

# Ársskýrsla 2008





## Efnisyfirlit

- 4. Ávarp framkvæmdastjóra**
- 6. Íbúðalánasjóður - hlutverk og meginmarkmið**
- 9. Helstu atburðir 2008**
- 14. Áhættu- og fjárstýring, ávöxtunarkrafa íbúðabréfa og útlánavextir Íbúðalánasjóðs**
- 20. Þróun útlána Íbúðalánasjóðs 2004 – 2008**
- 31. Rekstur Íbúðalánasjóðs 2008**
- 37. Reglubundnar viðhorfskannanir Íbúðalánasjóðs**
- 41. Ársreikningur 2008**

## Ávarp framkvæmdastjóra

Mikilvægi Íbúðalánasjóðs sem eins af hornsteinum íslensks velferðarkerfis hefur að líkindum sjaldan verið eins óumdeilt og nú þegar alvarleg áföll hafa gengið yfir íslenskt efnahagslíf.

Tilvist Íbúðalánasjóðs byggir á þeim lögbundna tilgangi 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.

Í upphafi ársins 2008 var Íbúðalánasjóður einn af mörgum aðilum sem veittu lán til bygginga og kaupa á íbúðarhúsnæði. Í lok ársins 2008 var Íbúðalánasjóður nánast eini lánveitandi íbúðalána á Íslandi og stendur því enn vörð um það samfélagslega markmið að tryggja landsmönnum aðgang að íbúðalánum.

Þegar litið er á afkomu Íbúðalánasjóðs á árinu 2008 er ljóst að þótt sjóðurinn hafi orðið fyrir áföllum vegna hruns bankakerfisins þá er rekstur sjóðsins vel viðunandi. Almennur rekstur sjóðsins hefði í venjulegu árferði tryggt þá eðlilegu árlegu afkomu sem sjóðurinn þarf á að halda til að viðhalda tilskyldu eiginfjárlutfalli og að vera sjálfbær Íbúðalánasjóður allra landsmanna til lengri tíma litið.

Í lögbundinni fjár- og áhættustýringarstefnu Íbúðalánasjóðs er skilgreind sérstaklega lágmarksfjárhæð lausafjár sem sjóðnum ber að hafa til reiðu svo mæta megi útlánnum og skuldbindingum sjóðsins. Jafnframt er þar gerð grein fyrir því hvernig Íbúðalánasjóði er heimilt að ávaxta og fjárfesta lausafé sitt. Íbúðalánasjóður hefur á grundvelli stefnu þessarar ávaxtað meginhluta lausafjár síns í innlendum bönkum og sparisjóðum á undanförunum árum.

Íbúðalánasjóður átti því töluvert fé inni á fjárvörslureikningum bankanna þegar íslenska bankakerfið hrundi haustið 2008. Íbúðalánasjóður tapaði verulegum fjármunum á falli bankanna. Hrun bankakerfisins skýrir því taprekstur Íbúðalánasjóðs á árinu 2008.

Staða Íbúðalánasjóðs var sterk fyrir hrun íslenska fjármálakerfisins og sjóðurinn því vel í stakk búinn að taka þeim áföllum sem dunið hafa yfir.

Íbúðalánasjóður er því eftir sem áður vel undir það búinn að fylgja samfélagslegu markmiði sínu sem er að tryggja landsmönnum öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum.



Guðmundur Bjarnason  
framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs



## Íbúðalánasjóður - hlutverk og meginmarkmið

Íbúðalánasjóður er sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins sem veitir einstaklingum, sveitarfélögum, félögum og félagasamtökum húsnæðislán til íbúðarkaupa og byggingarframkvæmda. Íbúðalánasjóður er fjárhagslega sjálfstæður og stendur undir lánveitingum og rekstri með eigin tekjum.

Lögbundinn tilgangur sjóðsins 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.

### Stjórnsýsluleg staða

Íbúðalánasjóður starfar eftir lögum um húsnæðismál nr. 44/1998.

Íbúðalánasjóður heyrir stjórnsýslulega undir félagsmálaráðherra og félagsmálaráðuneyti sem setur sjóðnum reglugerðir á grundvelli laga um húsnæðismál, en hefur ekki að öðru leyti bein áhrif á stjórn sjóðsins.

### Stjórn

Félagsmálaráðherra skipar stjórn Íbúðalánasjóðs til fjögurra ára í senn. Núverandi stjórn Íbúðalánasjóðs var skipuð 1. janúar 2007.

#### Eftirfarandi skipa stjórn sjóðsins:

Hákon Hákonarson, formaður  
Gunnar S. Björnsson, varaformaður  
Elín R. Líndal  
Jóhann Ársælsson  
Kristján Pálsson

#### Varamenn eru:

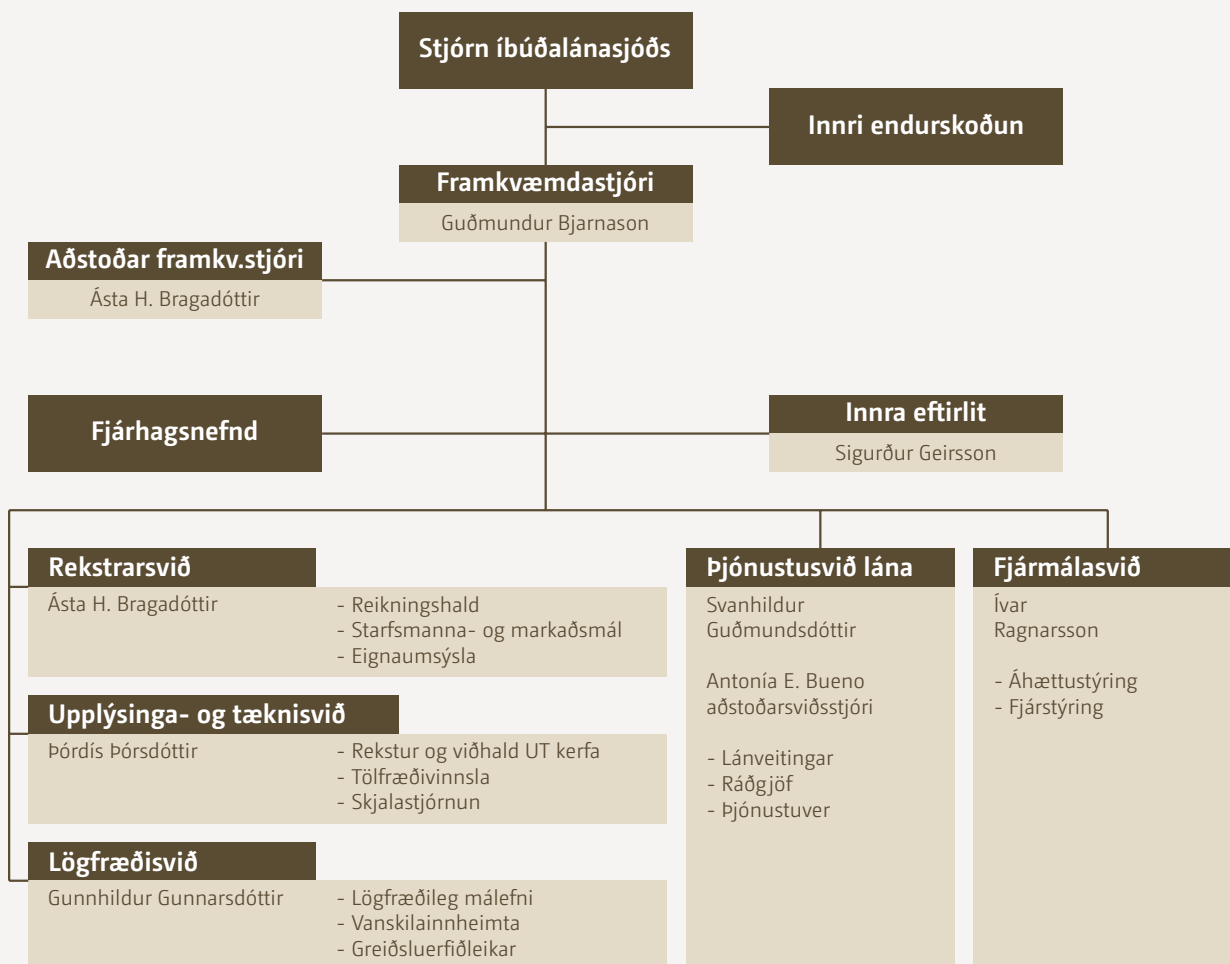
Dagný Jónsdóttir  
Ingunn Guðmundsdóttir  
Magnús B. Jónsson  
Kristján Gunnarsson  
Kristján Guðmundsson

Stjórn Íbúðalánasjóðs fer með yfirstjórn sjóðsins, en ræður framkvæmdastjóra til fimm ára í senn.

Framkvæmdastjóri fer með daglega stjórn sjóðsins og ræður starfsfólk hans. Framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs hefur verið frá upphafi Guðmundur Bjarnason. Stjórn Íbúðalánasjóðs framlengdi ráðningu hans um 5 ár hinn 1. janúar 2009.

## Skipurit

Nýtt skipurit Íbúðalánasjóðs tók gildi 1. janúar 2008.



## Starfsfólk

Starfsstöðvar Íbúðalánasjóðs eru tvær, í Borgartúni 21 í Reykjavík og Ártorgi 1 á Sauðárkróki.

Í árslok 2008 störfuðu alls 57 manns hjá Íbúðalánasjóði í 65,35 stöðugildum.

Þar var voru 50 starfsmenn Reykjavík í 49,1 stöðugildi, en á Sauðárkróki störfuðu 17 starfsmenn í 16,25 stöðugildum.



KUBBAR

ELDHÚS



## Helstu atburðir 2008

### Skipulagsbreytingar hjá Íbúðalánasjóði

Í byrjun árs 2008 tók gildi nýtt skipulag fyrir Íbúðalánasjóð. Stofnuð var ný staða aðstoðarframkvæmdastjóra Íbúðalánasjóðs. Sett var á fót nýtt svið, lögfræðisvið, sem sinnir innheimtumálum og sér um lögfræðilegra ráðgjöf fyrir Íbúðalánasjóð í heild.

Próunarsvið var lagt niður og verkefni þess færð yfir á rekstrarsvið, lögfræðisvið og upplýsinga- og tæknisvið. Þá var nafni upplýsingatæknisviðs breytt í upplýsinga- og tæknisvið í samræmi við breytt og aukin verkefni þess.

### Breytingar á lánshæfismati Íbúðalánasjóðs

Breytingar urðu á lánshæfismati Íbúðalánasjóðs til mikillar lækkunar á árinu 2008 í takt við breytingar sem urðu á lánshæfismati íslenska ríkisins, en í upphafi árs var lánshæfismat sjóðsins AAA og horfur stöðugar hjá Moody's og A+ vegna langtímaskuldbindinga í íslenskum krónum og A-1+ í skammtímaskuldbindingum í íslenskum krónum.

Fyrstu vísbendingar um breytingar á lánshæfismati urðu 5. mars þegar Moody's tilkynnti að fyrirtækið hefði breytt horfum á lánshæfismati Íbúðalánasjóðs úr stöðugum í neikvæðar í kjölfar sambærilegra breytinga á horfum um lánshæfismat ríkissjóðs Íslands.

Standard & Poor's fylgdi á eftir og greindi frá því 1. apríl að fyrirtækið hefði til athugunar lánshæfismat Íbúðalánasjóðs vegna langtímaskuldbindinga í íslenskum krónum í erlendri mynt með neikvæðum vísbendingum. Fyrirtækið staðfesti þó fyrri lánshæfiseinkunn fyrir skammtímaskuldbindingar Íbúðalánasjóðs.

Standard & Poor's lækkaði síðan lánshæfismat Íbúðalánasjóðs 17. apríl. Lánshæfismat vegna langtímaskuldbindinga í íslenskum krónum var lækkað úr A+ í AA- með neikvæðum horfum. Þá var lánshæfiseinkunn fyrir skammtímaskuldbindingar í íslenskum krónum lækkuð í A-1 úr A-1+.

Moody's greindi frá því 20. maí að það hefði lækkað lánshæfismat Íbúðalánasjóðs úr Aaa í Aa1 en að horfur væru stöðugar.

Á haustmánuðum hélt lánshæfismat Íbúðalánasjóðs áfram að lækka. Standard & Poor's lækkaði 29. september 2008 lánshæfismat Íbúðalánasjóðs vegna langtímaskuldbindinga í íslenskum krónum í A úr A+. Þá voru langtímaeinkunnir settar á athugunarlista með neikvæðum vísbendingum. Hins vegar var einkunn fyrir skammtímaskuldbindingar í íslenskum krónum A-1 staðfest.

Á sama tíma tók Moody's íslensk ríkisskuldabréf og bankainnistæður, þar með talin íbúðabréf Íbúðalánasjóðs, til skoðunar vegna hugsanlegrar lækkunar á lánshæfismati íslenska ríkisins og Íbúðalánasjóðs.

Moody's lækkaði síðan lánshæfismat Íbúðalánasjóðs í A1 þann 8. október og lýsti því yfir að lánshæfismat sjóðsins yrði áfram á athugunarlista.

Þá hafði Standard & Poor's þegar lækkað lánshæfismat Íbúðalánasjóðs vegna langtímaskuldbindinga í íslenskum krónum í BBB úr A+ og einkunn fyrir skammtímaskuldbindingar í íslenskum krónum A-1 var lækkuð í A-3. Það var gert 6. október. Taldi fyrirtækið horfur á lánshæfismati Íbúðalánasjóðs neikvæðar.

Standard & Poor's staðfesti lánsþæfiseinkunnir Íbúðalánasjóðs í íslenskum krónum í tilkynningu 25. nóvember, en lækkaði lánsþæfismat sjóðsins vegna langtímaskuldbindinga í erlendri mynt. Þar sem Íbúðalánasjóður fjármagnar útlán sín einungis í íslenskum krónum skiptir lækkun á skuldbindingum í erlendri mynt sjóðinn ekki máli.

Hins vegar lækkaði Moody's lánsþæfismat Íbúðalánasjóðs í Baa1. Horfur voru taldar neikvæðar.

Eins og áður var lánsþæfismat Íbúðalánasjóðs gert í kjölfar lækkunar á lánsþæfismati ríkissjóðs Íslands.

Lánsþæfismat Íbúðalánasjóðs lækkaði því á árinu 2008 úr Aaa í Baa1 hjá Moody's og hjá Standard & Poor's úr A+ í BBB vegna langtímaskuldbindinga og úr A-1+ í A-3 vegna skammtímaskuldbindinga í íslenskum krónum.

## Styrkir Íbúðalánasjóðs

Íbúðalánasjóður hefur um langt árabíl veitt styrki vegna tækninýjunga og umbóta í byggingariðnaði enda er gert ráð fyrir slíkum styrkjum í lögum um húsnæðismál. Sjóðurinn veitti að þessu sinni 20 styrki samtals að fjárhæð 18,7 milljónir króna.

Þá veitti Íbúðalánasjóður nokkrum meistaranemum í greinum er tengjast byggingariðnaði 500 þúsund króna styrki fyrir góðan námsárangur. Er þetta þriðja árið sem Íbúðalánasjóður veitir meistaranemum styrki en styrkirnir voru settir á fót þegar Íbúðalánasjóður minntist þess að 50 ár voru liðin frá upphafi opinbera húsnæðislánakerfisins á Íslandi.

Jafnframt veitti sjóðurinn 7 styrki til háskólanema til rannsókna á sviði húsnæðismála, samtals 2,5 milljónir króna.

## Aðstoð við þolendur náttúruhamfara

Í kjölfar Suðurlandsskjálfta óskaði stjórn Íbúðalánasjóðs eftir því við félagsmálaráðherra að settar yrðu reglur til að aðstoða þolendur náttúruhamfara með frestun eða skuldbreytingu á lánum sjóðsins með það að markmiði að koma í veg fyrir greiðsluferfiðleika þeirra sem urðu fyrir tjóni.

Félagsmálaráðherra varð við beiðni sjóðsins. Skilyrði fyrir heimildinni er að tjón á íbúð viðkomandi af völdum náttúruhamfara hafi verið tilkynnt til váttryggjanda eða Viðlagatryggingar Íslands.

## Álitsgerð Eftirlitsstofnunar EFTA

Eftirlitsstofnun EFTA (ESA) sendi í lok júní frá sér álitsgerð í tengslum við formlega rannsókn á því hvort fyrirkomulag Íbúðalánasjóðs væri í samræmi við ríkisstyrkjareglur EES-samningsins. Í áliti ESA kom fram að bráðabirgðaniðurstaða stofnunarinnar væri að gildandi ríkisaðstoð við Íbúðalánasjóð væri ekki í samræmi við ríkisstyrkjaákvæði EES-samningsins. Lykilatriði væri að ríkisaðstoð vegna félagslegra lána til íbúðarkaupa séu nægjanlega vel skilgreind og afmörkuð og á það skorti í íslensku húsnæðislöggjöfni.

## Aðalmiðlarar með íbúðabréf

Íbúðalánasjóður gerði á vormánuðum samning við sex aðila OMX Nordic Exchange á Íslandi um vera aðalmiðlarar með íbúðabréf og viðskiptavakt á eftirmarkaði. Aðalmiðlarar voru Glitnir banki, Kaupþing banki, Landsbanki Íslands, MP Fjárfestingarbanki, Saga Capital fjárfestingabanki og Straumur–Burðarás fjárfestingabanki.

Í samningnum voru kröfur hertar frá því sem áður var. Samningurinn tók gildi 1. júlí.

Íbúðalánasjóður felldi samninginn úr gildi í kjölfar bankahrunsins með nýjum aðalmiðlarasamningi 16. desember. Aðilar að þeim samningi eru Nýi Glitnir banki hf., Nýi Kaupþing banki hf., MP banki hf., NBI hf. og Straumur - Burðarás fjárfestingabanki hf.

## Breytingar á hámarksláni og lánsviðmiði

Hámarkslán Íbúðalánasjóðs var strax í kjölfar yfirlýsingar ríkisstjórnarinnar hækkað í 20 milljónir króna og samhliða var hætt að nota brunabótamat sem viðmið lánshlutfalls. Þess í stað skuli lánveiting miðast við allt að 80% af kaupverði eða byggingarkostnaði íbúða.

## Auknar heimildir vegna leiguíbúðalána

Ríkisstjórnin veitti Íbúðalánasjóði heimild til þess að veita 5 milljarða króna til leigubúðalána til viðbótar fyrri heimildum.

## Heimild til fjármögnunar íbúðalána fjármálastofnana

Þá undirritaði félags- og tryggingamálaráðherra í júlímánuði reglugerð sem heimilar Íbúðalánasjóði að veita fjármálafyrirtækjum lán til tímabundinnar endurfjármögnunar á íbúðalánnum banka og annarra fjármálafyrirtækja. Gert var ráð fyrir að veita allt að 30 milljarða króna í formi íbúðabréfa til þessarar endurfjármögnunar. Gert var ráð fyrir að íbúðabréfin vegna fjármögnunarinnar yrðu einungis notuð í veðlánaviðskiptum við Seðlabanka Íslands.

