

Ársskýrsla Íbúðalánasjóðs 2003

með samanburði við árið 2002

HLUTVERK OG REKSTUR

Íbúðalánasjóður er sjálfstæð ríkisstofnun sem veitir einstaklingum, sveitarfélögum, félögum og félagasamtökum húsnæðislán til íbúðarkaupa og byggingarframkvæmda.

Íbúðalánasjóður tók við hlutverki Húsnæðisstofnunar ríkisins 1. janúar 1999 þegar ný lög um húsnæðismál (nr. 44/1998) öðluðust gildi og Byggingarsjóður ríkisins og Byggingarsjóður verkamanna voru sameinaðir. Íbúðalánasjóður er fjárhagslega sjálfstæður og stendur undir lánveitingum og rekstri með eigin tekjum.

Árin 2002 og 2003 voru hefðbundin ár hjá Íbúðalánasjóði og engar stórar breytingar voru gerðar á starfseminni. Sjóðurinn var rekinn með hagnaði bæði árin þó svo að honum sé fyrst og fremst skylt að varðveita eigið fé og ekki séu gerðar kröfur um að hann skili umtalsverðum arði.

Árið 2003 var fimmta rekstarár Íbúðalánasjóðs og að auki mesta veltuár í sögu sjóðsins. Heildarútlán sjóðsins voru 445 milljarðar króna í árslok 2003 og hækkuðu um 52 milljarða á árinu. Lántakendur hjá sjóðnum eru 75.240 og lánafjöldi í árslok 2003 var 163.157.

Vaxandi eignir

Eignir Íbúðalánasjóðs voru um 460 milljarðar króna í árslok 2003 og hafa vaxið um tæp 85% á þeim 5 árum sem sjóðurinn hefur starfað.

Vaxtatekjur

Vaxtatekjum er haldið í lágmarki enda er hlutverk Íbúðalánasjóðs fyrst og fremst að útvega lánsfé á fjármálamarkaði á sem hagstæðustu kjörum. Hreinar vaxtatekjur árið 2003 voru 2.519 milljónir króna. Til samanburðar má nefna að hreinar vaxtatekjur stærstu viðskiptabankanna, Íslandsbanka, Landsbanka og KB-banka voru um og yfir 10 þúsund milljónir á hvern banka.

Eignir Íbúðalánasjóðs

	í milljarðum króna		
	31.12.2003	1.1.1999	%
Íbúðalánasjóður	459.832	248.707	84,89
Íslandsbanki	443.943	107.904	311,42
Landsbanki	448.239	158.187	183,36
KB banki	558.569	88.556	530,75
Búnaðarbanki Kaupþing		88.537 19	

Hreinar vaxtatekjur

	í milljónum króna		
	2003	1999	%
Íbúðalánasjóður	2.519	351	617,66
Íslandsbanki	11.039	4.701	134,82
Landsbanki	9.331	5.516	69,16
Spron	1.986	897	221,4
KB banki	10.124	3.576	201,22
Búnaðarbanki Kaupþing		3.469 108	



Vaxtamunur

	2003	2002
Íbúðalánasjóður	0,6%	0,5%
Íslandsbanki	3,0%	3,0%
Landsbanki	2,6%	2,8%
KB banki	2,0%	1,9%

Vaxtamunur

Vaxtamunur hjá Íbúðalánasjóði var 0,5 % á árinu 2002 og 0,6% árið 2003. Þessi munur er töluvert minni en hjá öðrum fjármálastofnunum og skýrist m.a. af hlutverki sjóðsins.

Útdráttur rekstarreiknings

Séu helstu upplýsingar rekstarreiknings skoðaðar má sjá að hagnaður af rekstri Íbúðalánasjóðs var 1.263 milljónir króna árið 2002 og 1.678 milljónir króna árið 2003. Hreinar vaxtatekjur námu á því ári 2.519 milljónum króna en 1.845 milljónum króna árið áður. Aðrar rekstrartekjur hækka einnig á árinu 2003 miðað við 2002 og skýrist það af gengisþróun og hækkun þjónustutekna. Kostnaður við rekstur sjóðsins var 784 milljónir árið 2003 og er það um 3% hækkun miðað við árið á undan.

Rekstarreikningur

í milljónum króna

	2003	2002
Vaxtatekjur	2.519	1.845
Þjónustutekjur	806	627
Gengishagnaður	74	300
Rekstrartekjur	3.400	2.772
Rekstrargjöld	784	761
Afskriftarreikningur útlána	937	748
Hagnaður	1.678	1.263

Útdráttur efnahagsreiknings

Útlánaaukning er það sem einkennir árið 2003 og að auki er það mesta veltuár sjóðsins.

Afgreiddum umsóknum um húsbrefalán fjölgaði um 17,9 % frá fyrra ári og heildarútgáfa húsbrefa á reiknuðu verði jókst um 38,7 % eða úr rétt tæpum 35 milljörðum árið 2002 í rúmlega 48 og hálfan árið 2003. Þessi hækkun stafar bæði af hækkun húsnæðisverðs og hækkun meðallánsins og eins og áður hefur verið minnst á varð einnig veruleg aukning á afgreiðslu viðbótarlána og sömuleiðis lána til leiguíbúða.

