi sjóðsins að þeim reglum. Ríkisstyrkur til sjóðsins er talinn felast í ótakmarkaðri ríkisábyrgð sem felst í eigendaábyrgð ríkisins, undanþágu frá skattskyldu og það að ríkið sem eigandi sjóðsins hefur ekki gert kröfur um arðsemi af starfsemi hans. Þessi niðurstaða byggir á því að sjóðurinn starfi á almennum markaði og útlán hans eru ekki bundin við afmarkað félagslegt hlutverk. Stjórnvöld sendu ESA tillögur um breytingar á framtíðarhlutverki sjóðsins í október 2013. Í tillögum stjórnvalda er lögð áhersla á að halda hlutverki Íbúðalánasjóðs að sem mestu leyti óbreyttu en þó eru settar ákveðnar skorður við lánveitingar til stærri eigna og einnig gerðar strangari kröfur til lánveitinga til lögaðila. Breytingar voru gerðar á lögum um húsnæðismál til þess að mæta þessum athugasemdum. ESA hefur kallað eftir frekari útfærslu stjórnvalda í takmörkun á almennum lánveitingum Íbúðalánasjóðs. Stjórnvöld hafa hinsvegar ekki gengið endanlega frá skilgreiningu á hlutverki sjóðsins sem þjónustuveitanda í almannaþágu og því er málið enn opið gagnvart ESA. Stjórnvöld hafa tengt athugasemdir ESA við vinnu framtíðarskipurlags húsnæðismála sem fer fram í verkefnisstjórn á vegum ráðuneytisins.

#### Verkefnisstjórn um framtíðarskipan húsnæðismála

Í september skipaði félags- og húsnæðismálaráðherra, verkefnisstjórn um framtíðarskipan húsnæðismála í samræmi við þingsályktun um aðgerðir vegna skuldavanda íslenskra heimila sem samþykkt var á Alþingi síðastliðið vor. Stefnumótunarvinna verkefnisstjórnarinnar felur meðal annars í sér að koma með tillögur að nýju húsnæðislánakerfi þar sem einnig er horft til þess að tryggja virkan leigumarkað og skilvirk félagsleg úrræði fyrir þá sem þess þurfa með. Verkefnisstjórnin hefur í samræmi við skipunarbréf skoðað fyrirmyndir frá hinum Norðurlandþjóðunum og nýtt sér vinnu starfshóps sem skilaði skýrslu um framtíðarhorfur og hlutverk Íbúðalánasjóðs.

Ráðgjafafyrirtækin Analytica og KPMG hafa skilað sameiginlegri skýrslu til verkefnisstjórnarinnar þar sem lagt er til að Íbúðalánasjóður hætti útlánnum og lánasafn sjóðsins verði rekið áfram sjálfstætt eða selt. Tillagan er innlegg í hluta af verkefnum verkefnisstjórnarinnar ásamt tillögum fjögurra sérfræðiteyma á vegum samvinnuhópsins. Ráðgjafarskýrslan verður á næstunni rædd á fundi með samvinnuhópnum. Gert er ráð fyrir því að verkefnisstjórnin skili niðurstöðum sínum til ríkisstjórnarinnar í lok apríl 2014.



## Skýringar, frh.:

---

### 26. Önnur mál, frh.

#### Deila um gildi veðsetningar Eirar:

Krafist var leiðréttingar á þinglýsingarbókum vegna ætlaðra mistaka þinglýsingarstjóra við þinglýsingu veðskuldabréfa sem hvíla á 116 fasteignum í eigu Eirar, þannig að veðskuldabréfum yrði aflýst af eignunum. Krafan byggði á því að samþykkt þar til bærra stjórnvalda fyrir veðsetningunni hafi skort og því hafi þinglýsingarstjóra borið að vísa skuldabréfunum frá þinglýsingu. Málið hefur verið rekið fyrir dómstólum og liggur nú fyrir niðurstaða Hæstaréttar í dómi frá 20. febrúar 2014 í máli nr. 99/2014. Niðurstaðan var Íbúðalánasjóði í hag þar sem synjað var um leiðréttingu. Byggði Hæstiréttur á því að stefnendur hefðu ekki lögvarða hagsmuni af því að krefjast leiðréttingar.