## Íbúðalánasjóði heimiluð yfirtaka á íbúðalánnum fjármálastofnana

Í ljósi erfiðleika á fjármálamarkaði samþykkti Alþingi í byrjun októbermánaðar lög sem heimiluðu Íbúðalánasjóði að yfirtaka íbúðalán íslenskra fjármálafyrirtækja. Reglugerð á grundvelli lagaheimildarinnar var síðan undirrituð í lok mánaðarins.

Heimildin á bæði við um erlend og innlend lán og gildir án tillits til upphæðar eða veðsetningar húsnæðis. Viðkomandi fjármálastofnanir verða að óska eftir því að Íbúðalánasjóður yfirtaki íbúðaveðlán. Verði lánin yfirtekin munu reglur Íbúðalánasjóðs um greiðsluferfiðleikamál gilda um þessi lán sem önnur lán sjóðsins.

## Sérstakar aðgerðir vegna greiðsluferfiðleika

Íbúðalánasjóður vikkaði út þróaða greiðsluferfiðleikaaðstoð sína í kjölfar þrenginga á fasteigna-markaði og í efnahagslífi almennt.

Í lok ágústmánaðar heimilaði Íbúðalánasjóður þeim sem eiga tvær húseignir og hafa ekki getað selt aðra þeirra að fresta afborgunum af lánum af annarri eða báðum húseignunum.

Í október voru heimildir Íbúðalánasjóðs til að koma til mós við lántakendur sem lenda í greiðsluvanda rýmkaðar með reglugerðarbreytingu samhliða því sem Íbúðalánasjóður mildaði innheimtuaðgerðir stofnunarinnar með tilliti til ástands efnahagsmála.

Frestur frá gjalddaga til sendingar greiðsluáskorunar var ákveðinn fjórir til fjórir og hálfur mánuður frá elsta ógreidda gjalddaga í stað tveggja til tveggja og hálf mánaðar áður. Þá var heimilað að afturkalla nauðungarsölu gegn greiðslu þriðjungs vanskila í stað helmings vanskila áður og rýmingarferli uppboðs-íbúða var lengt úr einum í þrjá mánuði.

Þá samþykkti Alþingi í nóvember frumvarp félags- og tryggingamálaráðherra um auknar heimildir Íbúðalánasjóðs til að mæta greiðsluvanda lánþega. Heimilað var að lengja lánstíma vegna greiðsluferfiðleika í allt að 30 ár í stað 15 auk þess sem sjóðnum var heimilað að leigja fólki húsnæði sem það missir.

Einnig samþykkti Alþingi frumvarp um greiðslujöfnun fasteignaveðlana til einstaklinga sem felst í að viðskiptavinir lánastofnana með verðtryggð fasteignaveðlán geta óskað eftir greiðslujöfnun til að léttu tímabundið á greiðslubyrði lána sinna.

## Samningur við Alþjóðahús

Íbúðalánasjóður og Alþjóðahús undirrituðu samning um þjónustu Alþjóðahúss við Íbúðalánasjóð. Markmið samningsins er að efla þjónustu Íbúðalánasjóðs við nýja íbúa í íslensku samfélagi. Í samningnum er meðal annars stefnt að því að allar helstu upplýsingar sem viðskiptavinum sjóðsins standa til boða á íslensku verði einnig aðgengilegar á móðurmáli stærstu hópa innflytjenda.

## Jólastyrkur í stað jólakorta

Í stað þess að senda hefðbundin jólakort veitti Íbúðalánasjóður Hjartaheillum, landssamtökum hjartasjúklinga, 250 þúsund króna styrk í desember.

## Rafrænir greiðsluseðlar

Íbúðalánasjóður sendi viðskiptavinum sínum síðustu greiðsluseðla á pappír í desembermánuði, en frá og með 1. janúar 2009 þurfa viðskiptavinir sjóðsins að óska sérstaklega eftir greiðsluseðlum á pappír. Þess í stað eru greiðsluseðlar Íbúðalánasjóðs rafrænir og birtast í heimabönkum viðskiptavina sjóðsins.



**MARKAÐURINN**

**Peningar á leiðinni**

**Atvinna í Kanada**

**Optical Studio**

**Stöðugt líf í Reykjavík**

**Frámsókn hefir vist til vinstri**

**Siðbótin síðari**

## Áhættu- og fjárstýring, ávöxtunarkrafa íbúðabréfa og útlánavextir Íbúðalánasjóðs

Íbúðalánasjóður vinnur eftir lögbundinni og mjög ítarlegri áhættu- og fjárstýringarstefnu og skýrum reglum um ákvörðun útlánavaxta sem taka fyrst og fremst mið af ávöxtunarkröfu íbúðabréfa í útboðum. Ákvörðun um samþykkt tilboða í mismunandi íbúðalánaflokkum og ákvörðun um útlánavexti byggir því ekki á geðþótta heldur skýrum, lögbundnum og gegnsæjum vinnureglum.

Útlánavextir lána Íbúðalánasjóðs taka mið af þeim kjörum sem sjóðurinn fær í útboðum íbúðabréfa hverju sinni, vegnum fjármagnskostnaði vegna uppgreiddra lána að viðbættu föstu vaxtaálagi sem stjórn Íbúðalánasjóðs gerir tillögu um og félagsmálaráðherra staðfestir.

Ákvörðun um vaxtaálag tekur mið af þremur meginþáttum: Rekstrarkostnaði Íbúðalánasjóðs, útlánaáhættu sjóðsins og uppgreiðsluáhættu útlána sjóðsins.

Stjórn Íbúðalánasjóðs fer reglulega yfir forsendur vaxtaálagsins.

Vaxtaálag vegna rekstrarkostnaðar í upphafi árs 2008 var 0,25%, vegna útlánaáhættu sjóðsins 0,20% og 0,25% vegna uppgreiðsluáhættu.

Breyting var gerð á vaxtaálagi vegna uppgreiðsluáhættu í aprílmánuði þegar álagið hækkaði úr 0,25% í 0,50%.

Heildarvaxtaálag vegna almennra útlána sjóðsins sem unnt er að greiða upp án sérstaks uppgreiðslugjalds fór því úr 0,70% í 0,95%. Almenn útlán með uppgreiðsluákvæði bera áfram 0,45% vaxtaálag, enda þarf að greiða sérstakt uppgreiðslugjald ef vextir sambærilegra útlána Íbúðalánasjóðs hafa lækkað.

Vextir leiguíbúðalána með föstum vöxtum eru ákvarðaðir á sama hátt og almenn íbúðalán Íbúðalánasjóðs.

Hins vegar ákvarðar stjórn Íbúðalánasjóðs vexti leiguíbúðalána með breytilegum vöxtum árlega. Sú vaxtaákvörðun tekur mið af heildarfjármögnunarkostnaði allra leiguíbúðalána sem lánuð hafa verið út með breytilegum vöxtum.

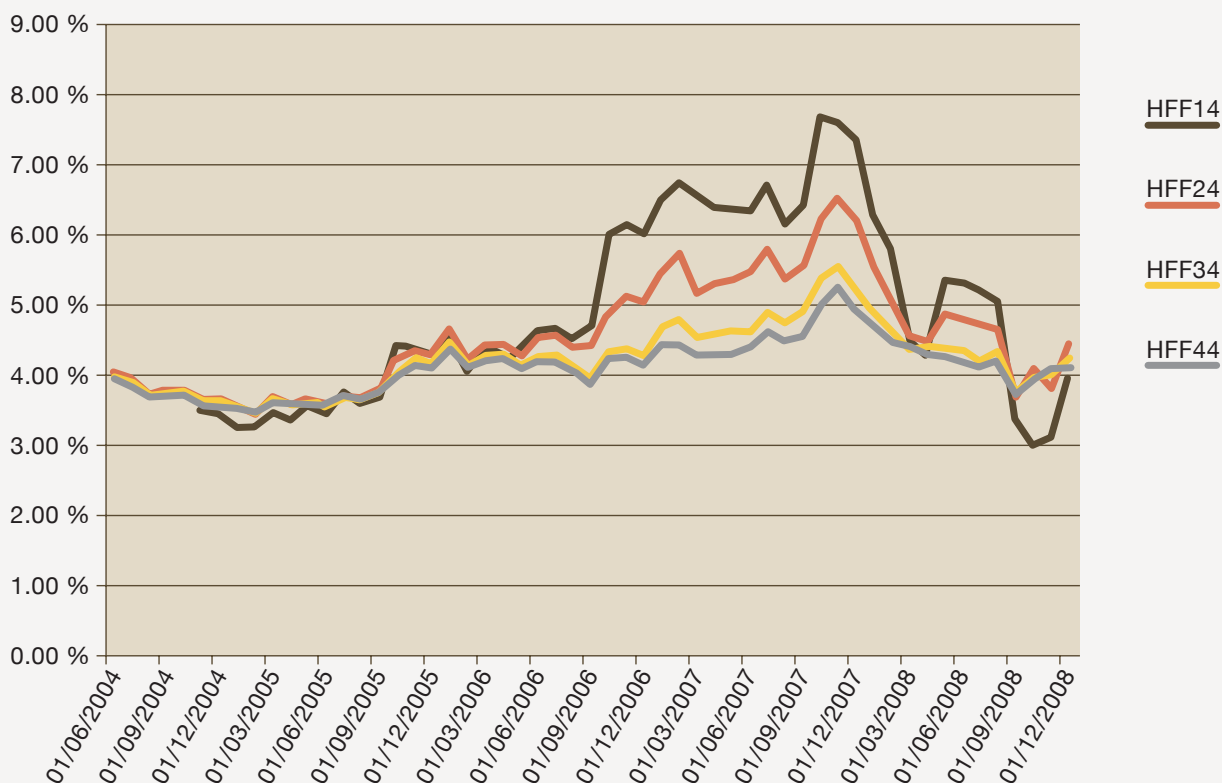
Vextir slíkra leiguíbúðalána hækkuðu milli ára og voru ákvarðaðir 5,25% fyrir árið 2008 en voru 4,95% í lok árs 2007.

Öll lán Íbúðalánasjóðs eru verðtryggð.

Þegar þróun útlánavaxta Íbúðalánasjóðs er skoðuð er því rétt að líta fyrst á þróun ávöxtunarkröfu íbúðabréfa á fjármálamörkuðum, en sú þróun ætti að ganga í takt við útlánavexti Íbúðalánasjóðs, nema hvað vextir Íbúðalánasjóðs eru yfirleitt hærrí sem nemur föstu vaxtaálagi.

Þó ber að hafa í huga að uppgreiðslur eldri lána geta haft áhrif á útlánavexti bæði til hækkunar og lækkunar eftir atvikum hverju sinni.

## Þróun ávöxtunarkröfu íbúðabréfa á eftirmarkaði frá innleiðingu íbúðabréfa 1. júlí 2004 - 31. des 2008



Þegar ávöxtunarkrafa undanfarinna ára er skoðuð er vert að hafa í huga að í upphafi, þegar núverandi íbúðabréfakerfi var komið á fót árið 2004, voru íbúðalánaflokkar Íbúðalánasjóðs einungis þrír: HFF 44, sem var í upphafi til 40 ára með lokagjalddaga árið 2044, þá HFF 24, sem var til 30 ára, og HFF 20, sem var til 20 ára.

Fjármögnunarflokkar voru í upphafi í takt við lengd útlána Íbúðalánasjóðs, en viðskiptavinum sjóðsins gefst kostur á að taka lán til 20 ára, 30 ára og 40 ára. Þá ber að geta þess að leiguíbúðalán sjóðsins geta verið til allt að 50 ára.

Fjársýring Íbúðalánasjóðs miðar við að jafnvægi ríki milli fjármögnunar með íbúðabréfum og heildarútlána Íbúðalánasjóðs.

Vegna mikilla uppgreiðslna á lánum Íbúðalánasjóðs á seinni hluta ársins 2004 og á árinu 2005 myndaðist ákveðið ójafnvægi milli fjármögnunar Íbúðalánasjóðs og afborgana af útlánnum sjóðsins.

Tímasetningar afborgana sjóðsins af fjármögnunarlánum í formi íbúðabréfa urðu á því tímabili að meðaltali seinna en tekjur sjóðsins af afborgunum útlána. Þetta stangaðist á við stranga áhættustýringu Íbúðalánasjóðs. Því var gripið til þess ráðs í lok ársins 2004 að gefa út nýjan flokk íbúðabréfa, HFF 14, sem var einungis til stutts tíma og var ekki í beinum tengslum við útlán Íbúðalánasjóðs.

Þetta kemur fram í framangreindri töflu þar sem lína HFF 14 hefst nokkru síðar en línurit hinna flokkanna.

Íbúðalánasjóður beitir markvissri stjórnun í fjármögnun sjóðsins með því að taka tilboðum í mismunandi lengdir íbúðabréfa þannig að heildarfjármögnun sjóðsins sé í takt við endurgreiðslu útlána.

Vegna ójafnvægis sem varð í fjármögnun útlána og væntanlegri endurgreiðslu útlána Íbúðalánasjóðs var eðlilega fyrst og fremst tekið tilboðum úr stysta flokki í fyrstu útboðum ársins 2005. Markmiðið var að ná sem bestu jafnvægi milli afborgana lána viðskiptavina Íbúðalánasjóðs til sjóðsins og endurgreiðslna Íbúðalánasjóðs á fjármögnunarbréfum sjóðsins.

Því varð þróunin eðlilega sú þegar draga fór úr uppgreiðslum og jafnvægi náðist milli inn- og útstreymis fjármuna úr Íbúðalánasjóði að útboð sjóðsins tóku mið af tímalengd nýrra útlána sjóðsins. Því tók sjóðurinn fyrst og fremst tilboðum í lán úr flokknum HFF 44 á árunum 2006 og 2007, enda var stærsti hluti útlána sjóðsins á þeim tíma til 40 ára samhliða auknum 50 ára lánnum til leiguíbúða.

Á árinu 2008 hélst þessi þróun áfram auk þess sem nokkuð var um frystingu á íbúðalánnum sem leiðir til lengri líftíma lánanna en annars yrði. Þar hefur frysting leiguíbúðalána ekki hvað síst að segja en vegna versnandi efnahagsástands urðu nokkur leigufélög að óska eftir frystingu á lánnum sínum. Þar sem yfirleitt er um háar fjárhæðir að ræða hjá leigufélögum hefur slík frysting hlutfallslega mikil áhrif til lengingar líftíma útlána Íbúðalánasjóðs.

Þá hafa erfiðleikar í efnahagslífinu einnig orðið til þess að sífellt fleiri einstaklingar hafa nýtt sér greiðsluferfiðleikaúrræði sjóðsins, fryst og lengt í lánnum sínum.

Á móti var nokkuð um uppgreiðslur á lánnum Íbúðalánasjóðs sem vega upp á móti þessari þróun. Þó dró úr uppgreiðslum milli áruna 2007 og 2008.

Á grundvelli fjár- og áhættustýringarstefnu Íbúðalánasjóðs er mjög gætt að jafnvægi meðallíftíma eigna og skulda. Það hefur áhrif á það hvernig Íbúðalánasjóður tekur tilboðum í mismunandi íbúðabréfaflokka eftir líftíma þeirra.

Á árinu 2008 hélt Íbúðalánasjóður 5 útboð á íbúðabréfum, sem var helmingsfækkun frá því árið áður þegar sjóðurinn gekkst fyrir 10 útboðum. Þessi fækkun endurspeglar minni umsvif Íbúðalánasjóðs á árinu. Ávöxtunarkrafa í útboðunum lækkaði töluvert. Ávöxtunarkrafa síðasta tilboðs ársins 2007 var 5,17%. Krafa lækkaði strax í fyrsta útboði ársins 2008 í 4,40%. Ávöxtunarkrafa tekinna tilboða varð lægst 4,15% í ágúst en hækkaði upp í 4,21% í síðasta útboði ársins, sem var í septembermánuði.

Útlánavextir Íbúðalánasjóðs lækkuðu því á árinu 2008.

Þróun ávöxtunarkröfu var í takt við þróun ávöxtunarkröfu íbúðabréfa á eftirmarkaði á tímabilinu eins og sjá má á fyrri mynd.

Íbúðalánasjóður tók engum tilboðum úr stysta íbúðabréfaflokknum HFF 14 á árinu 2008. Hins vegar tók sjóðurinn tilboðum að fjárhæð 14, 1 milljörðum úr HFF 24, 13, 9 milljörðum úr HFF 34, en einungis 5,2 milljörðum úr lengsta flokknum, HFF 44.

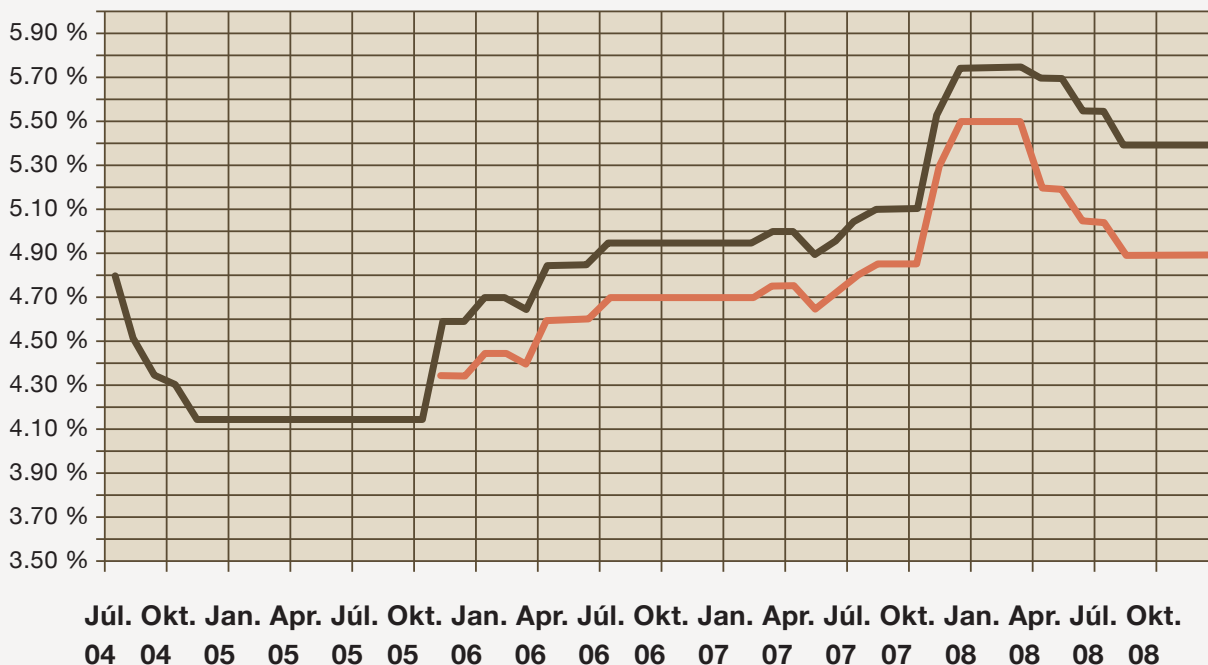


## Fjárhæð, ávöxtunarkrafa og dagsetning tekinna tilboða íbúðabréfa 2008

	Dags.	HFF 150224	Ávöxt.kr.	HFF 150434	Ávöxt.kr.	HFF 150644	Ávöxt.kr.
1. útboð	18.04.2008	3 900 000 000	4,92 %	2 500 000 000	4,66 %	1 600 000 000	4,40 %
2. útboð	27.06.2008	3 600 000 000	4,80 %	3 700 000 000	4,44 %	700 000 000	4,30 %
3. útboð	08.08.2008	3 500 000 000	4,68 %	3 100 000 000	4,27 %	1 400 000 000	4,15 %
4. útboð	22.08.2008	2 300 000 000	4,67 %	1 900 000 000	4,36 %	800 000 000	4,19 %
5. útboð	08.09.2008	1 200 000 000	4,78 %	2 700 000 000	4,40 %	1 400 000 000	4,21 %

Þá er rétt að skoða þróun útlánavaxta Íbúðalánasjóðs frá því að sjóðurinn tók upp peningalán í kjölfar innleiðingar íbúðabréfa í stað húsbrefta 1. júlí 2004.