Efnahagsreikningur

Eignir, skuldir og eigið fé í milljörðum króna

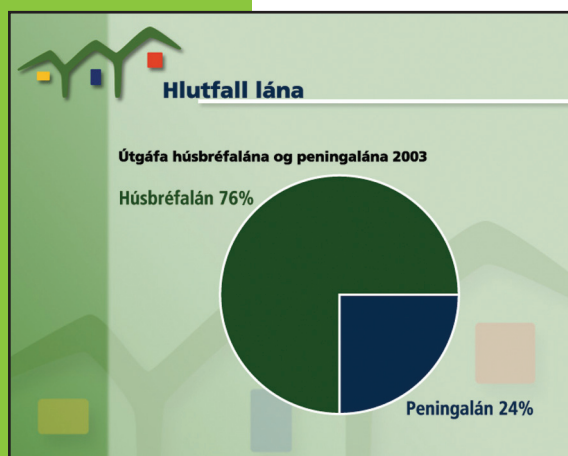
	2003	2002	2001
Eignir			
Útlán	445.3	392.9	355.6
Aðrar eignir	14.5	8.8	6.7
Eignir samtals	459.8	401.7	362.3
Skuldir			
Lántaka	448.1	391.6	353.4
Aðrar skuldir	0.1	0.2	0.2
Eigið fé	11.6	9.9	8.7
Skuldir samtals	459.8	401.7	362.3

Framlög í afskriftareikning útlána voru 748 milljónir árið 2002 og 937 árið 2003 og nemur hann nú 0,6% af útlánnum sjóðsins.

Í árslok 2003 námu útlán rúmum 445 milljörðum króna og höfðu hækkað um liðlega 52 milljarða á árinu. Lántaka nam um 448 milljörðum og hækkaði um 56 og hálfan milljarð á árinu. Eigið fé sjóðsins í árslok nam 11,6 milljörðum króna eða 2,5% af heildareignum sjóðsins.

ÚTLÁN ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Árið 2003 einkenndist af mikilli útlánaaukningu og var að auki mesta veltuár í fimm ára sögu sjóðsins. Afgreiddum umsóknum um húsbrefalán fjölgaði um 17,9 % frá fyrra ári og heildarútgáfa húsbrefa á reiknuðu verði jókst um 38,7% eða úr rétt tæpum 35 milljörðum árið 2002 í rúmlega 48,5 árið 2003. Þessi hækkun stafar bæði af hækkun húsnæðisverðs og hækkun meðallánsins. Einnig varð veruleg aukning á afgreiðslu viðbótarlána og sömuleiðis lána til leiguíbúða.



Tilgangur Íbúðalánasjóðs er að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast og leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

Lánafyrirgreiðsla Íbúðalánasjóðs á árinu 2003 var tvennskönar. Annars vegar húsbrefalán og hins vegar peningalán. Húsbrefalánin voru veitt til kaupa á nýju og notuðu húsnæði, til ný- og viðbygginga og endurbóta og voru 75 % af heildarlánveitingu sjóðsins.

Peningalánin eru t.d. viðbótarlán, leiguíbúðalán og lán til einstaklinga með sérþarfir.

Lánsfjárhæðir eftir lánaflokkum

í milljörðum króna

	2003	%
Húsbref	48.444	76
Peningalán		
Viðbótarlán	6.358	10
Leiguíbúðir	8.617	13
Önnur lán	397	1
Eldri lánstoforð	4	
Peningalán alls:	15.376	
Heildarútgáfa húsbrefa- og peningalána	63.820	

Lánsfjárhæðir skipt eftir lánaflokkum

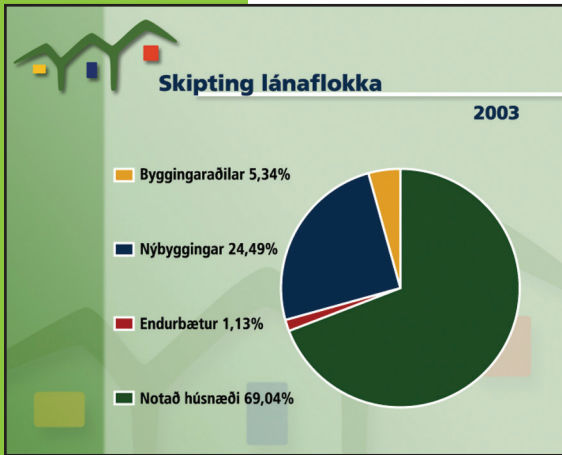
Heildarútgáfa húsbrefa og peningalána var tæpir 64 milljarðar króna árið 2003 og þar af voru peningalán rúmir 15 milljarðar. Þar vega þyngst lán til leiguíbúða sem eru um 13% af heildarútlánnum sjóðsins og viðbótarlánin sem eru rétt tæp 10% af heildarútlánnum.

Peningalán Íbúðalánasjóðs

1. Auðveldari fasteignaviðskipti. Afföll og yfirverð heyrja sögunni til.
2. Hagkvæmari fjármögnun vegna magnsölu verðbréfa sem skilar sér í hagkvæmari lánskjörum fyrir viðskiptavinum íbúðalánasjóðs.
3. Sparar snúninga og tíma auk minni kostnaðar vegna þjónustugjalda fjármálastofnana.

Peningalán

Miklar breytingar hafa staðið yfir hjá Íbúðalánasjóði því að 1. júlí sl. voru tekin upp peningalán í stað skuldabréfaskiptakerfisins sem hefur verið við lýði frá 1989. Peningalánin munu auðvelda fasteignaviðskipti, gera þau markvissari og gegnsærri með því að greiðslubyrði lánsins er dreift yfir allan lánstímann. Í annan stað verður augljóst hagræði af því fyrir viðskiptavinum