Heildarskuldir Eirar nema 8 ma. kr. og þar af eru veðskuldir við Íbúðalánasjóð rúmlega 3 ma. kr. og veðskuldir við lífeyrissjóði tæplega 3 ma. kr. Íbúðalánasjóður hefur fært varúð til að mæta þessari óvissu.

#### Málshöfðun vegna verðtryggingar

Á haustmánuðum 2013 var sjóðnum stefnt vegna ætlaðra brota á lögum um neytendalán með því að veita verðtryggð lán. Málið var þingfest í nóvember 2013. Byggir málshöfðunin á því að sjóðnum hafi verið óheimilt að innheimta verðbætur og vexti þar sem heildarlántökukostnaður hafi ekki legið fyrir við lántökuna. Sjóðurinn hefur gert kröfu um frávísun stefnu, einkum á grundvelli vanreifunar og er nú beðið niðurstöðu héraðsdóms um frávísunarkröfuna. Þess ber að geta að sama máli var vísað frá dómi í apríl 2013. Þá var forstjóra sjóðsins stefnt persónulega á haustmánuðum á grundvelli ákvæða í lögum um fjármálafyrirtæki um persónulega ábyrgð starfsmanna fjármálafyrirtækja. Málinu var vísað frá dómi ex officio.

Umræða um ólögmæti verðtryggingar gagnvart neytendum er áberandi og mikið um að krafist sé leiðréttingar á lánum vegna þessa. Ljóst er að ef talið verður að ákvæði laga um neytendalán leiði til þess að veiting verðtryggðra lána til einstaklinga verði talin ólögmæt, myndi slíkt leiða til gífurlegs tjóns fyrir sjóðinn þar sem eignir hans eru nær allar verðtryggðar.

#### Mál vegna uppgreiðslugjalds

Talsvert er um fyrirspurnir og mótmæli viðskiptavina vegna uppgreiðslugjalds og gjalds fyrir umframgreiðslu. Með breytingu 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, nema gegn sérstöku gjaldi. Einn viðskiptavina Íbúðalánasjóðs óskaði eftir niðurfellingu gjaldsins þar sem hann taldi það ekki hafa verið nægilega tilgreint á skuldabréfi sem hann undirritaði, uppgreiðslugjald hafi ekki verið nægilega kynni viðskiptavinum og sé því ólögmæt. Úrskurðarnefnd félagsþjónustu og húsnæðismála hefur úrskurðað að Íbúðalánasjóður hafi farið að lögum við innheimtu gjaldsins. Íbúðalánasjóði hefur verið stefnt til endurgreiðslu innheimts uppgreiðslugjalds. Greinargerð var skilað í haust og málið verður flutt fyrir Héraðsdómi í maí.

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 um s.l. áramót 138 ma. kr. Ef þessi lán yrðu öll greidd upp ásamt þegar innheimtum uppgreiðslugjöldum viðskiptavina gæti tjón sjóðsins, m.v. núgildandi vaxtastig orðið á bilinu 10 - 11 ma. kr.

#### Höfuðstólslækkun húsnæðislána

Ríkisstjórnin kynnti áform um höfuðstólslækkun í lok nóvember. Verið er að vinna að gerð frumvarps um útfærslu höfuðstólslækkunar og verður það lagt fram á vörþingi 2014. Samkvæmt þeim tillögum sem nú liggja fyrir má vænta þess að talsvert verði greitt inn á veðlán Íbúðalánasjóðs sem hvíla gjarnan á 1. veðrétti. Þetta mun bæta veðstöðu Íbúðalánasjóðs en getur haft í för með sér aukna uppgreiðsluhættu og vaxtaáhættu fyrir sjóðinn. Í ljósi þess hversu nýlega aðgerðir ríkisstjórnar voru lagðar fram hefur sjóðnum ekki gefist kostur á að greina áhrif þess á afkomu og efnahag sjóðsins til hlítar.

### 27. Samþykki ársreiknings

Ársreikningurinn var samþykktur á stjórnarfundi þann 31. mars 2014