## Vextir Íbúðalánasjóðs 2004 - 2008



Vextir án ákvæða um sérstaka uppgreiðsluþóknun

Vextir með ákvæðum um sérstaka uppgreiðsluþóknun

Próun útlánavaxta lána Íbúðalánasjóðs annarra en leiguíbúðalána á breytilegum vöxtum var sem hér segir:

## Próun útlánavaxta á árinu 2008

	1.01.2008	18.04.2008	27.06.2008	14.08.2008
Lán án ákvæða um sérstaka uppgreiðsluþóknun	5,75 %	5,7 %	5,55 %	5,4 %
Lán með ákvæðum um sérstaka uppgreiðsluþóknun	5,50 %	5,2 %	5,05 %	4,9 %

Vextir leiguíbúðalána með breytilegum vöxtum voru ákvarðaðir 5,25% fyrir árið 2008 eins og áður segir.

Mismunur á ávöxtunarkröfu í útboðum á árinu 2008 að viðbættu föstu vaxtaálagi og samþykktum útlánavöxtum skýrist með áhrifum fyrirfram uppgreiddra útlána Íbúðalánasjóðs sem reiknast inn í endanlega útlánavexti sjóðsins.

Í lögbundinni fjár- og áhættustýringarstefnu Íbúðalánasjóðs er skilgreind sérstaklega lágmarksfjárhæð lausafjár sem sjóðnum ber að hafa til reiðu svo mæta megi útlánnum og skuldbindingum sjóðsins. Jafnframt er gerð grein fyrir því hvernig Íbúðalánasjóði er heimilt að ávaxta og fjárfesta lausafé sitt. Íbúðalánasjóður hefur á grundvelli lögbundinnar stefnu sinnar ávaxtað töluverðan hluta lausafjár síns í innlendum bönkum og sparisjóðum undanförunum árum.

Við hrun bankakerfisins haustið 2008 tapaðist verulegur hluti þessa lausafjár sjóðsins. Skýrir það því að mestu taprekstur Íbúðalánasjóðs á árinu 2008.



## Þróun útlána Íbúðalánasjóðs 2004 – 2008

Íbúðalánasjóður er sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins sem veitir einstaklingum, sveitarfélögum, Á fimm ára tímabili, 2004 - 2008, lánaði Íbúðalánasjóður samtals rúm 40 þúsund lán að fjárhæð um 323,7 milljarðar króna. Um er að ræða lán í ýmsum lánaflokkum.

Flest lánin eru almenn íbúðalán sem tóku við af húsbrefalánum um mitt ár 2004. Íbúðalánin eru peningalán, en húsbrefakerfið var skuldabrefaskiptakerfi.

Síðustu húsbrefalánin voru veitt árið 2004, en það ár var veitt 6.261 húsbrefalán fyrri part ársins en hin nýju íbúðalán urðu 3.666 talsins. Skýringin á fækkun íbúðalána síðari hluta ársins er innkoma bankanna á íbúðalánamarkað haustið 2004.

Heildarfjárhæð þessara almennu lána, húsbrefalána og íbúðalána, á tímabilinu 2004-2008 er um 267,3 milljarðar króna.

Á árinu 2008 veitti Íbúðalánasjóður alls 4.557 íbúðalán að fjárhæð samtals tæpar 48,7 milljarðar króna.

Árið 2004 var einnig síðasta árið sem svokölluð viðbótarlán voru veitt. Þau lán voru 3.303 talsins að fjárhæð um 6,5 milljarðar króna.

Viðbótarlánin voru peningalán og veitt þeim er féllu undir tilgreind tekju- og eignamörk og bættust þau við húsbrefalánin þannig að samanlagt veðhlutfall húsbrefalánsins og viðbótarlánsins gat numið allt að 90% af verðmæti íbúðar. Hætt var að veita viðbótarlánin með tilkomu íbúðalánanna og heimild Íbúðalánasjóðs til að veita almenn lán allt að 90% í desember 2004.

Íbúðalánasjóður veitti 3.743 leiguíbúðalán á tímabilinu og nemur heildarlánsfjárhæðin um 49,3 milljörðum króna.

Á árinu 2008 veitti sjóðurinn 1.040 leiguíbúðalán að fjárhæð samtals tæplega 15,7 milljarðar króna.

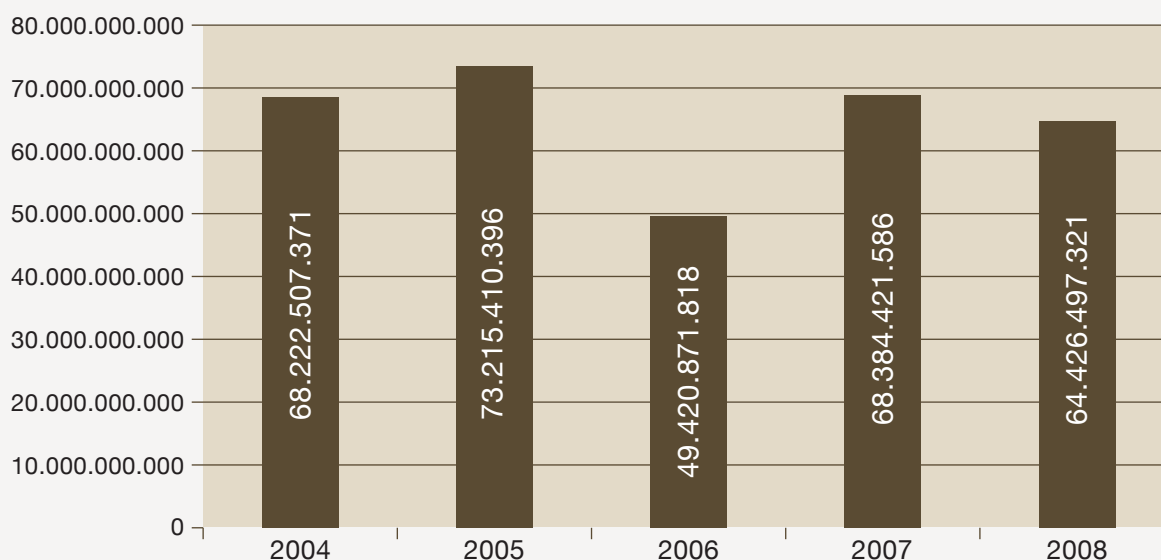
Önnur lán sjóðsins eru svokölluð sérparfalan og skuldbreytingalán. Sérparfalanin eru veitt þeim sem vegna fötlunar eða annars heilsubreysts þurfa að gera breytingar á húsnæði sínu eða að leggja í aukinn kostnað við byggingu húsnæðis og koma þau til viðbótar almennum íbúðalánum sjóðsins.

Skuldbreytingalán eru lán sem veitt eru í greiðsluferfiðleikum þar sem vanskilum við Íbúðalánasjóð er breytt í lán. Fram á árið 2008 var hámarks lengd skuldbreytingalána 15 ár en á árinu 2008 var Íbúðalánasjóði heimilað að veita skuldbreytingalán til allt að 30 ára.

Á tímabilinu 2004-2008 veitti Íbúðalánasjóður 769 sérparfalan og skuldbreytingalán að fjárhæð um 495 milljónir króna.

Á árinu 2008 var veitt rúmlega 171 sérparfalan og skuldbreytingalán að fjárhæð rúmlega 82 milljónir króna.

## Þróun fjárhæða heildarútlána Íbúðalánasjóðs 2004-2008 Allir lánaflokkar



Eins og sjá má lækkaði heildarfjárhæð útlána Íbúðalánasjóðs milli árunna 2007 og 2008. Þrátt fyrir það má segja að heildarfjárhæð útlána sjóðsins hafi verið á svipuðu róli þetta 5 ára tímabil nema árið 2006 þegar töluvert dró úr lánnum sjóðsins. Mestu útlán Íbúðalánasjóðs voru árið 2005.

Þegar litið er til heildarfjölda lána Íbúðalánasjóðs er myndin dálítið önnur. Fjöldi lána er miklu hærri 2004 en hin árin.

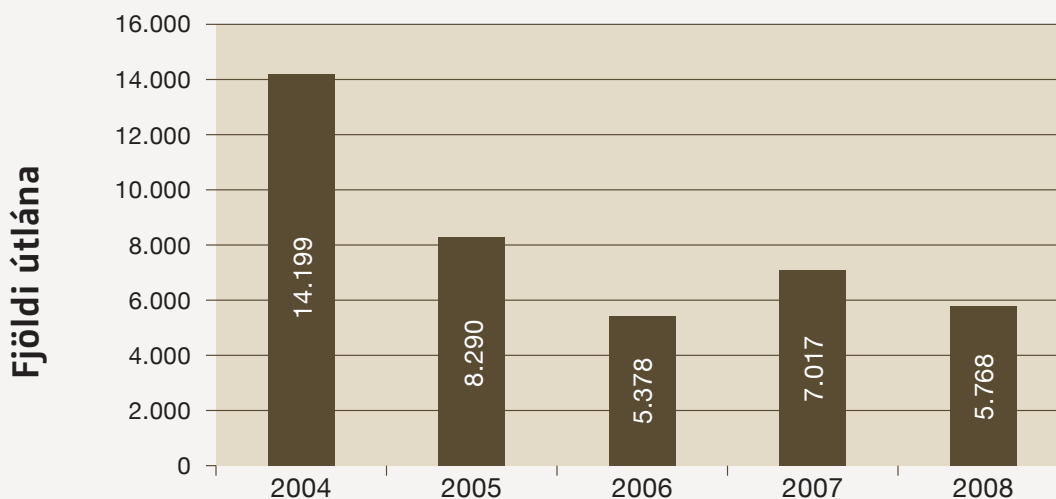
Ástæða mikils fjölda lána árið 2004 var fyrst og fremst viðbótarlánakerfið, en viðbótarlánin bættust við húsbrefalánin og heildarlánveitingin var því í þeim samsett úr tveimur lánnum. Eftir að viðbótarlánin voru úr sögunni er yfirleitt um eitt lán og eitt skuldabréf að ræða vegna íbúðarkaupar eða íbúðarbyggingar.

Þó er lánveitingu í sumum tilfellum enn skipt upp í tvö skuldabréf. Það á sérstaklega við þegar um er að ræða húsbýggingar þar sem fyrri hluti láns er veittur við fokhaldi en síðari hluti lánsins afgreiddur síðar.

Þá hafði öflug innkoma banka og sparisjóða á íbúðalánamarkað haustið 2004 þau áhrif að töluvert dró úr fjölda almennra íbúðalána Íbúðalánasjóðs síðari hluta ársins 2004 og gætti þeirrar fækkunar fram á árið 2006. Útlánnum fjölga aftur árið 2007 en fækkar á ný árið 2008 vegna slæms efnahagsástands.

Þrátt fyrir þessa fækkun lána á árinu 2005 þá varð hækkun á lánshlutfalli og á hámarksfjárhæð hins almenna íbúðaláns Íbúðalánasjóðs til þess að heildarútlán sjóðsins jukust milli árunna 2004 og 2005. Áframhaldandi mikil fækkun útlána sjóðsins árið 2006 endurspeglast í mikilli lækkun heildarlánsfjárhæðar Íbúðalánasjóðs árið 2006.

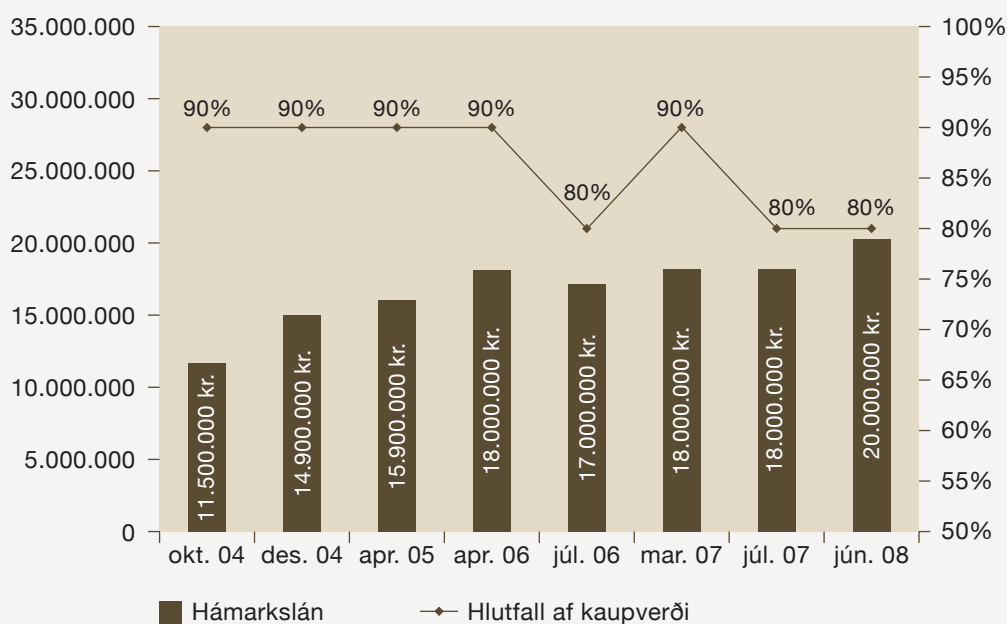
## Heildarfjöldi útlána Íbúðalánasjóðs 2004-2008 Allir lánaflokkar



Þótt fjöldi íbúðalána Íbúðalánasjóðs sé á svipuðu róli árin 2006 og 2008 þá er fjárhæð heildarútlána sjóðsins miklum mun hærrí árið 2008. Ástæða þess er hækking hámarksláns Íbúðalánasjóðs sem var 15,9 milljónir árið 2005 en var komið í 20 milljónir árið 2008.

Lánshlutfall var lækkað árið 2006 úr 90% í 80% en hækkað aftur tímabundið árið 2007. Hámarkslánið hefur síðan verið 80% frá því um mitt ár 2007.

## Þróun hámarksláns og lánshlutfalls 2004-2008



## Útlán Íbúðalánasjóðs 2004-2008 skipt eftir lánaflökkum

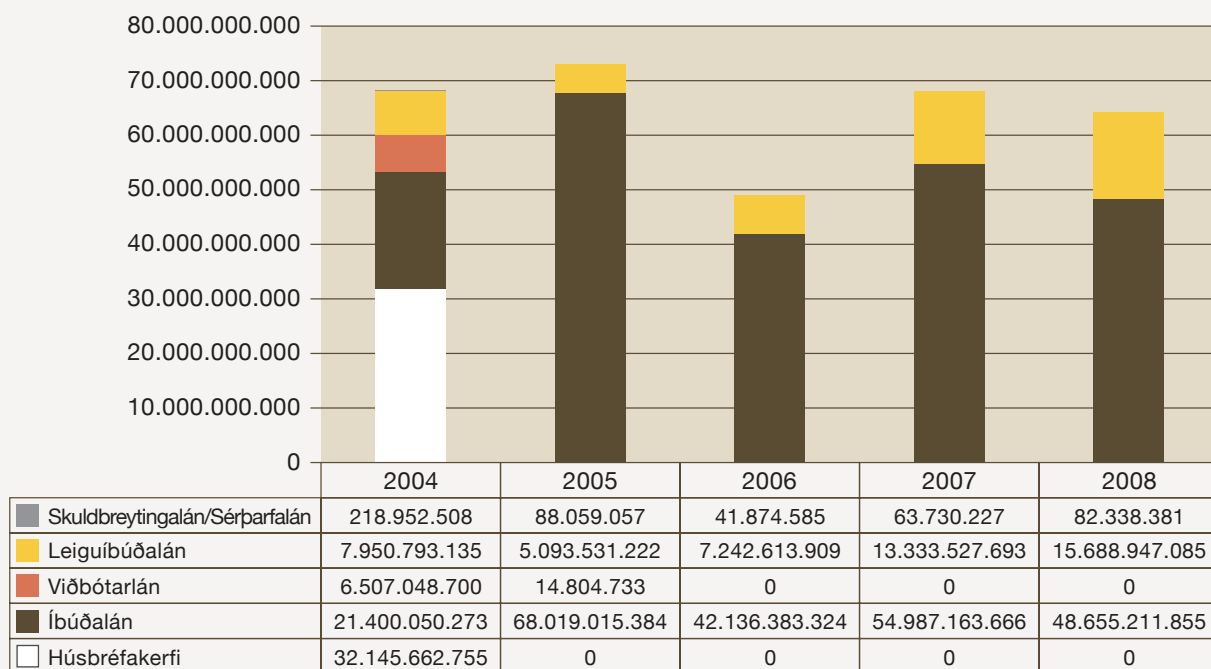
Þegar litið er á fjárhæð útlána Íbúðalánasjóðs skipt eftir lánaflökkum sést að stærsti hluti útlána sjóðsins eru eðli málsins samkvæmt almenn íbúðalán til almennings á Íslandi. Það eru húsbrefalánin árið 2004 og almennu íbúðalánin frá árinu 2004, en húsbrefakerfið var aflagt þann 1. júlí það ár.

Þegar litið er til ársins 2004 sést að viðbótarlánin skiptu töluverðu máli, en hafa ber í huga að þau voru einungis veitt fólki innan skilgreindra tekju- og eignamarka. Í þeim hópi var mikið af ungu fólki sem var að ljúka námi eða stíga sín fyrstu skref á vinnumarkaði að loknu námi og því tekju- og eignalítið. Einnig ber að hafa í huga að viðbótarlánin bættust við húsbrefalán sem voru ýmist 65% eða 70% af verði íbúðar eftir því hvort um var að ræða fyrstu kaup eða síðari kaup. Þannig varð húsbrefalán að viðbættu viðbótarláni 90% af verði íbúðar, enda var viðbótarlánið ekki skert vegna viðmiðunar við brunabótamat líkt og húsbrefalánin.

Þá sést einnig hvernig dregur úr lánnum til leiguíbúða á árunum 2005 og 2006 í kjölfar þess að bankar og sparisjóðir héldu innreið sína á íbúðalánamarkað. Ein skýring þessa gæti verið sú að vegna mikillar eftirspurnar eftir húsnæði og hratt hækkandi húsnæðisverðs vegna snöggrar og óheftar innkomu bankanna hafi byggingarverktakar frekar selt íbúðir á almennum markaði með góðum hagnaði í stað þess að byggja fyrir leigufélög þar sem lánveitingar Íbúðalánasjóðs tóku og taka mið af byggingarkostnaði.

Hins vegar aukast lán Íbúðalánasjóðs til leiguíbúða verulega á ný á árinu 2007 og enn frekar árið 2008 sem er metár í lánnum til leiguíbúða.