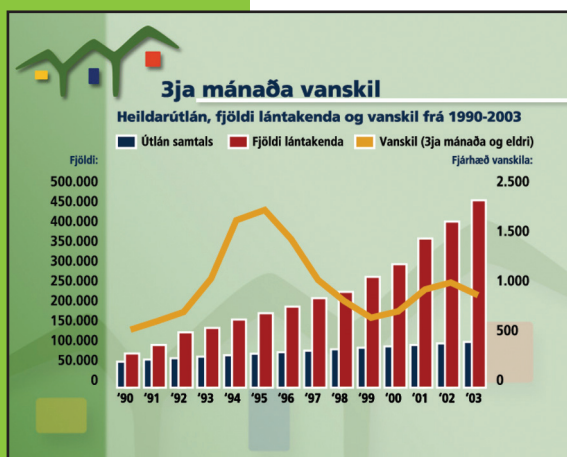
sjóðsins að Íbúðalánasjóður kemur fram fyrir þeirra hönd í útboðum. Til þessa hafa að jafnaði 8500 einstaklingar á ári verið að semja við 5-10 fjármálastofnanir um verð fyrir húsbref sín. Hagkvæmari kjör Íbúðalánasjóðs við fjármögnun koma fram í lánskjörum viðskiptavina sjóðsins. Í þriðja lagi má benda á þann sparnað sem viðskiptavinir Íbúðalánasjóðs hljóta við þessa breytingu. Ekki er bara um að ræða sparnað á tíma og snúningum við sölu húsbrefanna heldur einnig þann kostnað sem bankar, sparisjóðir og verðbréfafyrirtæki hafa tekið í þóknun og ýmis konar gjöld vegna þessara viðskipta. Peningalán eru því mjög góður kostur við núverandi aðstæður á fjármagnsmarkaði en hinu má ekki gleyma að húsbrefakerfið hefur þjónað húsnæðiskerfi Íslendinga afar vel og hefur verið leiðandi og í raun grundvallarforsenda í hraðri þróun íslensks fjármáلامarkaðar undanfarnir áratug.

Öll árin fimm sem Íbúðalánasjóður hefur starfað hefur orðið umtalsverð aukning á umsóknum húsbrefalána. Árið 2002 voru afgreiddar umsóknir rúmlega 10.400 en árið 2003 urðu þær 12.300 og er það fjölgun um 17,9%.

Árið 2002 var hlutfall umsókna vegna notaðs húsnæðis 67 % en 69 % árið 2003. Hlutfall vegna nýbygginga fór úr 29% í rúm 24% og umsóknir vegna endurbóta fóru úr því að vera 2% af heildarumsóknum í 1%. Hlutfall nýbygginga byggingaraðila jókst hins vegar úr 2 % í rúmlega 5%.

INNHEIMTA

Viðskiptavinir Íbúðalánasjóðs greiða ýmist mánðarlega eða á þriggja mánaða fresti af lánnum sínum og langflestir á réttum tíma. Árið 2002 dró verulega úr vanskilum og árið 2003 voru þau í sögulegu lágmarki. Beiðnum um greiðsluferfiðleikaaðstoð fjölgaði lítilsháttar, fór úr 936 árið 2002 í 1003 árið eftir en sú aðstoð ásamt greiðsluþjónustu banka á stóran þátt í að heildarvanskil eru svo lítil sem raun ber vitni. Einnig hefur það áhrif að vaxtabætur ganga nú að hluta til greiðslu vanskila við sjóðinn.



Þegar bornar eru saman tölur árána 2002 og 2003 má sjá að hlutfall þriggja mánaða vanskila hefur lækkað hvort sem litið er til fjárhæða eða fjölda lántakenda.

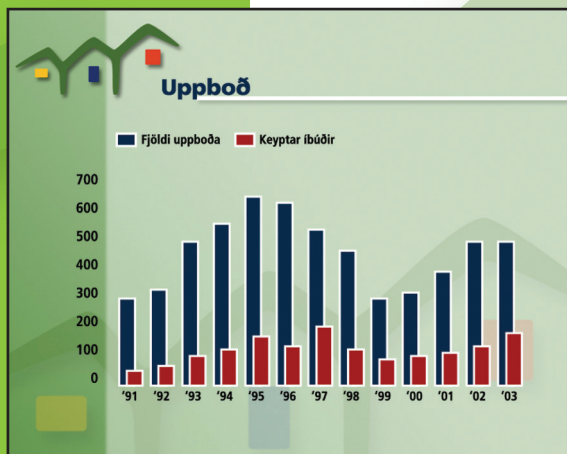
Meðalvanskil voru ekki nema 0,30% af heildarútlánafjárhæð sjóðsins árið 2002 (sama tala 1999-2001- hægt væri að segja að meðalvanskil frá stofnun sjóðsins hafi verið 0,30%) og en minni árið 2003 eða 0,25%. Um síðustu áramót voru aðeins 2.022 lántakendur af 75.240 með þriggja mánaða vanskil eða eldri.

Innheimtuferill lána

Aðgerð	Tímamörk	Sendingsmáti
Greisluseðill	Mánaðarlega, árs-fjórðungslega eða árlega	Íbúðalánasjóður sendir skuldara í pósti
Ítrekun	Eftir mánuð frá greiðsluseðli	Íbúðalánasjóður sendir skuldara í pósti
Greiðsluáskorun	Eftir 2-2 1/2 mánuð frá greiðsluáskorun	Íbúðalánasjóður lætur birta fyrir skuldara
Nauðungarsölubeiðni	Eftir um 1,5 mánuð frá greiðsluáskorun	Íbúðalánasjóður sendir sýslumanni
Fyrirtaka hjá sýslumanni	Eftir 2-3 mánuði frá móttöku nauðungarsölubeiðnar	Sýslumaður tilkynnir skuldara. Auglýst í Lögbertingarbláði
Byrjun uppboðs	Eftir 1 1/2 mánuð frá fyrirtöku	Sýslumaður tilkynnir skuldara. Auglýst í dagblaði
Framhald uppboðs	Innan fjögurra vikna frá byrjun uppboðs	Sýslumaður tilkynnir skuldara. Auglýst í dagblaði

Standi viðskiptavinir ekki í skilum fer af ákveðið ferli í gang. Fyrst ítrekanir sem voru 107.000 árið 2003. Ríflega 86.000 greiðsluseðlanna voru greiddir í kjölfarið. Þeir sem ekki bregðast við ítrekun fá þá senda greiðsluáskorun. Þær voru ríflega 20.000 á síðastliðnu ári og höfðu tilætluð áhrif í rúmlega 81% tilfella.