## Útlán Íbúðalánasjóðs 2004-2008 skipt eftir lánaflökkum



Þegar litið er til fjölda lána Íbúðalánasjóðs á árunum 2004-2008 og fjöldinn borinn saman við fjárhæð útlána sést betur hversu mikilvæg viðbótarlánin voru á árinu 2004. Þótt vægi fjárhæðar hafi ekki verið mjög hátt í heildarútlánum þau ár, þá sýnir fjöldinn að þau þjónuðu um 3300 tekju- og eignalitlum fjölskyldum.

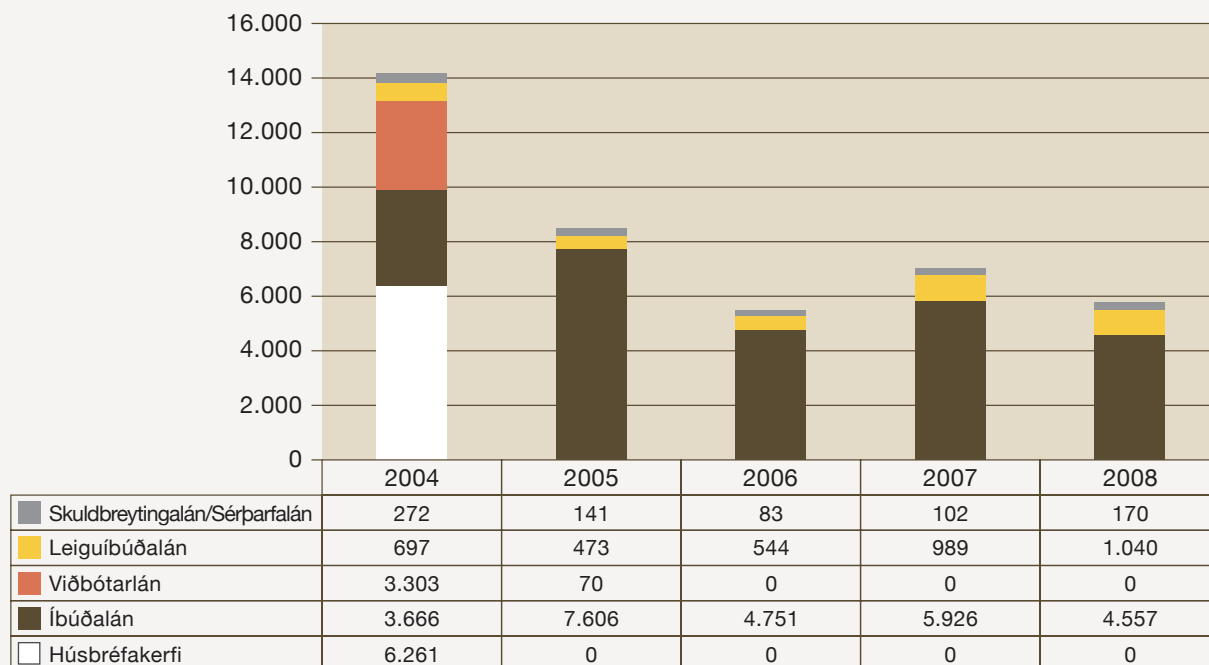
Þá sést einnig að fjöldi leiguíbúðalána er hlutfallslega minni en hlutfall fjárhæðar þeirra segir til um. Ástæða þess er annars vegar sú að viðmið við brunabótamat takmarkar ekki leiguíbúðalán á meðan almenn útlán Íbúðalánasjóðs voru iðulega skert, jafnvel verulega þar sem þau máttu ekki verða hærri en brunabótamat og lóðamat íbúðar. Þessu var að vísu breytt um mitt ár 2008. Hins vegar vegna þess að hámarkslán stærri leiguíbúða getur verið mun hærri en hámarkslán almennra íbúðalána, en sértækar reglur eru um hámarksfermetraverð leiguíbúða.

Leiguíbúðalán náðu því yfirleitt hámarksláns hlutfalli sjóðsins meðan til undantekninga taldist að almenn lán næðu hámarksveðhlutfalli vegna hámarkslánsfjárhæða og viðmiðunar við brunabótamat.

Á tímabilinu lánaði Íbúðalánasjóður 3.745 leiguíbúðalán, þar af 1.040 á árinu 2008.

Önnur lán eru hverfandi hlutfall hvort sem litið er til fjölda eða fjárhæða.

## Fjöldi lána Íbúðalánasjóðs 2004-2008 skipt eftir lánaflokkum





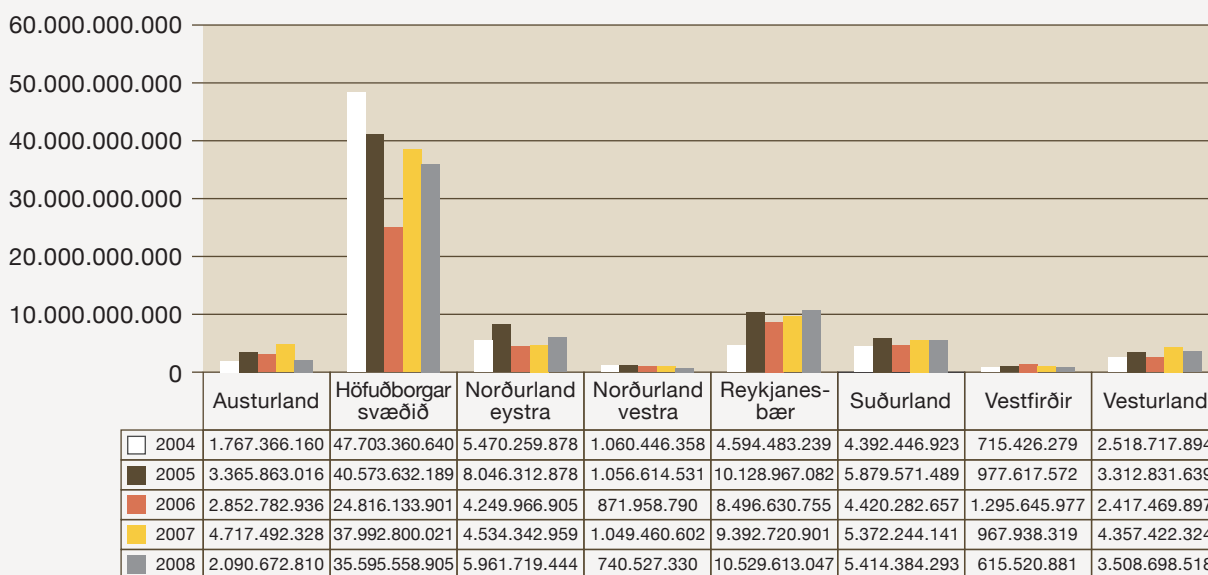
## Útlán Íbúðalánasjóðs 2004-2008 skipt eftir landshlutum

Það kemur ekki á óvart að lunginn af útlánum Íbúðalánasjóðs árin 2004-2008 fari til höfuðborgarsvæðisins. Þá er ljóst að stærstur hluti þeirra lána sem ekki er á höfuðborgarsvæðinu fer til svæða í nágrenninu, á Reykjanes og til þéttbýliskjarnanna á Suðurlandi. Þá fer stærstur hluti útlána til Vesturlands til þéttbýliskjarnanna sem næst liggja höfuðborgarsvæðinu, það er Akraness og Borgarness, auk mikillar uppbyggingar á Bifröst og Hvanneyri.

Þegar litið er á útlánaþróunina sést að á árinu 2004 og 2005 eru verulegar lánveitingar til höfuðborgarsvæðisins þótt það dragi úr þeim á milli ára, enda umsvif banka á íbúðalánamarkaði að aukast verulega. Þá verður verulegur samdráttur á útlánunum til höfuðborgarsvæðisins á árinu 2006, en útlán aukast aftur verulega á árinu 2007 en dragast eilítið saman á ný á árinu 2008.

Þótt dragi úr útlánunum á höfuðborgarsvæðinu milli árána 2004 og 2005 þá aukast útlán töluvert víða annars staðar á landinu á sama tíma, á Norðurlandi eystra, í Reykjanesbæ, á Suðurlandi og Vesturlandi.

## Skipting fjárhæða útlána Íbúðalánasjóðs 2004-2008 eftir landshlutum



Hluti skýringarinnar er að 90% lán Íbúðalánasjóðs og hækkun hámarksláns, þótt lítil væri, hafði hlutfallslega meiri áhrif á fasteignamarkað utan Reykjavíkur þar sem fasteignaverð var lægra og brunabótamat hamlaði síður útlánunum.

Þá hófst uppbygging á nýju húsnæði verulega á þessum tíma á þéttbýlisstöðum nærri Reykjavík og á Akureyri.

Auk þess ber að hafa í huga að þótt bankar hafi verið viljugir að lána á höfuðborgarsvæðinu þá var ekki sami vilji til útlána víða á landsbyggðinni. Þar hélt Íbúðalánasjóður áfram að vera helsti lánveitandi íbúðalána.

Á árinu 2006 dregur verulega úr útlánnum Íbúðalánasjóðs til Norðurlands eystra á sama hátt og það dró úr útlánnum til höfuðborgarsvæðisins. Væntanlega spila útlán bankakerfisins þar inn í því þótt bankar hafi verið tregir til að lána til landsbyggðarinnar þá átti það ekki við lán til íbúðarkaupa á Akureyri. Það ár fækkaði útlánnum verulega og mun meira en lækkun fjárhæðar útlána til svæðisins segir til um.

Heildarfjárhæð útlána hækkar aftur á svæðinu á árinu 2007 og enn á árinu 2008. Hins vegar fjölga útlánnum einungis milli ára 2006 og 2007 en fækkar aftur á árinu 2008.

Skýring á hækkun útlána á Norðurlandi eystra á árinu 2008 þótt útlánnum fækki felst væntanlega annars vegar í hækkun hámarksláns í 20 milljónir og hins vegar í fjölgun leiguíbúðalána sem eru hærri en hámarkslán almennra íbúðalána í mörgum tilfellum.

Þegar þróunin er skoðuð á Reykjanesi sést að heildarfjárhæð útlána hækkar mjög verulega milli ára 2004 og 2005, langtum meira en fjölgun íbúðalána gefur tilefni til. Sú hækkun endurspeglar hækkun á fasteignaverði á svæðinu samhliða auknum nýbyggingum. Fjárhæð og fjöldi íbúðalána minnkar síðan lítillega á árinu 2006 en eykst aftur á árinu 2007. Þótt íbúðalánnum fækki aftur á árinu 2008 hækka heildarútlán Íbúðalánasjóðs á Reykjanesi nokkuð á því ári. Þar má enn sjá áhrif hækkunar hámarkslánsins sem hefur hlutfallslega meiri áhrif á Reykjanesi en á höfuðborgarsvæðinu.

Svipaða þróun má sjá á Suðurlandi enda er uppbygging á þéttbýlisstöðum þar svipuð og á Reykjanesi. Heildarfjárhæð útlána hækkar nokkuð milli ára 2004 og 2005, lækkar aftur árið 2006 og hækkar á ný árið 2007. Hins vegar eru heildarútlán svipuð árið 2008 og árið 2007. Það kemur því ekki á óvart að íbúðalánnum fækkaði lítillega árið 2008.

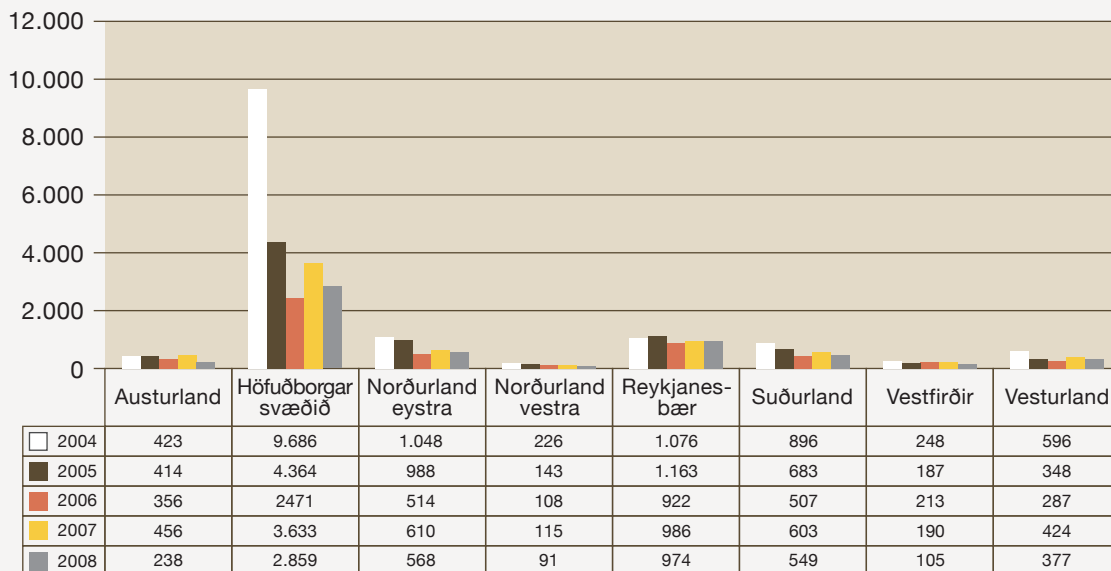
Á Austurlandi er verulega uppsveifla milli ára 2004 og 2005, útlán ársins 2006 eru eilítið lægri en árið áður, en veruleg uppsveifla árið 2007 sem hjaðnar 2008 þegar heildarútlán eru orðin svipuð og árið 2004.

Þessi uppsveifla kemur ekki á óvart á Austurlandi þar sem fram fór mikil uppbygging á íbúðarhúsnæði í takt við byggingu álvers á Reyðarfirði og húsnæðismarkaður var orðinn rúmlega mettur á árinu 2008.

Það er hins vegar athyglisvert að á tímabilinu 2004 til 2007 er fjöldi lána svipaður. Lánnum fækkar reyndar árið 2006 og ná hámarki 456 lán árið 2007. Fjöldinn hrynur hins vegar árið 2008 niður í 238 lán.

Fjárhæðir til Norðurlands vestra og Vestfjarða eru hverfandi og breytast lítið milli ára en eru lægstar á árinu 2008. Afar lítið er lánað til þessara landssvæða.

## Fjöldi útlána Íbúðalánasjóðs 2004-2008 skipt eftir landshlutum



Þegar fjöldi lána er skoðaður ber að hafa í huga að fjöldinn árið 2004 er ekki alveg sambærilegur við fjölda lána eftir það þar sem ein lánveiting gat skipst í húsbrefalán og viðbótarlán á þeim tíma, en um var að ræða eitt íbúðalán eftir 1. júlí 2004.

Þannig er raunfækkun á fjölda útlána milli árána 2004 og 2005 ekki eins mikil og hún virðist og í sumum tilfellum væntanlega engin. Ástæðan er sú að tekjur eru almennt lægri á landsbyggðinni og hlutfall viðbótarlána var yfirleitt mun hærra þar en á höfuðborgarsvæðinu.

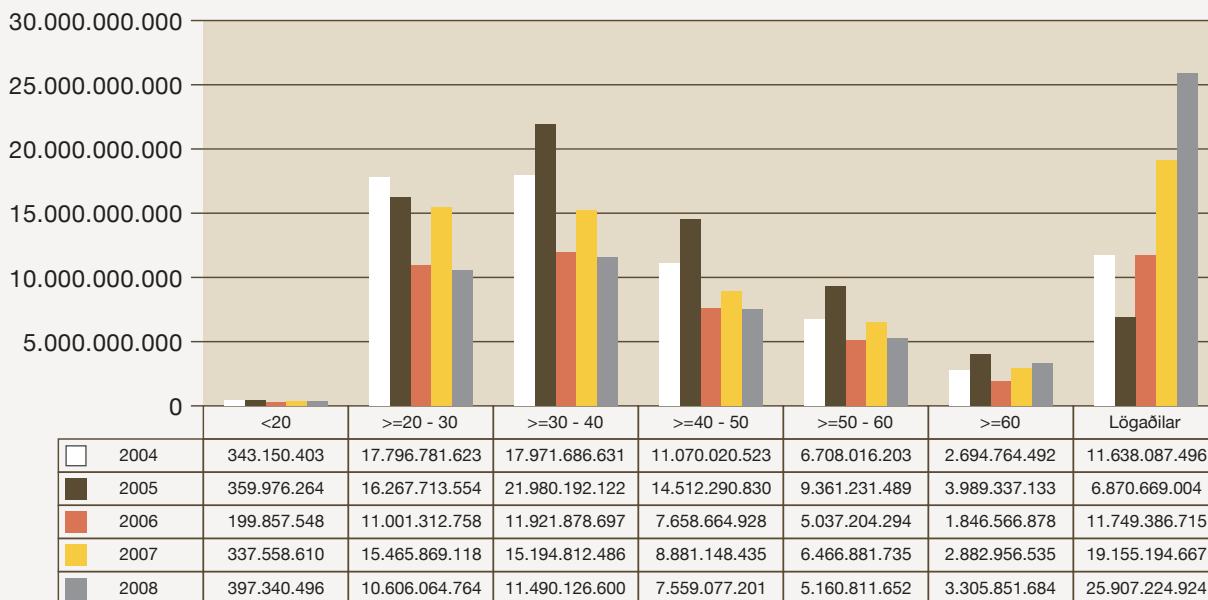
Þá má ekki gleyma leiguíbúðalánunum sem hafa meira hlutfallslega vægi utan höfuðborgarsvæðisins.

## Útlán Íbúðalánasjóðs 2004-2008 skipt eftir aldri lántakenda

Þegar litið er til skiptingar fjárhæða útlána eftir aldri lántakenda kemur glögg í ljós að stærsti hluti lánveitinganna fer til fólks á aldrinum 20 – 40 ára. Þar skiptast fjárhæðir útlánanna svipað á milli fólks á aldrinum 20-30 ára og á aldrinum 31-40 ára, nema árið 2005 þegar verulega hærri fjárhæð fer til eldri aldurshópsins en fjárhæðirnar lækka til aldurshópsins 20 – 30 ára.

Væntanlega sjást hér áhrif þess að viðbótarlánin voru afnumin, en þau nýttust best yngsta og tekjulægsta aldurshópnum sem var að koma undir sig fótunum með kaupum á fyrstu íbúð.

## Fjárhæðir útlána Íbúðalánasjóðs 2004-2008 skipt eftir aldri lántakenda



Þá er athyglisvert hvernig fjárhæðir til lögaðila þróast á tímabilinu. Þegar heildarfjárhæð lána til einstaklinga í öllum aldursflokkum nema þeim á þrítugsaldri hækkar á árinu 2005 þá lækkar fjárhæðin til lögaðila verulega.

Skýring þessa er væntanlega þríþætt.

Í fyrsta lagi mikil sala á fasteignamarkaði þar sem íbúðir voru seldar áður en þær voru fokheldar, en byggingaraðilar geta fengið fyrri hluta íbúðaláns við fokheldi. Því voru það kaupendur sem fengu lánin afgreidd strax við fokheldi en ekki byggingaraðilarnir.

Í öðru lagi miklar lánveitingar banka og sparisjóða til byggingaraðila og íbúðakaupenda á árinu 2005.

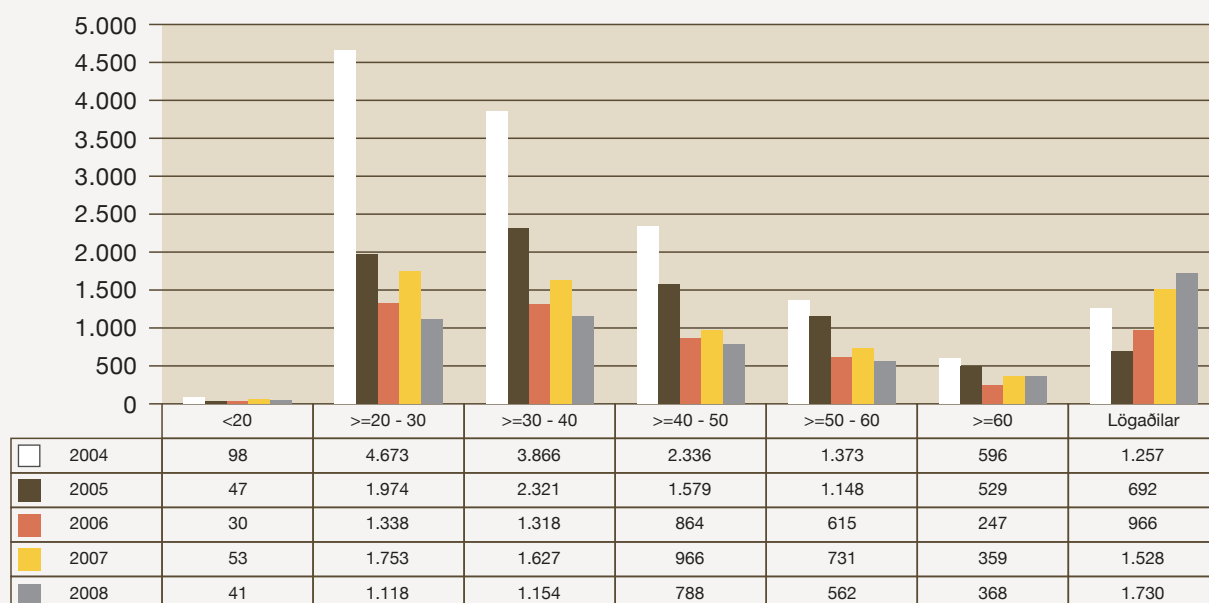
Í þriðja lagi vegna þess að samdráttur var í byggingu leiguíbúða vegna mikilla eftirspurnar á almennum fasteignamarkaði, þannig að leigufélög voru ekki að taka leiguíbúðalán í sama mæli og áður.

Verulega hækkun lána til lögaðila milli árunna 2005 og 2006 og enn meiri hækkun á árunum 2007 og 2008 endurspeglar breytingar á þessum markaði. Bankar og sparisjóðir drógu sig út af íbúðalánamarkaði á tímabili á vormánuðum 2006 svo byggingaraðilar leituðu á ný til Íbúðalánasjóðs og bygging leiguíbúða tók kipp að nýju.

Þessi þróun heldur áfram á árinu 2007 auk þess sem hægir verulega á sölu íbúða í byggingu á sama tíma og vextir banka og sparisjóða snarhækka, þannig að byggingaverktakar þurfa að taka lán við fokheldi þar sem íbúðir hafa ekki selst og fjármagnskostnaður framkvæmdalána bankanna verður mjög hár.

Þá drógu bankar sig nánast út af íbúðalánamarkaði á árinu 2008 og hættu alveg lánveitingum í bankahruninu. Því kemur ekki á óvart veruleg hækkun á heildarútlánnum til byggingaraðila á árinu 2008. Heildarfjárhæð lána til lögaðila tvöfaldaðist milli árunna 2006 og 2008.

## Fjöldi lána Íbúðalánasjóðs 2004-2008 skipt eftir aldri lántakenda



Það er athyglisvert að bera saman fjölda lána skipt eftir aldri lántakenda og þær fjárhæðir sem lánaðar voru. Árið 2004 fara flest lán til fólks á þrítugsaldri þótt fjárhæðir lána á þeim tíma hafi verið hærri í aldursflokknum 31 – 40 ára.

Hér gæti enn áhrifa viðbótarlánanna.

Þá er heildarfjárhæð til aldurshópsins 30 – 40 ára hlutfallslega mun hærri en fjöldi íbúðalána á árinu 2005 eins og áður segir.

Að öðru leyti er taktur á milli fjölda og fjárhæðar lána til mismunandi aldurshópa.

Hins vegar vekur athygli að aukning í fjölda lána til lögaðila er hlutfallslega mun minni en stóraukning í fjárhæð lána til lögaðila. Hér gæti væntanlega leiguíbúðalánanna sem geta orðið mun hærri en hámarkslán almennra leiguíbúðalána og skerðast ekki á sama hátt af brunabótamati og lán almennings til kaupa á notuðum íbúðum.



## Rekstur Íbúðalánasjóðs 2008

### Breytingar á reikningsskilastaðli

Árið 2008 er annað árið sem ársreikningur er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Samanburðarfjárhæðum vegna ársins 2006 í ársreikningi vegna ársins 2008 hefur verið breytt til samræmis við hina nýju reikningsskilastaðla. Það skýrir mun á niðurstöðutölum ársins 2006 í samanburðardálki í ársreikningi og ársskýrslu 2008 annars vegar og niðurstöðutölum ársins 2006 í ársreikningi og ársskýrslu vegna þess árs.

Hins vegar eru niðurstöðutölur ársins 2005 og fyrri ára í ársskýrslu þessari óbreyttar og í samræmi við reikningsskil fyrri ára.

Fyrri dálkur í niðurstöðudálki 2006 er því samanburðarhæfur við árin 2005 og 2006, en síðari dálkurinn er samanburðarhæfur við árin 2007 og 2008.

Í skýringum með ársreikningi sem er að finna sem viðauki við ársskýrslu þessa er ítarlega farið yfir grundvöll reikningsskilanna og þau áhrif sem nýir reikningsskilastaðlar hafa á niðurstöður ársreiknings Íbúðalánasjóðs.

Í skýringunum er einnig að finna upplýsingar um stýringar fjármálaeigar áhættu Íbúðalánasjóðs.

### Eignir Íbúðalánasjóðs

Við breytingar á reikningsskilastaðli árið 2007 hækkaði eigið fé Íbúðalánasjóðs úr 16.737.564 þúsundum króna eins og það var skráð samkvæmt íslenskum reikningsskilavenjum 31. desember 2006 í 17.660.683 þúsundir króna þann 1. janúar 2007. Þær breytingar hækkuðu því eigið fé Íbúðalánasjóðs um rúmlega 1.286 milljónir króna.

Eigið fé Íbúðalánasjóðs lækkaði hins vegar tölvert á árinu 2008 eða um 6,9 milljarða króna. Eigið fé í lok árs 2008 var því 13.285 milljónir króna.

Eiginfjárlutfall Íbúðalánasjóðs var því 4,6% í lok árs 2008 og hafði lækkað úr 7,0% frá því í árslok 2007. Langtímamarkmið sjóðsins er að eiginfjárlutfall sé um 5,0%.

Gert er ráð fyrir í reglugerð um fjárstýringarstefnu Íbúðalánasjóðs að ef eiginfjárlutfall fari niður fyrir 4,0% skuli stjórn sjóðsins gera félagsmálaráðherra viðvart. Þrátt fyrir tap ársins er eiginfjárlutfall Íbúðalánasjóðs innan þeirra marka sem sjóðurinn miðar við.

Eignir Íbúðalánasjóðs námu rúmlega 726,5 milljörðum króna í árslok 2008, en miðað við hina nýju reikningsskilastaðla voru eignir Íbúðalánasjóðs rúmir 542,8 milljarðar í árslok 2006 og rúmir 605,8 milljarðar króna í árslok 2007.

Eignir sjóðsins jukust því um 19,9% á árinu 2008, en verðbólga var 18,1% á árinu.

Ár	2004	2005	2006	2006*	2007	2008
Eignir	497.813	494.587	541.787	542.134	605.858	726.519

\* Niðurstaða ársins 2006 samkvæmt nýjum reikningsskilastaðli IFRS. Staðan er samanburðarhæf við 2007 og 2008.

## Vaxtatekjur Íbúðalánasjóðs

Álagning Íbúðalánasjóðs er með því lægsta sem þekktist hjá fjármálafyrirtækjum hér á landi og vaxtaávarðanir sjóðsins gagnsæjar og aðgengilegar viðskiptamönnum sjóðsins.

Hreinar vaxtatekjur sjóðsins voru tæpir 2,7 milljarðar, sem eru lægstu vaxtatekjur sjóðsins síðan árið 2005.

Vaxtamunur sjóðsins lækkaði á árinu, var 0,61% árið 2007 en er 0,43% árið 2008

Ár	2004	2005	2006	2006*	2007	2008
<b>Hreinar vaxtatekjur</b>	1.856	1.495	3.223	3.502	3.511	2.671
<b>Vaxtamunur</b>	0,39%	0,30%	0,62%	0,62%	0,61%	0,43%

\*Niðurstaða ársins 2006 samkvæmt nýjum reikningsskilastaðli IFRS. Staðan er samanburðarhæf við 2007 og 2008. Allar fjárhæðir eru í þúsundum króna.

## Rekstur Íbúðalánasjóðs

Álagning Íbúðalánasjóðs er með því lægsta sem þekktist hjá fjármálafyrirtækjum hér á landi. Tap af rekstri Íbúðalánasjóðs nam 6,9 milljörðum króna og er það í fyrsta sinn frá því árið 2001 sem tap er á rekstri sjóðsins.

Verulegar breytingar urðu á bókun þjónustutekna með hinni nýju reikningsskilaaðferð sem beitt er nú í annað sinn. Við eldri aðferð voru þjónustutekjur ársins 2006 bókaðar 622 milljónir króna, en urðu fyrir árið 2006 einungis 254 milljónir króna þegar hinni nýju aðferðafræði var beitt.

Ástæða þess er sú að lántökugjöld sem áður voru bókfærð sem þjónustutekjur í einu lagi á lántökuári eru nú gjaldfærð hlutfallslega á hvert ár út lánstímann.

Hreinar þjónustutekjur ársins 2008 lækkuðu nokkuð miðað við þjónustutekjur undanfarinna ára. Þjónustutekjur voru 184 milljónir króna á árinu en voru 258 milljónir á árinu 2007 og 254 milljónir árið 2006. Ekki er unnt að bera saman þjónustutekjur lengra aftur í tímann.

Gengistap Íbúðalánasjóðs var ekkert enda greiddi sjóðurinn upp síðustu lán sín í erlendri mynt á árinu 2007.

Hreinar rekstrartekjur urðu tæplega 2,7 milljarðar króna á árinu 2008, sem er lækkun um rúmar 800 milljónir frá fyrra ári.

Rekstrarkostnaður var 1.077 milljónir króna og hækkaði um tæp 14% milli ára.

Laun og launatengd gjöld hækkuðu um tæp 11,8% milli ára á móti um 13% hækkun milli áranna 2006 og 2007.

Annar almennur rekstrarkostnaður hækkaði um 12,5% á árinu 2008.



Ár	2004	2005	2006	2006*	2007	2008
Hagnaður (tap)	1.116	1.154	2.480	2.782	2.528	(6.904)
Hreinar vaxtatekjur	1.856	1.495	3.223	3.501	3.511	2.671
Hreinar þjónustutekjur	915	954	662	254	258	184
Gengishagnaður	50	71	(18)	(18)	(18)	0
Hreinar rekstrartekjur	2.771	2.450	3.864	3.756	3.769	2.856
Rekstrarkostnaður	900	902	886	890	945	1.077
Laun og launatengd gjöld	291	325	354	354	399	446
Annar almennur rekstur	567	528	481	481	494	556
Gjaldfærðar afskriftir	755	394	498	83	295	8.683

\*Niðurstaða ársins 2006 samkvæmt nýjum reikningsskilastaðli IFRS. Staðan er samanburðarhæf við 2007 og 2008. Allar fjárhæðir eru í þúsundum króna.

## Efnahagsreikningur Íbúðalánasjóðs

Efnahagsreikningur Íbúðalánasjóðs stækkaði verulega á árinu 2008. Heildareignir jukust um rúma 120 milljarða eða um nær 19,9%. Hafa ber í huga að eignir Íbúðalánasjóðs eru verðtryggðar og að verðbólga ársins 2008 var 18,1%.

Heildarútlán Íbúðalánasjóðs jukust um 213,3 milljarða eða um 45,7%. Þetta er veruleg aukning umfram hækkun vegna 18,1% verðbólgu.

Þessi aukning endurspeglar í lántöku sjóðsins sem jókst um rúm 21,8% á árinu. Eigið fé sjóðsins í lok ársins 2008 var tæpir 13,3 milljarðar og minnkaði verulega eða um 34,2%.

Ár	2004	2005	2006	2006*	2007	2008
Útlán	431.163	376.956	406.115	406.549	467.084	680.406
Kröfur á lánastofnanir	47.078	94.757	99.030	97.024	95.942	29.768
Markaðsbréf	19.096	22.695	36.411	35.833	39.950	0
Heildareignir	497.813	494.587	541.787	542.134	605.858	726.519
Lántaka	484.884	480.384	525.291	524.473	585.669	713.234
Eigið fé	12.741	13.894	16.375	17.660	20.188	13.285

\*Niðurstaða ársins 2006 samkvæmt nýjum reikningsskilastaðli IFRS. Staðan er samanburðarhæf við 2007 og 2008. Allar fjárhæðir eru í þúsundum króna.

Eiginfjárlutfall Íbúðalánasjóðs, var 4,6%. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5%.

## Útlán Íbúðalánasjóðs

Útlán Íbúðalánasjóðs drógust saman milli ára. Þau námu 64,4 milljörðum árið 2008 en voru 67,8 milljarðar árið 2007. Samdrátturinn er um 5%.

Samdrátturinn er í almennum íbúðalánum sem drógust saman um 11,2% á meðan fjárhæð lána til leiguíbúða hækkaði verulega eða um 21,4%.

Ár	2004	2005	2006	2007	2008
Útlán	67.880	73.686	49.539	67.827	64.426
Almenna kerfið	53.257	67.960	42.153	54.791	48.655
leiguíbúðir	7.864	5.470	7.340	12.925	15.689
Viðbótarlán	6.508	141	0	0	0
Aðrir lánaflokkar	251	115	45	110	82

## Innheimta Íbúðalánasjóðs

Viðskiptavinir Íbúðalánasjóðs greiða ýmist mánaðarlega af lánnum sínum, á þriggja mánaða fresti eða árlega og langflestir á réttum tíma.

Vanskil hafa á undanförnum árum verið í algjöru lágmarki en þau jukust nokkuð á árinu 2008. Þriggja mánaða vanskil eru þó ekki nema 0,10%, sem reyndar eru tvöfalt meiri vanskil en árið 2007 en 0,02% meiri en árið 2004.

Einstaklingar í vanskilum voru 1.314 í lok ársins 2008 sem er nær tvöföldun milli ára. Hins vegar voru mun færri einstaklingar í vanskilum á árinu 2008 en á árinu 2004.

Hlutfall lána Íbúðalánasjóðs í vanskilum hækkar í takt við þessa þróun og var 3,1% á móti 1,2% á árinu 2007.

Ár	2004	2005	2006	2007	2008
Vanskil þriggja mánaða	0,08%	0,04%	0,04%	0,05%	0,10%
Fjöldi lána í vanskilum	3.421	1.270	1.063	1.130	2.786
Fjöldi einstaklinga í vanskilum	1.845	697	552	679	1.314
Hlutfall lána í vanskilum	2,40%	1,20%	1,10%	1,20%	3,10%
Hlutfall einstaklinga í vanskilum	2,80%	1,30%	1,10%	1,40%	2,80%

Standi viðskiptavinir ekki í skilum fer innheimtuferli í gang. Fyrst er send ítrekun, síðan greiðsluáskorun ef ekki er brugðist við ítrekun og að lokum nauðungarsölubeiðni ef allt um þrýtur.

Alls voru sendar út 45.509 ítrekanir á árinu, nokkuð fleiri en undanfarin tvö ár en mun færri en árin 2004 og 2005.

Greiðsluáskorunum fækkaði hins vegar á milli ára. Það sama á við um fjölda nauðungarsölubeiðna. Hins vegar margfölduðust greiðsluerfiðleikamál milli ára. Þau voru 1.749 á árinu 2008 en einungis 377 árið 2007. Hafa ber í huga að á árinu 2008 voru greiðsluerfiðleikaúrræði rýmkuð og umræða um möguleika á greiðsluerfiðleikaúrræðum áberandi.

Fækkun greiðsluáskorana og nauðungarsölubeiðna má annars vegar skýra með nýjum og rýmri reglum Íbúðalánasjóðs sem tóku gildi á árinu. Nú líður lengra frá vanskilum þar til greiðsluáskoranir eru sendar auk þess sem viðskiptavinum sjóðsins er gefinn lengri tími til að koma málum sínum á hreint áður en krafist er nauðungarsölu. Hins vegar má ætla að fjölgun greiðsluerfiðleikaumsókna bendi til að fólk taki á vanskilamálum sínum fyrr en áður og njóti greiðsluerfiðleikaúrræða Íbúðalánasjóðs áður en kemur til greiðsluáskorunar og beiðni um nauðungarsölu.

Ár	2004	2005	2006	2007	2008
Ítrekanir	97.586	72.632	41.754	41.517	45.509
Greiðsluáskoranir	17.536	14.981	15.730	14.151	13.706
Nauðungarsölubeiðnir	3.365	2.082	2.435	2.299	2.028
Greiðsluerfiðleikamál	739	412	378	377	1.749



## Reglubundnar viðhorfskannanir Íbúðalánasjóðs

Íbúðalánasjóður hefur gert ítarlegar reglubundnar kannanir á viðhorfum almennings og fasteignakaupenda til íbúðalánamarkaðarins allt frá árinu 2003.

Nú er svo komið að kannanir þessar gefa athyglisverða mynd af þróun viðhorfa Íslendinga á þessu sviði undanfarin sex ár og niðurstöðurnar eru orðnar dýrmæt heimild um mikilvægan þátt í íslensku samfélagi. Það er von Íbúðalánasjóðs að viðhorfskannanirnar megi styðja við samfélagsrannsóknir á Íslandi um ókomna framtíð, en niðurstöður kannananna eru birtar í heild sinni á vef Íbúðalánasjóðs, [www.ils.is](http://www.ils.is)

Viðhorfskannanirnar hafa verið unnar af Capacent Gallup. Úrtök hafa verið handahófsúrtök úr þjóðskrá og verið 900 til 1350 manns og svarhlutfall 59% til 75%.

Spurningalistarnir hafa að stofni til verið sambærilegir svo unnt er að fylgja þróun mála frá einu tímabili til annars. Þá hefur verið nokkuð skýr fylgni með afstöðu fasteignakaupenda og afstöðu alls almennings til Íbúðalánasjóðs í viðhorfskönnunum.