Nauðungarsölubeiðni er síðan lögð fram vegna þeirra sem eftir standa en reynsla undanfarinna ára sýnir að flestar þeirra eru afturkallaðar eftir að samningar hafa náðst.

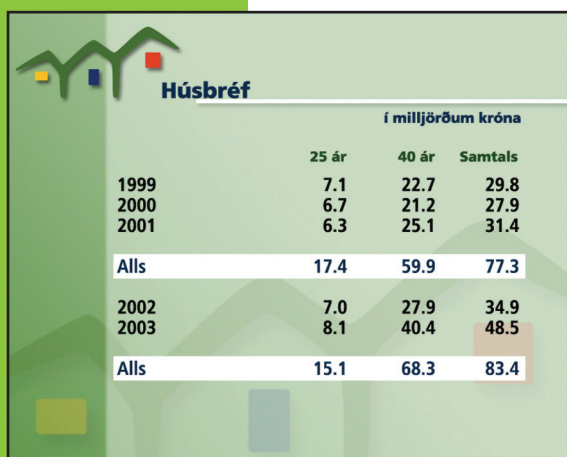


Rétt er að vekja athygli á því að hverju skrefi eftir greiðsluseðil fylgir ákveðinn kostnaður sem full ástæða er að forðast sé þess nokkur kostur.

En stundum er farið alla leið og Íbúðalánasjóður eignast sumar þeirra íbúða sem fara á uppboð vegna vanskila við sjóðinn eða aðra kröfuhafa. Árið 2002 var fjöldi íbúða sem fóru á uppboð 474 og af þeim keypti sjóðurinn 130. Árið eftir voru þær heldur færri eða 471 en þá keypti sjóðurinn 163 eða um 35% miðað við fjölda uppboða.

FJÁRMÖGNUN LÁNA ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

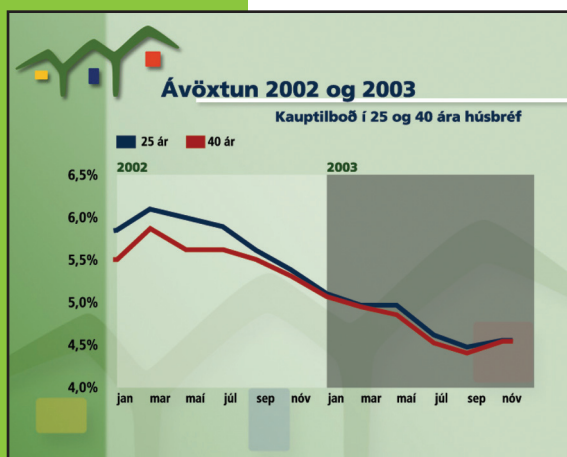
Húsbréf og húsnæðisbréf eru grundvöllur að fjármögnun lánastarfsemi Íbúðalánasjóðs. Árið 2002 nam útgáfa sjóðsins á húsbréfum og húsnæðisbréfum 50,6 milljörðum króna en árið 2003 var heildarútgáfan komin í 66,5 milljarða.



	í milljörðum króna		
	25 ár	40 ár	Samtals
1999	7.1	22.7	29.8
2000	6.7	21.2	27.9
2001	6.3	25.1	31.4
Alls	17.4	59.9	77.3
2002	7.0	27.9	34.9
2003	8.1	40.4	48.5
Alls	15.1	68.3	83.4

Húsbréf

Húsbréfin eru verðtryggð markaðsverðbréf með ríkisábyrgð og föstum vöxtum sem fengust í skiptum fyrir fasteignaveðbréf að ákveðnum skilyrðum uppfylltum. Þar sem húsbréfin bera fasta vexti, en ávöxtunarkrafa getur verið mismunandi, leiðrétti markaðurinn raunverulega vexti húsbréfalána með afföllum eða yfirverði. Útgáfa húsbréfa var á reiknuðu verði 34,9 milljarðar árið 2002 og 48,5 milljarðar árið 2003.



Ávöxtun

Þróun ávöxtunarkröfu húsbréfa á verðbréfamarkaði lækkaði verulega á árunum 2002 til 2003, til mikilla hagsbóta fyrir þá sem voru á þeim tíma í fasteignaviðskiptum. Þannig var ávöxtunarkrafa húsbréfa á bilinu 5,5% - 5,8% í upphafi ársins 2002 sem þýddi að afföll við sölu bréfanna var 9,4% - 10,3%. Í árslok 2003 var ávöxtunarkrafan hins vegar um 4,5% - 4,6% en sú ávöxtun hafði í för með sér að afföll voru ekki lengur við sölu bréfanna heldur voru þau seld á yfirverði sem nam um 1,5% - 3,1%.

Þessa lækkun ávöxtunarkröfunnar má að mestu rekja til þess að á þessum tíma varð vart við aukinn áhuga alþjóðlegra fjárfesta á íslenskum skuldabréfum, þannig að kaupendum húsbréfa fjölgaði á markaði. Jafnframt gerði Íbúðalánasjóður á þessum tíma átak í að auka upplýsingagjöf sína til fjárfesta á verðbréfamarkaði sem gerði sitt til að auka áhuga manna á bréfunum. Síðan hefur Íbúðalánasjóður verið í hópi þeirra sem bestar upplýsingar veita á verðbréfamarkaði um rekstur sinn.