Mikill stuðningur við Íbúðalánasjóð og starfsemi hans hefur alla tíð einkennt niðurstöður viðhorfskannananna. Sá stuðningur íslensku þjóðarinnar er stjórnendum og starfsmönnum sjóðsins mikil hvatning til þess að halda áfram á sömu braut og gera enn betur í þjónustu sinni við landsmenn.

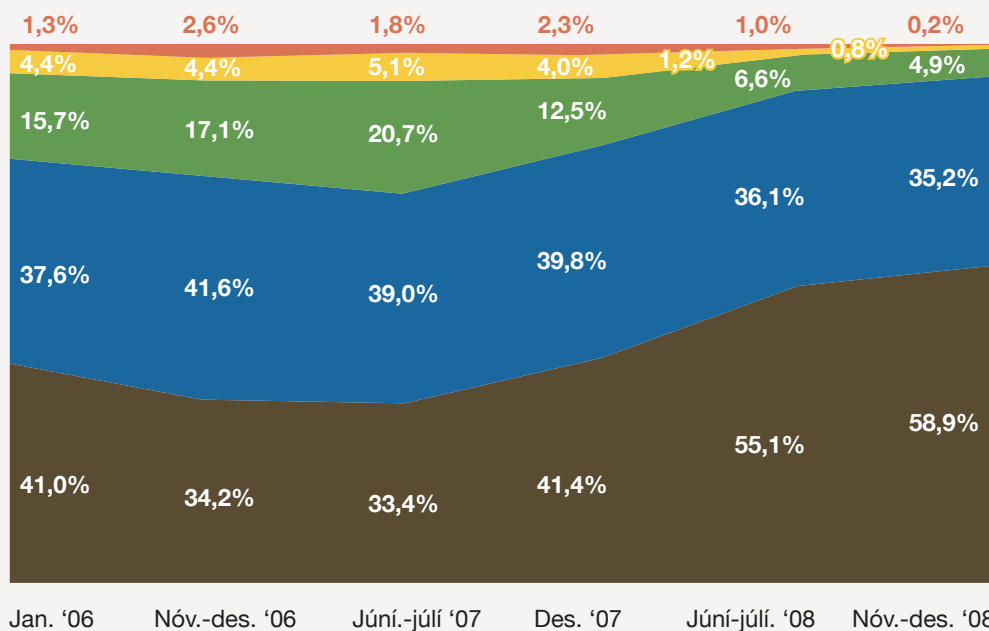
### Jákvæð ímynd Íbúðalánasjóðs

Í könnunum sem gerðar voru í lok ársins 2008 kom Íbúðalánasjóður að venju afar vel út úr báðum skoðanakönnunum. Almennur er greinilega mjög jákvæður gagnvart Íbúðalánasjóði. Í almennu könnuninni er matsstuðull sem mælir jákvæðni 4,2 og í fasteignakaupendakönnuninni er stuðullinn 4,5 sem er afar hár jákvæðnistuðull.

Báðar niðurstöðurnar eru mun hærrí en hæsta gildi sem mældist í sértækum ímyndarkönnunum Capacent á árinu 2007, en þar var hæsta gildi 3,9 og meðaltalsgildið 3,8.

Þegar afstaða fasteignakaupenda til Íbúðalánasjóðs er könnuð kemur í ljós að 94,1% fasteignakaupenda eru mjög eða frekar jákvæðir gagnvart Íbúðalánasjóði. Athygli vekur að einungis 1% fasteignakaupenda er neikvæður eða frekar neikvæður gagnvart sjóðnum.

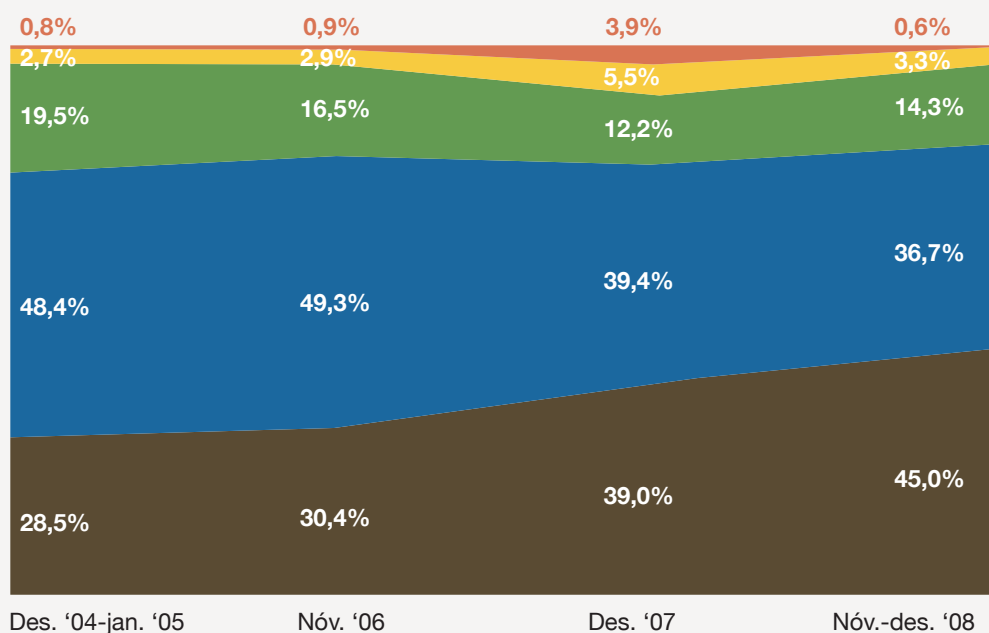
## Þróun í afstöðu fasteignakaupenda til Íbúðalánasjóðs



■ MJög jákvæð(ur) ■ Frekar jákvæð(ur) ■ Hvorki né ■ Frekar neikvæð(ur) ■ MJög neikvæður

Þegar afstaða almennings til Íbúðalánasjóðs er könnuð kemur í ljós að 90,7% fasteignakaupenda eru mjög eða frekar jákvæð gagnvart Íbúðalánasjóði en 3,9% almennings eru neikvæðir eða frekar neikvæðir gagnvart sjóðnum.

## Þróun í afstöðu almennings til Íbúðalánasjóðs



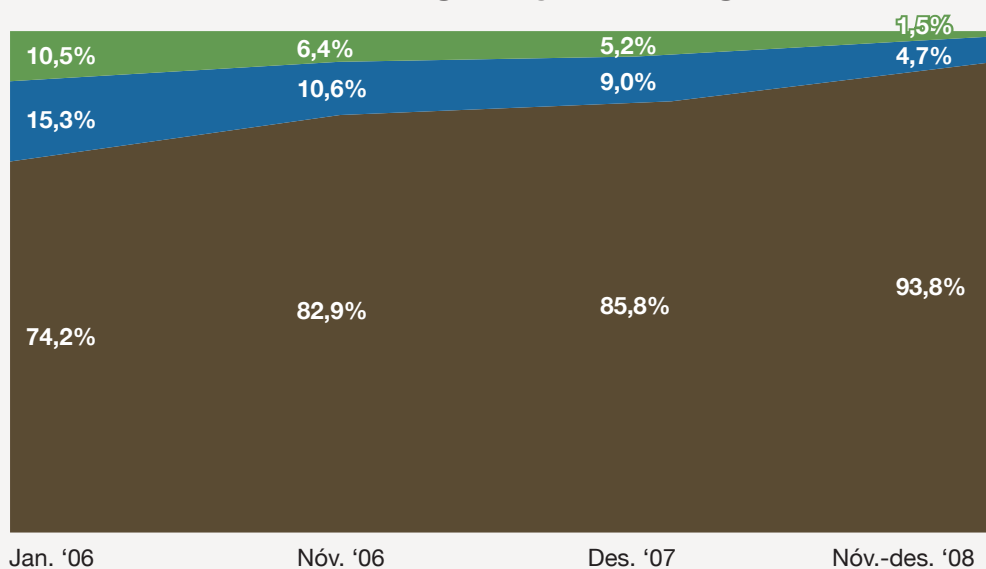
■ MJög jákvæð(ur) ■ Frekar jákvæð(ur) ■ Hvorki né ■ Frekar neikvæð(ur) ■ MJög neikvæður

Þess má geta að jákvæðni í garð Íbúðalánasjóðs hefur lægst verið 76,9% meðal almennings og 72,4% meðal fasteignakaupenda.

## Skýr vilji um óbreytta starfsemi Íbúðalánasjóðs

Það hefur alla tíð verið skýr vilji meðal þjóðarinnar að Íbúðalánasjóður starfi áfram í óbreyttri mynd. Sá vilji hefur reyndar aldrei verið eins skýr og í lok árs 2008.

## Þróun á afstöðu almennings til fyrirkomulags starfsemi Íbúðalánasjóðs



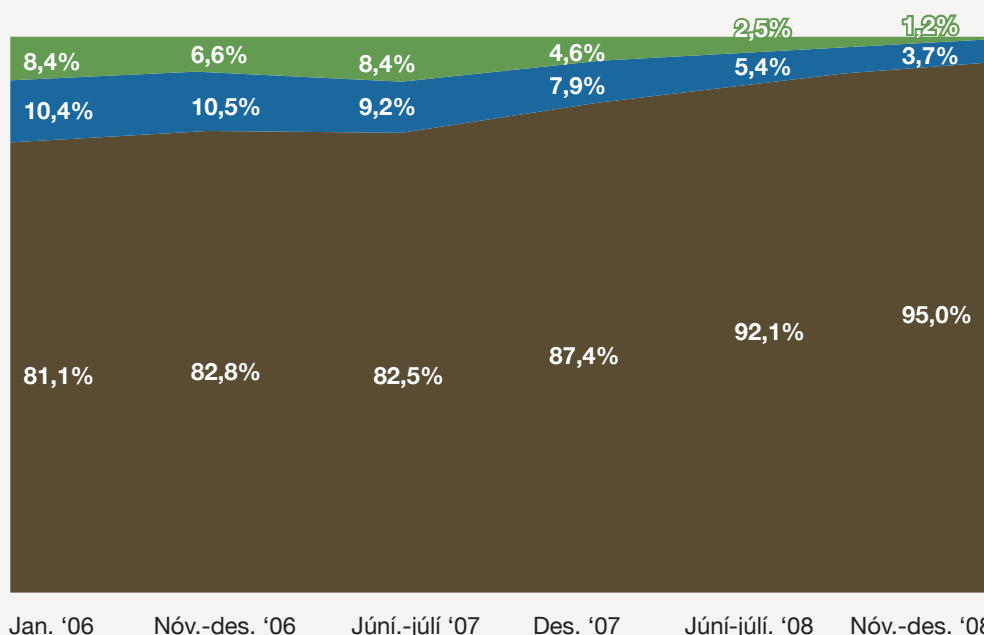
- Íbúðalánasjóður á að hætta starfsemi þannig að viðskiptabankarnir sjái alfarið um íbúðalán
- Íbúðalánasjóður á að vera heildsala
- Íbúðalánasjóður á að starfa áfram í óbreyttri mynd

Í viðhorfskönnun meðal almennings í árslok 2008 töldu 93,8% þátttakenda að Íbúðalánasjóður ætti að starfa áfram í óbreyttri mynd en einungis 1,5% voru því andvígir. Þetta er veruleg aukning frá því í viðhorfskönnun í desember árinu áður þegar 85,8% vildu að sjóðurinn starfaði áfram í óbreyttri mynd. Hafa ber í huga að í janúar árið 2006 vildu „einungis” 74,2% landsmanna að Íbúðalánasjóður starfaði áfram í óbreyttri mynd.

Þegar afstaða fasteignakaupenda í skoðanakönnun í desember 2008 er skoðuð kemur í ljós að 95% þeirra telur að Íbúðalánasjóður eigi að starfa áfram í óbreyttri mynd en einungis 1,2% eru því andvígir.

Þetta er nokkur breyting frá því í desember 2007 þegar 87,4% vildi Íbúðalánasjóð óbreyttan og verulega aukinn stuðningur við óbreytta starfsemi Íbúðalánasjóðs frá því í könnun um áramótin 2005-2006 þegar 81,1% vildi sjóðinn í óbreyttri mynd.

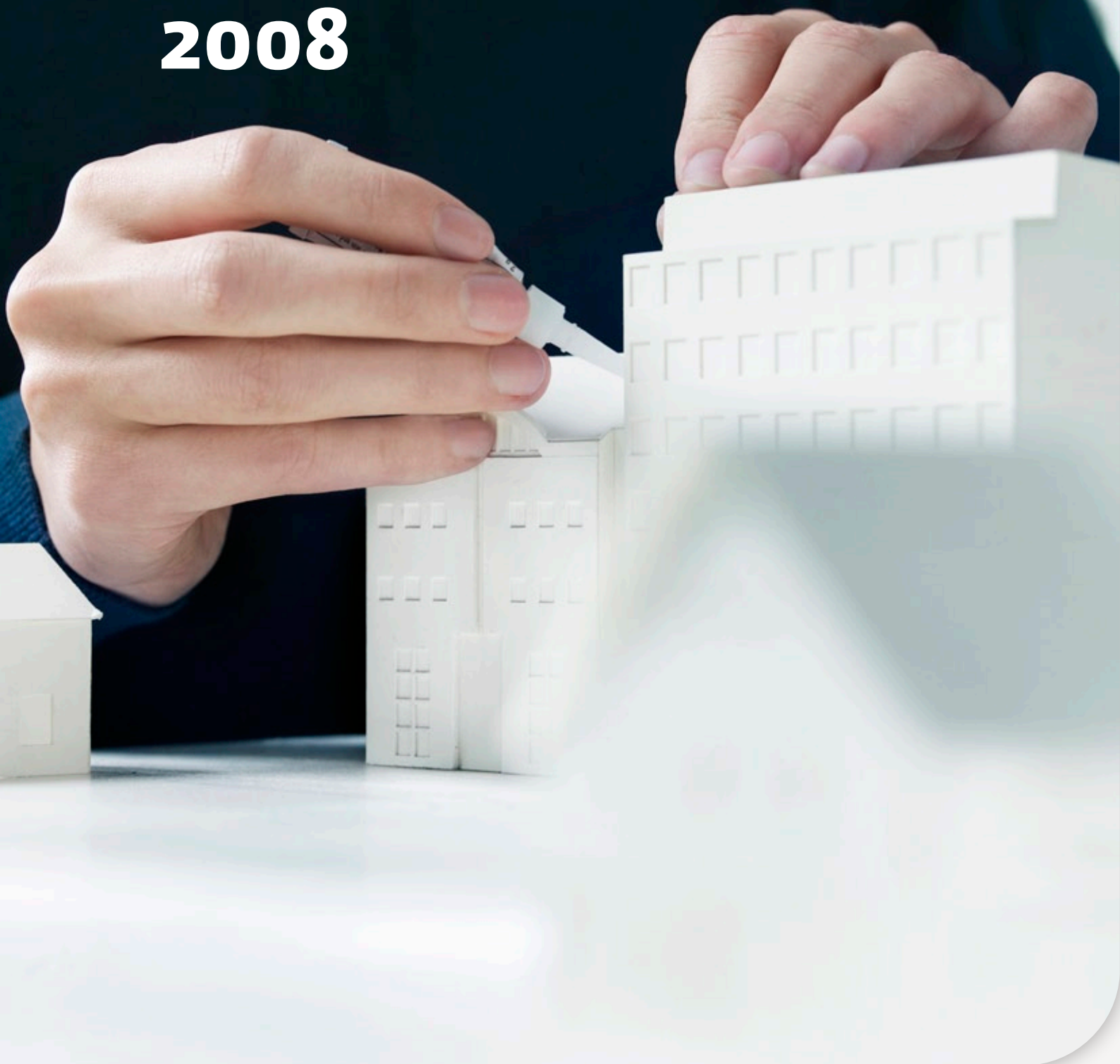
## Þróun á afstöðu fasteignakaupenda til fyrirkomulags Íbúðalánasjóðs



- Íbúðalánasjóður á að hætta starfsemi þannig að viðskiptabankarnir sjái alfarið um íbúðalán
- Íbúðalánasjóður á að vera heildsala
- Íbúðalánasjóður á að starfa áfram í óbreyttir mynd



# Ársreikningur 2008



# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

---

## Rekstur ársins 2008

Tap af rekstri sjóðsins nam 6.904 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé hans í árslok var 13.285 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárlutfall sjóðsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum í reglugerð nr. 544/2004 um Íbúðalánasjóð er 4.6%. Hlutfallið er reiknað með sama hætti og eiginfjárlutfall fjármálafyrirtækja. Langtímamarkmið sjóðsins er að hlutfallið sé yfir 5,0%.

Í árslok námu útlán 680.406 millj. kr. og hækkuðu um 117.379 millj. kr. á árinu. Lántaka sjóðsins nam 708.497 millj. kr. og hækkaði um 129.749 millj. kr. á árinu.

Íbúðalánasjóður fór ekki varhluta af þeirri kreppu á fjármagnsmörkuðum sem ríkti á síðustu mánuðum ársins 2008 og varð fyrir verulegum skakkaföllum vegna falls þriggja stærstu banka landsins. Sjóðurinn átti 16.620 millj. kr. kröfu á viðskiptabankana vegna skuldabréfa og afleiðusamninga við fall þeirra í október. Sjóðurinn skuldaði þeim 5.342 millj. kr. vegna afleiðusamninga og íbúðabréfa á sama tíma. Í uppgjöri sjóðsins er gengið út frá að sjóðurinn eigi rétt á skuldajöfnun. Færð hefur verið niðurfærsla að fjárhæð 7.875 millj. kr. til að mæta áætluðu tapi sjóðsins. Óvissa er um uppgjör afleiðusamninga og heimild sjóðsins til skuldajöfnunar. Tap sjóðsins getur því orðið annað þegar endanlegt uppgjör fer fram.

## Stjórnunarhættir

Stjórn Íbúðalánasjóðs er skipuð af félagsmálaráðherra til fjögurra ára í senn. Stjórnin er skipuð fimm mönnum og jafn mörgum til vara og skipar félagsmálaráðherra formann og varaformann úr hópi stjórnarmanna. Ráðherra ákvarðar þóknun stjórnarmanna.

Stjórn Íbúðalánasjóðs leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnunarháttum. Hún ræður framkvæmdastjóra, ákvarðar laun hans og önnur starfskjör og gengur frá starfslýsingu hans. Stjórnin hittir einnig endurskoðendur sjóðsins reglulega. Ríkisendurskoðun annast innri skoðun hjá sjóðnum. Stjórn sjóðsins hefur eftirlit með að Fjármálaeftirlitinu, Seðlabanka Íslands og öðrum stjórnvöldum séu á tilsettum tíma sendar þær upplýsingar sem lög og reglugerðir gera ráð fyrir. Stjórnin tekur einnig ákvarðanir í öllum málum sem teljast verða óvenjuleg eða mikilsháttar.

Stjórn sjóðsins hefur sett sér ítarlegar starfsreglur, þar sem valdasvið hennar er skilgreint. Starfsreglur fyrir stjórn Íbúðalánasjóðs eru birtar á vef sjóðsins, [www.ils.is](http://www.ils.is).

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2008 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og staðlarnir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf félaga sem hafa verðbréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu Íbúðalánasjóðs á árinu 2008, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hans 31. desember 2008 og breytingu á handbæru fé á árinu 2008.

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

## Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

---

Stjórn og framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs hafa í dag rætt um ársreikning sjóðsins fyrir árið 2008 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 19. mars 2009.

Stjórn:

Helga Helgumunni  
Guðna Þórunn  
Þjófr. Þ. Þingdal  
Sigrún Þórsdóttir  
Jóhanna Ásvaldsson

Framkvæmdastjóri:

Ólafur Jónsson

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar Íbúðalánasjóðs.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Íbúðalánasjóðs fyrir árið 2008. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra, rekstrarreikning, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ábyrgðin felur í sér að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings sem er í meginatriðum án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Ábyrgð stjórnenda nær einnig til þess að beitt sé viðeigandi reikningsskilaaðferðum og 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 og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáiast um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

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


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

## Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2008, fjárhagsstöðu hans 31. desember 2008 og breytingu á handbæru fé á árinu 2008, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 19. mars 2009

**KPMG hf.**



Margrét Guðjónsdóttir

## Rekstrarreikningur árið 2008

	Skýr.	2008	2007
Vaxtatekjur .....		137.322.166	62.582.683
Vaxtagjöld .....		( 134.650.816)	( 59.071.587)
<b>Hreinar vaxtatekjur</b> .....	8	<u>2.671.350</u>	<u>3.511.096</u>
 Þjónustutekjur .....		<u>184.186</u>	<u>257.502</u>
<b>Rekstrartekjur samtals</b> .....		2.855.536	3.768.598
 Laun og launatengd gjöld .....	9-11	445.927	399.423
Annar almennur rekstrarkostnaður .....	13	556.390	494.056
Ýmis rekstrargjöld .....	14	30.882	23.271
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna .....	15,16	43.361	28.533
<b>Rekstrargjöld samtals</b> .....		<u>1.076.560</u>	<u>945.283</u>
 Virðisrýrnun .....	4b, 5	( 8.682.839)	( 295.227)
<b>(Tap) hagnaður ársins</b> .....		<u>( 6.903.863)</u>	<u>2.528.088</u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2008

	Skýr.	2008	2007
<b>Eignir</b>			
Handbært fé .....		13.515.506	1.053.355
Markaðsverðbréf .....	4b, 5	0	39.949.986
Afleiðusamningar .....		1.360.915	1.026.850
Kröfur á lánastofnanir .....	6	29.767.718	95.941.638
Útlán .....		680.405.761	467.084.491
Eignir til sölu .....		1.031.257	482.338
Rekstrarfjármunir .....	15	67.164	59.695
Óefnislegar eignir .....	16	125.364	56.360
Aðrar eignir .....		245.561	202.810
		<u>726.519.246</u>	<u>605.857.523</u>
		<b>Eignir samtals</b>	
<b>Skuldir</b>			
Afleiðusamningar .....		0	2.176.754
Verðbréfaútgáfa .....	17	708.496.649	578.747.759
Önnur lántaka .....		4.172.679	4.437.595
Aðrar skuldir .....		565.008	306.642
		<u>713.234.336</u>	<u>585.668.750</u>
		<b>Skuldir samtals</b>	
<b>Eigið fé</b>			
Stofnfé .....		7.155.408	7.155.408
Óráðstafað eigið fé .....		6.129.502	13.033.365
		<u>13.284.910</u>	<u>20.188.773</u>
		<b>Eigið fé samtals</b>	
		<u>726.519.246</u>	<u>605.857.523</u>
		<b>Skuldir og eigið fé samtals</b>	

## Eiginfjáryfirlit árið 2008

---

	Stofnfé	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
<b>Árið 2007</b>			
Eigið fé 1. janúar 2007 .....	7.155.408	10.505.277	17.660.685
Hagnaður ársins .....		2.528.088	2.528.088
Eigið fé 31. desember 2007 .....	<u>7.155.408</u>	<u>13.033.365</u>	<u>20.188.773</u>
<b>Árið 2008</b>			
Eigið fé 1. janúar 2008 .....	7.155.408	13.033.365	20.188.773
Tap ársins .....		( 6.903.863)	( 6.903.863)
Eigið fé 31. desember 2008 .....	<u>7.155.408</u>	<u>6.129.502</u>	<u>13.284.910</u>

## Sjóðstreymisyfirlit árið 2008

	Skýr.	2008	2007
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
(Tap) hagnaður ársins .....	(	6.903.863)	2.528.088
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Verðbætur af kröfum á lánastofnanir, útlánun og lántökum .....		1.853.087	1.175.702
Afskriftir rekstrarfjármuna og óefnislegra eigna .....	15,16	43.361	28.533
Sölutap rekstrarfjármuna .....		579	0
Virðisrýrnun .....		8.682.839	295.227
 Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Kröfur á lánastofnanir .....	(	24.045.254)	6.736.541
Útlán .....	(	19.767.381)	( 35.231.500)
Eignir til sölu .....	(	548.919)	( 88.046)
Markaðsverðbréf .....		32.074.558	( 4.116.284)
Afleiðusamningar .....	(	2.510.819)	1.607.745
Aðrar eignir .....	(	42.751)	( 87.435)
Aðrar skuldir .....		258.366	197.330
Handbært fé til rekstrar	(	10.906.197)	( 26.954.099)
 <b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Rekstrarfjármunir og óefnislegar eignir, breyting .....	(	120.415)	( 34.032)
Fjárfestingarhreyfingar	(	120.415)	( 34.032)
 <b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Verðbréfaútgáfa og önnur lántaka, breyting .....		23.488.763	27.217.877
Fjármögnunarhreyfingar		23.488.763	27.217.877
 <b>Hækkun á handbæru fé</b> .....		12.462.151	229.746
 <b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		1.053.355	823.609
 <b>Handbært fé í lok ársins</b> .....		13.515.506	1.053.355



# Skýringar

## Almennar upplýsingar

### 1. Upplýsingar um sjóðinn

Íbúðalánasjóður ("sjóðurinn") er með aðsetur á Íslandi og eru höfuðstöðvar hans að Borgartúni 21, Reykjavík. Tilgangur sjóðsins er að veita lán til íbúðakaupa, nýbygginga og endurbóta íbúðarhúsnæðis á Íslandi. Íbúðalánasjóður er sjálfstæð stofnun í eigu ríkisins er lýtur sérstakri stjórn og heyrir stjórnarfarslega undir félagsmálaráðherra.

Stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti ársreikning hans 19. mars 2009.

### 2. Grundvöllur reikningsskilanna

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

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

#### b. Matsaðferðir

Ársreikningur sjóðsins er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að undanskildum afleiðusamningum, markaðsverðbréfum og öðrum fjáreignum og fjárskuldum sem tilgreindar eru á gangvirði. Þá eru eignir til sölu færðar á kostnaðarverði eða hreinu gangvirði, hvort sem lægra reynist.

#### c. Framsetningar- og starfrækslugjaldmiðill

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

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

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

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

Upplýsingar um mikilvæg atriði, þar sem óvissa í mati og mikilvægi ákvarðana varðandi reikningsskilaaðferður hefur mest áhrif á skráðar fjárhæðir í reikningsskilunum, er að finna í skýringum nr. 3.c.(v) til 3.c.(vii).

### 3. 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.

#### a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn miðað við virka vexti. Meðal vaxtatekna og vaxtagjalda er dreifing á afföllum og yfirverði og annar mismunur sem er á upphaflega bókfærðu verði fjármálagernings og fjárhæð á gjalddaga miðað við virka vexti. Vaxtatekjur reiknast af útlánnum, kröfum á lánastofnanir og markaðsverðbréfum. Vaxtagjöld reiknast af verðbréfaútgáfu og annarri lántöku. Lántökugjöld eru færð í rekstrarreikning með sama hætti og vaxtatekjur og vaxtagjöld og er tekið tillit til þessara þátta við útreikning á virkum vöxtum.

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

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

#### a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld, frh.

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

Vaxtatekjur og vaxtagjöld í rekstrarreikningi samanstanda af:

- Vaxtatekjum af útlánnum og vaxtagjöldum af lántökum miðað við virka vexti.
- Vaxtatekjum af kröfum á lánastofnanir miðað við virka vexti.
- Vaxtatekjum af markaðsverðbréfum miðað við virka vexti.
- Gangvirðisbreytingum afleiða, þar með taldir vextir.
- Gangvirðisbreytingum fjáreigna og fjárskulda sem tilgreindar hafa verið á gangvirði í gegnum rekstur, þar með taldir vextir.

#### b. Þjónustutekjur

Til þjónustutekna teljast innheimtutekjur. Þjónustutekjur eru færðar í rekstrarreikning sjóðsins þegar þær falla til. Tekið er tillit til lántökugjalda við útreikning virkra vaxta af útlánnum og teljast þau ekki til þjónustutekna.

#### c. Fjáreignir og fjárskuldir

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

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

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

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

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

##### (iii) Útlán

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

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

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

Afskrifað kostnaðarverð fjáreignar og fjárskuldar 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 er mismunur á upphaflegri skráningu viðkomandi fjármálagernings annars vegar og nafnverðsfjárhæð hans hins vegar. Við útreikning á afskrifuðu kostnaðarverði fjáreigna er jafnframt tekið tillit til virðisrýrnunar ef um hana er að ræða.

### **3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.**

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

##### **(v) Ákvörðun gangvirðis**

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

##### **(vi) Gangvirði afleiðusamninga**

Gangvirði fjármálagerninga sem ekki eru skráðir á virkum mörkuðum er ákvarðað með notkun matsaðferða en þær eru endurskoðaðar reglulega. Öll matslíkön sem eru notuð þurfa að vera samþykkt og prófuð til að tryggja að niðurstöðurnar endurspeglu þau gögn sem notuð voru.

Matsaðferðir geta falið í sér að notast er við verð í nýlegum viðskiptum milli ótengdra aðila, að tekið sé mið af verðmæti annarra fjármálagerninga sem eru áþekkir þeim gerningi sem um ræðir eða stuðst við núvirt fjárstreymi eða önnur verðmatslíkön. Við beitingu matsaðferða eru allir þættir notaðir sem markaðsaðilar myndu nota við verðmat og aðferðirnar eru í samræmi við viðurkenndar aðferðir við að verðleggja fjármálagerninga. Sjóðurinn sannreynir reglulega matsaðferðir sínar og prófar þær með því að nota verð sem fengist hafa í viðskiptum á virkum markaði með sama gerning, án aðlagana eða breytinga, eða byggir á markaðsupplýsingum.

##### **(vii) Virðisrýrnun fjáreigna**

Bókfært verð fjáreigna sjóðsins annarra en veltufjáreigna og fjáreigna tilgreindra á gangvirði 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 eða fjárskapandi einingar hennar verður hærra en endurheimtanleg fjárhæð hennar. Virðisrýrnun er þá færð í rekstrarreikning.

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

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

(i) umtalsverðir fjárhagsörðugleikar lántakanda

(ii) samningsrof, svo sem vanskil á afborgunum eða á vöxtum eða greiðslum af höfuðstól

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

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

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

##### ***Mat á söfnum útlána og krafna***

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

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

#### c. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.

##### (vii) Virðisrýrnun fjáreigna, frh.

Virðisrýrnun á lánasafni er metin með tilliti til eftirfarandi:

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

Áætlaðar breytingar á framtíðarsjóðstreymi 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 framtíðarsjóðstreymi eru endurskoðaðar reglulega til að lágmarka mun á milli áætlaðs og raunverulegs taps.

##### *Bakfærsla virðisrýrnunar*

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

##### *Endanlegar afskriftir*

Lán eru færð sem endanlega töpuð, ýmist að hluta eða fullu, þegar engar raunhæfar líkur eru á endurheimtu þeirra.

##### *Eignir til sölu*

Fastafjármunir sem fengnir eru til fullnustu krafna eru skráðir sem eignir til sölu og færðir í efnahagsreikning. Fengin eign er færð á gangvirði að frádregnum kostnaði við sölu eða bókfærðri stöðu lánsins að frádreginni virðisrýrnun, hvort sem lægra reynist.

##### *Tilgreining fjáreigna og fjárskulda á gangvirði í gegnum rekstur*

Sjóðurinn hefur gert afleiðusamninga í áhættuvarnaskyni til að draga úr vaxtaáhættu. Sjóðurinn hefur tilgreint hluta af fjáreignum og fjárskuldum sínum á gangvirði í gegnum rekstur til að draga úr reikningshaldslegum tímamismun sem ella myndi verða vegna þess að afleiðusamningar eru metnir á gangvirði í gegnum rekstur en þær fjáreignir og fjárskuldir sem verið er að verja væru ella færðar á afskrifuðu kostnaðarverði. Sjóðurinn beitir ekki áhættuvarnarreikningskilum.

#### d. Handbært fé

Til handbærs fjár teljast gjaldkræfar kröfur á lánastofnanir.

#### e. Rekstrarfjármunir

##### *Skráning og mat*

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

##### *Afskriftir*

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

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

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

#### e. Rekstrarfjármunir, frh.

Afskriftir, frh.

Svo fremi að niðurlagsverð sé ekki óverulegt er það endurmetið árlega.

#### f. Óefnislegar eignir

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

#### g. Aðrar eignir og aðrar skuldir

Aðrar eignir og aðrar skuldir eru færðar á kostnaðarverði.

#### h. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim sem hafa ekki verið innleidd

Nokkrir nýir staðlar, breytingar á stöðlunum og túlkanir á þeim hafa ekki tekið gildi í árslok 2008 og hafa ekki verið notuð við gerð þessa ársreiknings. Ekki er talið að þessar breytingar á stöðlunum og túlkunum á þeim muni hafa veruleg áhrif á ársreikning sjóðsins þegar þær taka gildi.

- *IFRS 8 Starfsþættir* gildir fyrir tímabil sem hefst 1. janúar 2009 eða síðar.
- *IAS 1 Framsetning reikningsskila* mun gilda um ársreiknings sjóðsins 2009.
- *IAS 23 Lántökukostnaður* mun gilda um ársreikning sjóðsins 2009.
- *IFRS 3 Sameiningar fyrirtækja* mun gilda um ársreikning sjóðsins 2010.
- *IFRS 2 Eignarhlutatengd greiðsla - ávinnsluskiilyrði og ógilding* mun gilda um ársreikning sjóðsins fyrir árið 2009, með afturvirkri breytingu ef hann verður samþykktur af Evrópusambandinu.
- *IAS 32 Fjármálagerningar: framsetning og IAS 1 Framsetning reikningsskila - innleysanlegir fjármálagerningar og skuldbindingar sem verða til við slit* munu gilda um ársreikning sjóðsins fyrir árið 2009, með afturvirkri breytingu ef þeir verða samþykktir af Evrópusambandinu.
- *IAS 39 Fjármálagerningar: skráning og mat - Hæfir áhættuvarnarliðir* mun gilda um ársreikning sjóðsins fyrir árið 2010, með afturvirkri breytingu ef hann verður samþykktur af Evrópusambandinu.
- *IFRIC 13 Tryggðarkerfi* gildir fyrir ársreikning sjóðsins 2009 verði hún samþykkt af Evrópusambandinu.
- *IFRIC 15 Samningar um byggingu fasteigna* gildir fyrir ársreikning sjóðsins 2009 verði hún samþykkt af Evrópusambandinu.
- *IFRIC 17 Úthlutun eigna til eigenda, annarra en reiðufé* gildir fyrir ársreikning sjóðsins 2010 verði hún samþykkt af Evrópusambandinu.
- *IFRIC 12 Samningar um þjónustuviðvinnun* tók gildi fyrir árið 2008 en hefur ekki verið notuð við gerð þessa ársreiknings vegna þess að Evrópusambandið hefur ekki ennþá samþykkt hana.

### 4. Stýring fjármálaeigra áhættu

#### a. Yfirlit um fjárhagslegar áhættur og skipulag áhættustýringar

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

- Útlánaáhætta
- Lausafjáraáhætta
- Vaxtaáhætta

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

#### 4. Stýring fjármálalegrar áhættu, frh.

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

###### Skipulag fjár- og áhættustýringar

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

Stjórn Íbúðalánasjóðs ákvarðar fjár- og áhættustýringarstefnu sjóðsins árlega. Áhættustýringarstefna hans er samþykkt af stjórn eftir að hún hefur verið send Fjármálaeftirlitinu til umsagnar. Í áhættustýringarstefnunni veitir stjórn sjóðsins fjárhagsnefnd og fjármálasviði sjóðsins heimild til að framfylgja henni. Sjóðurinn hefur á að skipa bæði fjár- og áhættustýringardeild. Þær heyra undir sviðsstjóra fjármálasviðs. Sviðsstjóri leggur árlega fram, með hliðsjón af ábendingum áhættustýringardeildar, tillögur til stjórnar um breytingar á fjár- og áhættustýringu.

###### Áhættuvarnir

Mikilvægt er að viðhalda ákveðnu jafnvægi í samsetningu lánsfjármagns og útlána sjóðsins. Áhættustýringareglur sjóðsins kveða á um að sjóðurinn lágmarki áhættu sína og stýri vaxta- og útlánaáhættu innan ákveðinna viðmiðunarmarka. Sjóðurinn notar bæði afleiður og aðra fjármálagerninga til þess að stýra mögulegum áhrifum þessara áhættuþátta á afkomu sjóðsins. Ýmsar tegundir afleiðusamninga eru notaðar í þessum tilgangi, þar á meðal vaxtaskiptasamningar og valréttir.

Eftirfarandi er lýsing á helstu hlutverkum og ábyrgðarsviðum einstakra sviða, nefnda og aðila við fjár- og áhættustýringu sjóðsins:

###### Stjórn sjóðsins

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

###### Framkvæmdastjóri

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

###### Fjárhagsnefnd

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

###### Sviðsstjóri fjármálasviðs

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

###### Áhættustýring

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

###### Fjárstýring

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

## Skýringar, frh.:

### 4. Stýring fjármálalegrar áhættu, frh.

#### b. Útlánaáhætta

Útlánaáhættu sjóðsins má skipta í tvo flokka. Annars vegar í *almenna útlánaáhættu* og hins vegar í *aðra útlánaáhættu*. Eins og að framan greinir er það meginmarkmið sjóðsins að leitast stöðugt við að halda lágu áhættustigi í fjármálastarfsemi sinni og lágmarka áhættu.