Húsnæðisbréf

Söluverð í milljörðum króna

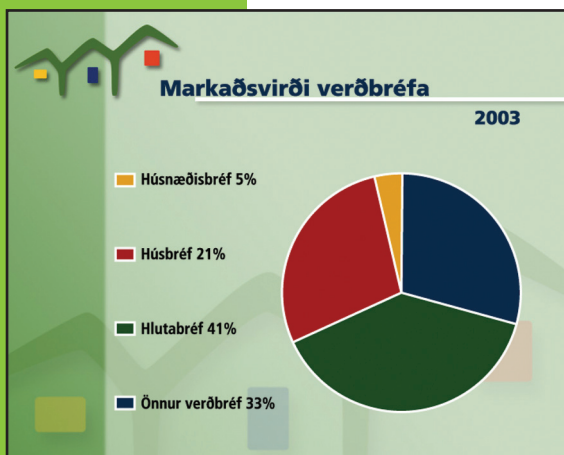
	1. fl. '96	2. fl. '96	Samtals
1999	4.3	4.5	8.8
2000	3.9	4.0	7.9
2001	5.0	5.4	10.4
Alls	13.2	13.9	26.1
2002	7.7	8.0	15.7
2003	5.4	12.5	17.9
Alls	13.1	20.5	33.6

Húsnæðisbréf

Peningalán Íbúðalánasjóðs eru fjármögnuð með sölu húsnæðisbréfa og jókst sala þeirra umtalsvert milli ára. Sala húsnæðisbréfa hefur aukist jafnt og þétt frá stofnun sjóðsins og nam 15,7 milljörðum árið 2002 en 17,9 milljörðum árið 2003.

Markaðsvirði og velta í Kauphöll

Hús- og húsnæðisbréf námu 26% af skráðu markaðsvirði bréfa í Kauphöll Íslands í lok ársins 2003 og er það 1% aukning frá árinu 2002.



Velta hús- og húsnæðisbréfa í Kauphöll Íslands var um 650 milljarðar króna á síðasta ári og nam 41% af um 1600 milljarða heildarveltu.

Húsbréf voru 32% af veltu á Verðbréfaþingi árið 2003 en 28% árið áður á meðan húsnæðisbréf fóru úr 10% árið 2002 niður í 9% árið 2003.

Velta í Kauphöll

í milljörðum króna

	2003	2002
Húsbréf	506.528	319.211
Húsnæðisbréf	143.054	110.684
Alls	649.582	429.895
Hlutabréf	553.594	321.333
Önnur verðbréf	374.276	381.947
Samtals	1.577.452	1.133.169

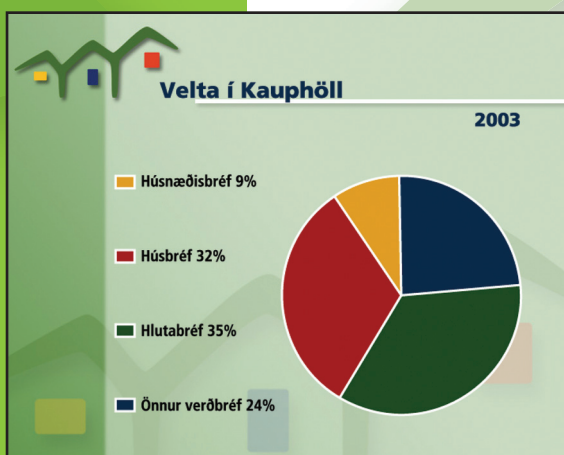
PRÓUN OG FRAMTÍÐARSÝN

Hlutverk Íbúðalánasjóðs er að tryggja öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og leita bestu leiða til að fólk geti eignast eða leigt á viðráðanlegum kjörum. Sjóðurinn leggur líka metnað sinn í að veita góða þjónustu og hefur í þjónustu sinni hæfileikaríkt starfsfólk sem hefur á undanförunum misserum lagt sig fram við að byggja upp traust og heiðarleg samskipti við viðskiptavinum sjóðsins. Tekist hefur að auka skilvirkni starfseminnar til muna á sama tíma og nútímatækni hefur verið notuð til að bæta aðgengi viðskiptavina sjóðsins.

Við erum staðráðin í að halda áfram á þessari braut.

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

Íbúðalánasjóður ætlar að halda áfram að vera í fremstu röð þjónustufyrirtækja á Íslandi.





Ársreikningar Íbúðalánasjóðs 2003

Skýrsla og áritun stjórnenda

Árið 2003 er fimmta rekstrarár Íbúðalánasjóðs. Eins og hin fyrri ár einkenndist þetta ár af mikilli útlánaaukningu og varð það mesta veltuár í sögu sjóðsins. Afgreiddum umsóknum um húsbrefalán fjölgaði um 18,2% frá fyrra ári og urðu samtals rúmlega 12,3 þús. Heildarútgáfa húsbrefa á reiknuðu verði varð alls 48,4 milljarðar kr. en var um 34,9 milljarðar kr. á árinu 2002 og hefur því aukist um 38,7% og er það talsvert meiri aukning en fjölgun umsókna. Skýrist það bæði af hækkun húsnæðisverðs og hækkun meðallánsins. Þá varð einnig á árinu veruleg aukning á afgreiðslu viðbótarlána. Afgreidd voru 3.338 lán fyrir 6,3 milljarða kr. á móti 2.595 lánum að fjárhæð 4,8 milljarðar kr. árið 2002. Fjölgun lána var því 28,6% á meðan fjárhæðin hækkaði um 31,3%. Auk þessa var umtalsverð aukning á afgreiðslu lána til leiguíbúða. Alls nam útgáfa Íbúðalánasjóðs á húsbrefum og húsnæðisbrefum 66,5 milljörðum kr. á reiknuðu verði húsbrefa og söluverði húsnæðisbrefa.

Þrátt fyrir þessa miklu útgáfu lækkaði ávöxtunarkrafa húsbrefa þannig að yfirverð myndaðist við sölu þeirra í júní. Í árslok 2003 var enn yfirverð við sölu húsbrefa. Ástæður þess eru m.a. betra upplýsingaflæði Íbúðalánasjóðs og vaxandi eftirspurn vegna aukinna kaupa erlendra fjárfesta á verðbrefum sjóðsins. Loks má geta þess að enn hefur dregið úr vanskilum við sjóðinn og voru þau í sögulegu lágmarki á árinu 2003. Beiðnum um greiðsluferfiðleikaaðstoð fjölgaði lítilsháttar, úr 936 í 1.003 milli ára og mun sú aðstoð sem sjóðurinn veitir viðskiptavinum sínum, ásamt með greiðsluþjónustu banka og því að vaxtabætur ganga nú að hluta til greiðslu vanskila, eiga þátt í því að heildarvanskil við sjóðinn eru svo lítil sem raun ber vitni.

Á árinu var hagnaður af rekstri sjóðsins og nam hann 1.678 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Hreinar vaxtatekjur á árinu námu 2.519 millj. kr. samanborið við 1.845 millj. kr. árið áður. Aðrar rekstrartekjur voru um 880 millj. kr. á árinu samanborið við 927 millj. kr. árið áður. Breyting á öðrum rekstrartekjum skýrist af gengisþróun og hækkun þjónustutekna milli ára. Á árinu 2003 var 74 millj. kr. gengishagnaður hjá sjóðnum en á árinu 2002 var gengishagnaður 300 millj. kr. Kostnaður við rekstur sjóðsins nam 784 millj. kr. og hækkar um 3% milli ára.

Í árslok námu útlán 445.280 millj. kr. og höfðu hækkað um 52.354 millj. kr. á árinu. Handbært fé og markaðsverðbréf jukust um 5.504 millj. kr. á árinu. Lántaka nam 448.126 millj. kr. og hækkaði um 56.508 millj. kr. á árinu. Eigið fé sjóðsins í árslok nam 11.625 millj. kr. eða 2,5% af heildareignum sjóðsins.

Stjórn og framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2003 með undirritun sinni.

Reykjavík, 25. mars 2004.

Stjórn Íbúðalánasjóðs: Gunnar S. Björnsson, Kristín Ástgeirsdóttir, Kristján Pálsson, Birkir Jónsson, Hákon Hákonarson

Framkvæmdastjóri: Guðmundur Bjarnason



Áritun endurskoðenda

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Við höfum endurskoðað ársreikning Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2003. Endurskoðunin er unnin í umboði Ríkisendurskoðunar. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi og skýringar nr. 1 - 30. Ársreikningurinn er lagður fram af stjórnendum sjóðsins og á ábyrgð þeirra í samræmi við lög og reglur. Ábyrgð okkar felst í því álitum sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar.

Endurskoðað var í samræmi við góða endurskoðunarvenju. Samkvæmt því ber okkur að skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáist um að ársreikningurinn sé í meginatriðum án annmarka.

Endurskoðunin felur meðal annars í sér greiningaraðgerðir, úrtakskannanir og athuganir á gögnum til að sannreyna fjárhæðir og aðrar upplýsingar sem fram koma í ársreikningnum. Endurskoðunin felur einnig í sér athugun á þeim reikningskilaaðferðum og matsreglum sem notaðar eru við gerð ársreikningsins og mat á framsetningu hans í heild. Við teljum að endurskoðunin sé nægjanlega traustur grunnur til að byggja álit okkar á.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2003, efnahag hans 31. desember 2003 og breytingu á handbæru fé á árinu 2003, í samræmi við lög og góða reikningskilavenju.

Reykjavík, 25. mars 2004.

Helgi F. Arnarson
Óskar Sverrisson
KPMG Endurskoðun hf.



Rekstrarreikningur ársins 2003

Allar fjárhæðir eru í þúsundum króna

	Skýr.	2003	2002
Vaxtatekjur:			
Vaxtatekjur af kröfum á lánastofnanir		204.142	343.125
Vaxtatekjur af útlánum		31.261.068	22.176.747
Vaxtatekjur af markaðsverðbréfum		278.365	157.252
	3	31.743.575	22.677.124
Vaxtagjöld:			
Vaxtagjöld af lántökum	3,12	29.418.620	20.903.510
		29.418.620	20.903.510
Vaxtatekjur - vaxtagjöld		2.324.955	1.773.614
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta		194.525	71.218
Hreinar vaxtatekjur		2.519.480	1.844.832
Aðrar rekstrartekjur:			
Þjónustutekjur	4,13	985.550	797.754
Þjónustugjöld		(179.602)	(170.989)
Gengishagnaður		74.113	300.052
		880.061	926.817
Hreinar rekstrartekjur		3.399.541	2.771.649
Önnur rekstrargjöld:			
Laun og launatengd gjöld	14	265.210	229.522
Annar almennur rekstrarkostnaður	18	473.602	466.192
Afskriftir rekstrarfjármuna	24	19.949	18.829
Ýmis rekstrargjöld	19	25.679	46.527
		784.440	761.070
Framlag í afskriftareikning útlána	23	(936.884)	(747.881)
Hagnaður ársins	29	1.678.217	1.262.698



Efnahagsreikningur

Eignir

	Skýr.	2003	2002
Kröfur á lánastofnanir:			
Kröfur á Seðlabanka Íslands		0	261.587
Kröfur á aðrar lánastofnanir		8.862.886	5.954.211
	20	8.862.886	6.215.798
Útlán:			
	5-7		
Lán til viðskiptamanna	21-23	444.829.150	392.368.228
Fullnustueignir		450.865	558.030
		445.280.015	392.926.258
Markaðsverðbréf			
	8	5.366.792	2.416.356
Aðrar eignir:			
Rekstrarfjármunir	9,24	68.883	79.215
Ýmsar eignir		52.674	28.403
Áfallnar tekjur		200.332	56.016
		321.889	163.634
Eignir samtals		459.831.582	401.722.046

31. desember 2003

Skuldir og eigið fé

Lántaka:

Verðbréfaútgáfa	28	411.401.972	345.683.140
Önnur lántaka		36.723.626	45.934.552
	27	448.125.598	391.617.692

Aðrar skuldir

80.954 157.541

Eigið fé:

Stofnfé		6.886.159	6.703.815
Óráðstafað eigið fé		4.738.871	3.242.998
	29	11.625.030	9.946.813

Skuldir og eigið fé samtals

459.831.582 401.722.046

Utan efnahagsreiknings:

Skuldbindingar	30		
----------------	----	--	--



Yfirlit um sjóðstreymi árið 2003

	Skýr.	2003	2002
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður ársins	29	1.678.217	1.262.698
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Verðbætur af útlánnum og húsbrefum		(296.408)	(447.828)
Gengismunur		(74.113)	(300.052)
Afskriftir varanlegra rekstrarfjármuna	24	19.949	18.829
Framlag í afskriftareikning útlána	23	936.884	747.881
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		(144.316)	2.733
Handbært fé frá rekstri		2.120.213	1.284.261
Fjárfestingarhreyfingar:			
Kröfur á lánastofnanir, hækkun		(92.901)	(122.420)
Útlán, hækkun		(41.967.681)	(37.357.192)
Markaðsverðbréf, (hækkun) lækkun		(2.950.436)	72.830
Keyptir varanlegir rekstrarfjármunir	24	(9.617)	(7.952)
Ýmsar eignir, hækkun		(24.271)	(16.322)
Fjárfestingarhreyfingar		(45.044.906)	(37.431.056)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Lántaka, hækkun		45.555.469	38.198.346
Ýmsar skuldir, lækkun		(76.589)	(1.785)
Fjármögnunarhreyfingar		45.478.880	38.196.561
Hækkun á handbæru fé		2.544.187	2.049.766
Handbært fé í ársbyrjun		6.093.378	4.043.612
Handbært fé í árslok	10	8.647.565	6.093.378



Skýringar

Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

1. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil lánastofnana. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum króna.

Erlendir gjaldmiðlar

2. Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á gengi í árslok 2003. Rekstrartekjur og gjöld í erlendum myntum eru umreiknuð í íslenskar krónur á gengi viðskiptadags.

Vaxtatekjur og vaxtagjöld

3. Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla til. Vaxtatekjur reiknast af kröfum á aðrar lánastofnanir, útlánum og markaðsverðbréfum. Vaxtagjöld reiknast af verðbréfaútgáfu og annarri lántöku.

Útlán og tekin lán sem sjóðurinn yfirtók frá Byggingarsjóði ríkisins, Byggingarsjóði verkamanna og Húsbréfadeild eru núvirt miðað við 4,0% vexti sem voru markaðsvextir húsnaðisbréfa í árslok 1998. Fasteignaveðlán húsbréfadeildar sjóðsins eru á 5,1% vöxtum en önnur útlán frá 3,5 til 5,7%. Tekin lán sjóðsins eru á 4,3% til 5,7% vöxtum.

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

Þjónustutekjur

4. Undir þjónustutekjur falla lántökugjöld og innheimtutekjur. Þjónustutekjur er færðar í rekstrarreikning sjóðsins þegar þær verða til.

Útlán

5. Útlán eru færð til eignar með áföllnum vöxtum og verðbótum í árslok. Verðtryggð útlán eru færð miðað við vísitölur sem tóku gildi í ársbyrjun 2004.
6. Afskriftareikningur útlána er myndaður til að mæta áhættu sem fylgir útlánastarfseminni, en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Sjóðurinn leggur í þennan reikning með hliðsjón af metinni útlánaáhættu. Annars vegar er um að ræða framlag vegna útlána sem sérstaklega hafa verið metin í tapshættu og hins vegar framlag til að mæta almennri útlánaáhættu. Afskriftareikningurinn er dreginn frá útlánnum í efnahagsreikningi.
7. Sjóðurinn hefur innleyst eignir vegna fullnustu krafna. Fullnustueignir eru færðar á áætluðu markaðsverði í ársreikning sjóðsins.



Markaðsverðbréf

8. Markaðsverðbréf sjóðsins skiptast í skuldabréf og hlutdeildarskírteini verðbréfasjóða. Bréfin eru eignfærð á markaðsverði í árslok.

Rekstrarfjármunir

9. Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

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

Handbært fé

10. Til handbærs fjár í sjóðstreymi teljast gjaldkræfar kröfur á lánastofnanir.

Afleiðusamningar

11. Sjóðurinn hefur gert framvirka gjaldmiðlasamninga og skiptasamninga. Með samningum sjóðsins er stefnt að því að draga úr gengis- og vaxtaáhættu sjóðsins. Samningarnir eru gerðir upp miðað við áætlað markaðsverð í árslok. Samnings- eða nafnverðsfjárhæðir eru ekki færðar í efnahagsreikning sjóðsins, en afkoma af samningunum er færð í rekstrar- og efnahagsreikning.

Vaxtagjöld

12. Vaxtagjöld af lántökum sundurliðast þannig:

	2003	2002
Verðbréfaútgáfa	26.972.631	16.661.568
Önnur lántaka	2.445.989	4.241.942
Samtals	29.418.620	20.903.510

Þjónustutekjur

13. Þjónustutekjur sundurliðast þannig:

Lántökugjald	593.916	415.503
Innheimtutekjur	391.634	382.251
Samtals	985.550	797.754



Laun og launatengd gjöld

14. Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2003	2002
Laun	211.637	184.450
Launatengd gjöld	47.269	39.043
Annar starfsmannatengdur kostnaður	6.304	6.029
Samtals	265.210	229.522

15. Starfsmannafjöldi sjóðsins er sem hér segir:

Meðalfjöldi starfsmanna umreiknað í heilsársstörf	63	59
Stöðugildi í árslok	63	56

16. Laun stjórnar og framkvæmdastjóra greinast þannig:

Guðmundur Bjarnason, framkvæmdastjóri	12.303
Gunnar S. Björnsson, stjórnarformaður	1.926
Aðrir stjórnarmenn samtals	3.852
Samtals	18.081