#### Stýring útlánaáhættu

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

#### Umfang útlánaáhættu

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

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Kröfur á lánastofnanir	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Bókfært verð.....	553.159.408	377.052.109	127.246.353	90.032.382	29.767.718	95.941.638
<b>Vanskil greinast þannig</b>						
Vanskil með virðisrýrnun.....	915.602	691.664	168.129	127.008		
<b>Vanskil án virðisrýrnunar</b>						
30 - 60 dagar.....	252.254	124.712	186.568	29.779		
60 - 90 dagar.....	320.101	144.971	213.204	34.616		
Vanskil yfir 90 dögum.....	334.869	184.642	235.793	44.089		
Samtals vanskil.....	1.822.826	1.145.989	803.694	235.492		
<b>Hvorki í vanskilum né virðisrýrt</b>						
Skuldbreytt lán.....	1.692.298	1.034.700	0	0	0	0
Önnur lán.....	551.032.104	375.828.558	126.719.417	89.987.288	29.767.718	96.002.019
Heildarverð.....	554.547.228	378.009.247	127.523.111	90.222.780	29.767.718	96.002.019
<b>Virðisrýrðar fjáreignir</b>						
Sérgreind virðisrýrnun.....	( 915.602)	( 691.664)	( 168.129)	( 127.008)	0	0
Almenn virðisrýrnun.....	( 472.218)	( 265.474)	( 108.629)	( 63.390)	0	( 60.381)
Virðisrýrnun samtals.....	( 1.387.820)	( 957.138)	( 276.758)	( 190.398)	0	( 60.381)
Bókfært verð.....	553.159.408	377.052.109	127.246.353	90.032.382	29.767.718	95.941.638

## Skýringar, frh.:

### 4. Stýring fjármálaeigrar áhættu, frh.

#### b. Útlánaáhætta, frh.

##### Virðisrýrnun útlána og krafna

Sjóðurinn endurskoðar útlánasafn sitt og metur virðisrýrnun reglulega. Áður en ákvörðun er tekin um færslu virðisrýrnunar þarf sjóðurinn að meta hvort hlutlæg gögn gefi til kynna mælanlega lækkun á væntu framtíðarsjóðstreymi ýmist frá einstökum lánnum eða frá safni útlána áður en lækkunin verður merkjanleg hjá einstöku láni í safni. Þetta geta verið vísbendingar um breytingar á greiðslugetu lántakanda eða efnahagsástandi. Stjórnendur nota mat sem byggir á sögulegri reynslu af eignum með svipuð áhættueinkenni og hlutlæg merki virðisrýrnar þegar meta skal framtíðar sjóðstreymi. 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.

Virðisrýrnun útlána greinist þannig:

Árið 2008	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Samtals 2008
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun.....	818.673	389.245	1.207.918
Framlag í afskriftareikning útlána.....	422.958	384.453	807.411
Endanlega töpuð útlán.....	( 157.901)	( 192.708)	( 350.609)
Afskriftareikningur útlána í árslok.....	1.083.730	580.990	1.664.720

Niðurfærsla í hlutfalli af útlánnum..... 0,23%

Árið 2007	Sérgreind virðisrýrnun	Almenn virðisrýrnun	Samtals 2007
Afskriftareikningur útlána í ársbyrjun.....	670.854	346.750	1.017.604
Framlag í afskriftareikning útlána.....	183.497	111.730	295.227
Endanlega töpuð útlán.....	( 35.678)	( 69.235)	( 104.913)
Afskriftareikningur útlána í árslok.....	818.673	389.245	1.207.918

Niðurfærsla í hlutfalli af útlánnum..... 0,21%

Heildarvirðisrýrnun í rekstrarreikningi greinist þannig:

	2008	2007
Framlag í afskriftareikning útlána.....	807.411	295.227
Niðurfærsla á kröfum á lánastofnanir.....	7.875.428	0
Gjaldfærð virðisrýrnun samtals.....	8.682.839	295.227

##### Endanleg afskrift útlána

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

- Við tap á sölu uppboðsíbúða þegar söluverð íbúðar reynist lægra en mat hennar skv. 57. grein laga nr. 90/1991, lög um nauðungarsölu. Tap íbúðar miðað við matsverð samkvæmt 57. grein laga er fært sem áframhaldandi krafa á skuldara undir liðnum "glatað veð".
- Við samþykkt stjórnar ÍLS um niðurfellingu kröfu um "glatað veð" í samræmi við reglugerð nr. 119/2003, um meðferð krafna Íbúðalánasjóðs sem glatað hafa veðtryggingu.



## Skýringar, frh.:

### 4. Stýring fjármálaeðrar áhættu, frh.

#### b. Útlánaáhætta, frh.

##### Gæði veðtrygginga

Útlán Íbúðalánasjóðs eru tryggð með fasteignaveði. Lán eru að hámarki veitt að 80% af fasteignamati viðkomandi eignar ef ekki koma til aðrar takmarkanir á hámarkslánsfjárhæð. 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 kaupboð, sem að öllu jöfnu má jafna við gangverð viðkomandi eignar á kaupdegi. Eftirfarandi tafla sýnir veðsetningarhlutfall heildarútlána sjóðsins af fasteignamati.

	2008	2007
Veðsetningarhlutfall undir 30% af fasteignamati .....	13%	19%
Veðsetningarhlutfall 31% - 60% af fasteignamati .....	25%	33%
Veðsetningarhlutfall 61% - 80% af fasteignamati .....	38%	28%
Veðsetningarhlutfall 81% -100% af fasteignamati .....	24%	20%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

Vegið meðaltal veðsetningarhlutfalls heildarútlána sjóðsins af fasteignamati er um 53% (2007: 62%).

#### c. Lausafjáraáhætta

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

##### Stýring lausafjáraáttu

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

##### Mæling lausafjáraáttu

Lykilatriði í lausafjárstýringu sjóðsins er að tryggja að jafnvægi sé á milli greiðslufleðis fjáreigna og fjárskulda. Eftirfarandi tafla sýnir samningsbundið greiðslufleði fjáreigna og fjárskulda sjóðsins.

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
<b>31. desember 2008</b>					
<b>Fjáreignir:</b>					
Handbært fé.....	13.515.506	0	0	0	13.515.506
Afleiðusamningar.....	930.352	430.563	0	0	1.360.915
Útlán og					
kröfur á lánastofnanir.....	16.322.515	41.433.352	255.123.650	1.012.543.711	1.325.423.228
Fjáreignir samtals.....	<u>30.768.373</u>	<u>41.863.915</u>	<u>255.123.650</u>	<u>1.012.543.711</u>	<u>1.340.299.649</u>
<b>Fjárskuldir:</b>					
Lántaka og aðrar skuldir.....	17.079.050	46.032.125	319.204.488	891.855.073	1.274.170.736
Fjárskuldir samtals.....	<u>17.079.050</u>	<u>46.032.125</u>	<u>319.204.488</u>	<u>891.855.073</u>	<u>1.274.170.736</u>
Nettó staða.....	13.689.323	( 4.168.210)	( 64.080.838)	120.688.638	66.128.913

## Skýringar, frh.:

### 4. Stýring fjármálaeigar áhættu, frh.

#### c. Lausafjáraáætta, frh.

##### Mæling lausafjáraáættu, frh.

	0 - 3 mán.	3 - 12 mán.	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
<b>31. desember 2007</b>					
<b>Fjáreignir:</b>					
Handbært fé.....	1.053.355	0	0	0	1.053.355
Markaðsverðbréf.....	22.196.858	5.984.314	21.426.025	0	49.607.197
Afleiðusamningar.....	1.026.850	0	0	0	1.026.850
Útlán og kröfur á lánastofnanir.....	8.522.584	25.737.048	166.100.220	764.947.668	965.307.520
Fjáreignir samtals.....	32.799.647	31.721.362	187.526.245	764.947.668	1.016.994.922
<b>Fjárskuldir:</b>					
Afleiðusamningar.....	2.176.754	0	0	0	2.176.754
Lántaka og aðrar skuldir.....	12.308.821	34.504.562	227.925.792	698.182.628	972.921.803
Fjárskuldir samtals.....	14.485.575	34.504.562	227.925.792	698.182.628	975.098.557
Nettó staða.....	18.314.072	( 2.783.200)	( 40.399.547)	66.765.040	41.896.365

#### d. Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta á sér stað þegar mismunur er á meðallíftíma eigna og skulda. Ef jöfnuðar er ekki gætt hafa breytingar á vaxtastigi áhrif á hreinar vaxtatekjur sjóðsins. Fjármálasvið sjóðsins ber ábyrgð á að stjórna þessari áhættu og tryggja að mismunurinn sé innan þeirra marka sem settar eru í fjár- og áhættustýringarstefnu sjóðsins. Meðallíftími fjáreigna og fjárskulda sjóðsins er sá sami, eða 10 ár.

#### Uppgreiðsluáhætta

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

#### Stýring vaxtaáhættu

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

#### e. Eigið fé og eiginfjárstýring

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

## Skýringar, frh.:

### 4. Stýring fjármálalegrar áhættu, frh.

#### e. Eigið fé og eiginfjárstýring, frh.

Eiginfjárlutfall reiknast þannig:	<b>2008</b>
Eiginfjárgrunnur .....	13.284.910
Heildar eiginfjárfkrafa greinist þannig:	
Útlánaáhætta .....	22.462.296
Markaðsáhætta .....	1.307
Rekstraráhætta .....	498.718
Eiginfjárfkrafa samtals .....	22.962.321
Eiginfjárlutfall .....	4,6%

### 5. Niðurfærsla verðbréfa

Við fall þriggja stærstu viðskiptabanka Íslands í október 2008 átti sjóðurinn 16.620 millj. kr. kröfu vegna skuldabréfa og afleiðusamninga. Sjóðurinn skuldaði þeim 5.342 millj. kr. vegna afleiðusamninga og íbúðabréfa á sama tíma. Í uppgjöri sjóðsins er gengið út frá að sjóðurinn eigi rétt á skuldajöfnun. Færð hefur verið niðurfærsla að fjárhæð 7.875 millj. kr. til að mæta áætluðu tapi sjóðsins. Óvissa er um uppgjör afleiðusamninga og heimild sjóðsins til skuldajöfnunar. Tap sjóðsins getur því orðið annað þegar endanlegt uppgjör fer fram.

### 6. Kröfur á lánastofnanir

Skilmálum lánasamninga sem Íbúðalánasjóður hefur gert við fjármálastofnanir vegna íbúðalána þeirra, var á árinu breytt með þeim hætti að öll áhætta og allur ávinningur af undirliggjandi íbúðabréfum hefur verið fluttur til sjóðsins. Bréfin eru nú færð sem útlán en ekki sem kröfur á lánastofnanir. Í árslok 2008 námu þessi útlán 104,9 milljörðum króna.

### 7. Fjáreignir og fjárskuldir

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

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

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

	Veltufjár- eignir og skuldir	Fjáreignir og fjárskuldir tilgreindar á gangvirði	Lán og kröfur	Annað á afskrifuðu kostnaðar- verði	Bókfært verð	Gangvirði <sup>1)</sup>
<b>31. desember 2008</b>						
<b>Eignir:</b>						
Handbært fé.....	0	0	13.515.506	0	13.515.506	13.515.506
Afleiðu- samningar.....	1.360.915	0	0	0	1.360.915	1.360.915
Kröfur á lánastofnanir.....	29.767.718	0	0	0	29.767.718	28.687.861
Útlán.....	0	0	680.405.761	0	680.405.761	647.260.273
Fjáreignir samtals.....	31.128.633	0	693.921.267	0	725.049.900	690.824.555

## Skýringar, frh.:

### 7. Fjáreignir og fjárskuldir, frh.

	Veltufjár- eignir og skuldir	Fjáreignir og fjárskuldir tilgreindar á gangvirði	Lán og kröfur	Annað á afskrifðu kostnaðar- verði	Bókfært verð	Gangvirði <sup>1)</sup>
<b>31. desember 2008</b>						
<b>Skuldir:</b>						
Verðbréfaútgáfa.....	0	0	0	708.496.649	708.496.649	701.383.888
Önnur lántaka.....	0	0	0	4.172.679	4.172.679	3.964.045
Fjárskuldir samtals.....	0	0	0	712.669.328	712.669.328	705.347.933
<b>31. desember 2007</b>						
<b>Eignir:</b>						
Handbært fé.....	0	0	1.053.355	0	1.053.355	1.053.355
Markaðs- verðbréf.....	39.949.986	0	0	0	39.949.986	39.949.986
Afleiðu- samningar.....	1.026.850	0	0	0	1.026.850	1.026.850
Kröfur á lánastofnanir.....	0	13.947.644	81.993.994	0	95.941.638	85.490.117
Útlán.....	0	0	467.084.491	0	467.084.491	404.736.694
Fjáreignir samtals.....	40.976.836	13.947.644	550.131.840	0	605.056.320	532.257.002
<b>Skuldir:</b>						
Afleiðu- samningar.....	2.176.754	0	0	0	2.176.754	2.176.754
Verðbréfaútgáfa.....	0	25.306.294	0	553.441.465	578.747.759	522.712.311
Önnur lántaka.....	0	0	0	4.437.595	4.437.595	4.283.393
Fjárskuldir samtals.....	2.176.754	25.306.294	0	557.879.060	585.362.108	529.172.458

1) Gangvirði útlána er áætlað út frá núverandi útlánavöxtum sjóðsins. Gangvirði verðbréfaútgáfu og annarrar lántöku er áætlað út frá veginni ávöxtunarkröfu íbúðabréfaflokka í árslok.

## Skýringar, frh.:

### 8. Hreinar vaxtatekjur

	2008	2007
<b>Vaxtatekjur</b>		
Vaxtatekjur af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur af kröfum á lánastofnanir .....	19.509.075	9.591.668
Vaxtatekjur af útlánnum .....	101.773.662	44.552.051
Framlag ríkissjóðs til niðurgreiðslu vaxta .....	435.401	302.141
	<u>121.718.138</u>	<u>54.445.860</u>
Vaxtatekjur af liðum sem eru metnir á gangvirði:		
Vaxtatekjur af markaðsverðbréfum .....	6.237.873	4.389.468
Vaxtatekjur af afleiðusamningum .....	9.366.155	3.747.355
	<u>15.604.028</u>	<u>8.136.823</u>
<b>Vaxtatekjur alls</b> .....	<u>137.322.166</u>	<u>62.582.683</u>
<b>Vaxtagjöld</b>		
Vaxtagjöld af liðum sem eru ekki metnir á gangvirði:		
Vaxtagjöld af verðbréfaútgáfu .....	128.612.077	45.648.765
Vaxtagjöld af annarri lántöku .....	1.579.202	10.287.971
	<u>130.191.279</u>	<u>55.936.736</u>
Vaxtagjöld af liðum sem eru metnir á gangvirði:		
Vaxtagjöld af afleiðusamningum vegna áhættuvarna .....	4.459.537	3.134.851
<b>Vaxtagjöld alls</b> .....	<u>134.650.816</u>	<u>59.071.587</u>
<b>Hreinar vaxtatekjur</b> .....	<u>2.671.350</u>	<u>3.511.096</u>

### 9. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun .....	351.871	312.686
Launatengd gjöld .....	81.487	72.119
Annar starfsmannatengdur kostnaður .....	12.569	14.618
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>445.927</u>	<u>399.423</u>

### 10. Starfsmannafjöldi

Starfsmannafjöldi sjóðsins er sem hér segir:

Meðalfjöldi starfsmanna umreiknað í heilsársstörf .....	67	63
Stöðugildi í árslok .....	66	62

### 11. Laun stjórnar og framkvæmdastjóra

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra greinast þannig:

Guðmundur Bjarnason, framkvæmdastjóri .....	17.913	17.460
Stjórnarformaður .....	2.072	2.072
Aðrir stjórnarmenn samtals .....	4.144	4.146
Laun stjórnar og framkvæmdastjóra samtals .....	<u>24.129</u>	<u>23.678</u>

## Skýringar, frh.:

### 12. Þóknun endurskoðanda

Þóknun til endurskoðanda sjóðsins sundurliðast þannig:	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Endurskoðun ársreiknings .....	11.191	5.711
Könnun árshlutareikninga .....	4.530	2.995
Önnur þjónusta .....	7.795	5.258
Þóknun endurskoðanda samtals .....	<u>23.516</u>	<u>13.964</u>

### 13. Annar almennur rekstrarkostnaður

Annar almennur rekstrarkostnaður greinist þannig:		
Innheimtukostnaður .....	183.737	167.052
Aðkeypt sérfræðiþjónusta .....	100.683	101.421
Rekstur húsnæðis .....	72.025	69.388
Auglýsingar og kynningarefni .....	41.886	25.945
Rekstur tölvukerfa .....	101.789	68.197
Annar rekstrarkostnaður .....	56.270	62.053
Annar almennur rekstrarkostnaður samtals .....	<u>556.390</u>	<u>494.056</u>

### 14. Ýmis rekstrargjöld

Ýmis rekstrargjöld greinast þannig:		
Styrkir vegna tækninýjunga .....	22.075	16.475
Ráðgjafarstofa heimilanna .....	6.407	6.031
Aðrir styrkir .....	2.400	765
Ýmis rekstrargjöld samtals .....	<u>30.882</u>	<u>23.271</u>

### 15. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Bifreið	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
<b>Heildarverð</b>				
Heildarverð 1.1.2007 .....	3.735	172.789	6.071	182.595
Víðbætur á árinu .....	0	2.813	0	2.813
Heildarverð 31.12.2007 .....	<u>3.735</u>	<u>175.602</u>	<u>6.071</u>	<u>185.408</u>
Heildarverð 1.1.2008 .....	3.735	175.602	6.071	185.408
Víðbætur á árinu .....	0	21.391	4.126	25.517
Selt á árinu .....	( 3.735)	0	0	( 3.735)
Heildarverð 31.12.2008 .....	<u>0</u>	<u>196.993</u>	<u>10.197</u>	<u>207.190</u>
<b>Afskriftir</b>				
Afskrifað 1.1.2007 .....	779	105.246	4.477	110.502
Afskrifað á árinu .....	374	14.594	243	15.211
Afskrifað 31.12.2007 .....	<u>1.153</u>	<u>119.840</u>	<u>4.720</u>	<u>125.713</u>
Afskrifað 1.1.2008 .....	1.153	119.840	4.720	125.713
Afskrifað á árinu .....	125	15.248	218	15.591
Selt á árinu .....	( 1.278)	0	0	( 1.278)
Afskrifað 31.12.2008 .....	<u>0</u>	<u>135.088</u>	<u>4.938</u>	<u>140.026</u>

## Skýringar, frh.:

### 15. Rekstrarfjármunir, frh.

	Bifreið	Húsbúnaður og tæki	Fasteign	Samtals
<b>Bókfært verð</b>				
Bókfært verð 1.1.2007 .....	2.956	67.543	1.594	72.093
Bókfært verð 31.12.2007 .....	2.582	55.762	1.351	59.695
Bókfært verð 31.12.2008 .....	0	61.905	5.259	67.164

### 16. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig:

	Hugbúnaður og heimasíða
<b>Heildarverð</b>	
Heildarverð 1.1.2007 .....	65.057
Viðbætur á árinu .....	31.219
Heildarverð 31.12.2007 .....	96.276
Heildarverð 1.1.2008 .....	96.276
Viðbætur á árinu .....	96.774
Heildarverð 31.12.2008 .....	193.050
<b>Afskriftir</b>	
Afskrifað 1.1.2007 .....	26.594
Afskrifað á árinu .....	13.322
Afskrifað 31.12.2007 .....	39.916
Afskrifað 1.1.2008 .....	39.916
Afskrifað á árinu .....	27.770
Afskrifað 31.12.2008 .....	67.686
<b>Bókfært verð</b>	
Bókfært verð 1.1.2007 .....	38.463
Bókfært verð 31.12.2007 .....	56.360
Bókfært verð 31.12.2008 .....	125.364

### 17. Verðbréfaútgáfa

Verðbréfaútgáfa sundurliðast þannig:

	2008	2007
Íbúðabréf .....	636.731.426	510.792.546
Húsbréf .....	45.642.588	43.623.200
Húsnæðisbréf .....	26.122.635	24.332.013
Verðbréfaútgáfa samtals .....	708.496.649	578.747.759