Þóknun endurskoðenda

17. Þóknun til endurskoðenda sjóðsins sundurliðast þannig:

Endurskoðun ársreiknings	5.870
Könnun árshlutareikninga	2.867
Önnur þjónusta	1.226
Samtals	9.963

Annar almennur rekstrarkostnaður

18. Annar almennur rekstrarkostnaður greinist þannig:

Innheimtukostnaður	249.311	235.062
Rafvæðing húsbrefa	18.383	12.992
Rekstur húsnæðis	60.550	46.213
Auglýsingar og kynningarefni	15.938	19.426
Rekstur tölvukerfa	63.393	95.297
Annar rekstrarkostnaður	66.027	57.202
Samtals	473.602	466.192

19. Ýmis rekstrargjöld greinast þannig:

	2003	2002
Styrkir vegna tækninýjunga	13.430	10.120
Ráðgjafarstofa heimilanna	4.482	4.171
Aðrir styrkir	1.200	1.700
Tjón vegna fasteignasölnunnar Holts	6.567	30.536
Samtals	25.679	46.527

Kröfur á lánastofnanir

20. Kröfur á lánastofnanir greinast þannig samkvæmt eftirstöðvatíma

Gjaldkræfar kröfur	8.647.565	6.093.378
Allt að 3 mánuðum	50.370	18.011
Yfir 1 ár og allt að 5 árum	164.951	104.409
Samtals	8.862.886	6.215.798

Útlán

21. Lán til viðskiptamanna sundurliðast þannig:

Fasteignaveðbréf í húsbrefadeild	305.461.878	262.712.040
Önnur fasteignaveðbréf	134.875.081	125.043.567
Lán vegna greiðsluferfiðleika	1.659.290	1.765.295
Lán vegna dag- og vistheimila	1.433.811	1.430.092
Lán vegna viðbygginga / endurbóta	575.868	693.401
Önnur útlán	823.222	723.833
Samtals	444.829.150	392.368.228

22. Lán til viðskiptamanna greinast þannig samkvæmt eftirstöðvatíma:

Gjaldkræft	1.999.593	2.045.177
Allt að 1 ári	10.425.913	27.394.008
Yfir 1 ár og allt að 5 árum	44.720.195	108.063.091
Yfir 5 ár	387.683.449	254.865.952
Samtals	444.829.150	392.368.228

23. Breytingin á afskriftareikningi útlána á árinu greinist þannig:

	Sérstakur	Almennur	2003 Samtals	2002 Samtals
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun	424.308	1.184.478	1.608.786	1.248.167
Framlag í afskriftareikning útlána	353.087	583.797	936.884	747.881
Endanlega töpuð útlán	(76.670)	0	(76.670)	(387.263)
Afskriftareikningur útlána í árslok	700.725	1.768.275	2.469.000	1.608.785
Afskriftareikn. útlána í hlutfalli af útlánum	0,2%	0,4%	0,6%	0,4%

Aðrar eignir

24. Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Bifreið	Fasteign	Húsbúnaður og tæki	Samtals
Heildarverð 1.1.2003	1.541	6.071	140.565	148.177
Viðbætur á árinu	0	0	9.617	9.617
Heildarverð 31.12.2003	1.541	6.071	150.182	157.794
Afskrifað 1.1.2003	257	3.506	65.199	68.962
Afskrifað á árinu	154	242	19.553	19.949
Afskrifað samtals	411	3.748	84.752	88.911
Bókfært verð 31.12.2003	1.130	2.323	65.430	68.883
Afskriftahlutföll	10%	4%	10-20%	

Fasteignamat fasteignar og lóðar í árslok 2003 nam 5,1 millj. kr.

Brunabótamat fasteignar nam á sama tíma 10,2 millj. kr.

Eignir og skuldir háðar verðtryggingu eða gengisáhættu

25. Heildarfjárhæð verðtryggðra eigna nam 447.436 millj. kr. í árslok og heildarfjárhæð slíkra skulda nam á sama tíma 446.109 millj. kr.

26. Heildarfjárhæð eigna í erlendum gjaldmiðlum nam 1.704 millj. kr. í árslok og heildarfjárhæð slíkra skulda nam á sama tíma 3.310 millj. kr. Með eignum og skuldum í þessu sambandi eru taldir framvirkir samningar og skiptasamningar sbr. skýringu 30.

Lántaka

27. Lántaka sundurliðast þannig samkvæmt eftirstöðvatíma:

Allt að 1 ári	23.146.852	36.608.305
Yfir 1 ár og allt að 5 árum	81.698.436	129.913.085
Yfir 5 ár	343.280.310	225.096.302
Samtals	448.125.598	391.617.692

28. Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:

Húsbréf	317.714.998	269.643.597
Húsnæðisbréf	93.686.974	76.039.543
Samtals	411.401.972	345.683.140



Eigið fé

29. Yfirlit um eigið fé:

	Stofnfé	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2003	6.703.815	3.242.998	9.946.813
Endurmat stofnfjár	182.344	(182.344)	
Hagnaður ársins		1.678.217	1.678.217
Eigið fé 31.12.2003	6.886.159	4.738.871	11.625.030

Skuldbindingar

30. Gjaldmiðla- og vaxtaskiptasamningar greinast þannig:

Eignir í erlendum gjaldmiðlum	1.518.912
Skuldir í erlendum gjaldmiðlum	1.294.303

STJÓRN ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

Skipuð til 4 ára frá janúar 2003

Gunnar S. Björnsson, formaður
Varamaður: Ingunn Guðmundsdóttir

Hákon Hákonarson, varaformaður
Varamaður: Magnús B Jónsson

Birkir Jónsson
Varamaður: Guðrún Kr. Óladóttir

Kristín Ástgeirsdóttir
Varamaður: Kristján Gunnarsson

Kristján Pálsson
Varamaður: Kristján Guðmundsson