

Húsnæðissjóður
Ársreikningur
2022

Húsnæðissjóður
Borgartúni 21, 105 Reykjavík
kt. 581219-2100

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	2
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur	7
Efnahagsreikningur	8
Eiginfjárfirlit	9
Sjóðstreymi	10
Skýringar	11

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur Húsnæðissjóðs fyrir árið 2022 er gerður á grundvelli alþjóðlegra reikningsskilastaðla fyrir opinbera aðila (IPSAS). Húsnæðissjóður gerir reikningsskil sín í fyrsta sinn á grundvelli IPSAS. Innleiðing á IPSAS hafði engin veruleg áhrif á reikningsskilin, sjá nánar í skýringu 2.a.

Húsnæðissjóður var settur á stofn með 13. gr. laga nr. 137/2019 um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS). Húsnæðissjóður er sjóður í eigu ríkisins og ber ríkið ábyrgð á skuldbindingum hans. Húsnæðissjóður starfar skv. reglugerð nr. 830/2021, um starfsemi og fjármögnun Húsnæðissjóðs. Stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar fer með yfirumsjón með Húsnæðissjóði.

Húsnæðissjóður er, eins og kveðið er á um í 13. gr. laga nr. 137/2019, lánasjóður sem fjármagnar félagslegar lánveitingar til húsnæðismála sem er í rekstri hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Hlutverk Húsnæðissjóðs er að fjármagna lánveitingar á samfélagslegum forsendum samkvæmt lögum um húsnæðismál og hluta af rekstri Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Húsnæðissjóður og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun urðu til við gildistöku laga nr. 137/2019 en þá tóku til starfa tvær nýjar ríkisstofnanir á sviði húsnæðismála sem er ætlað að vera stjórnvalda við framkvæmd og samhæfingu húsnæðismála og framfylgja húsnæðisstefnu stjórnvalda í samræmi við ákvörðun ríkisstjórnar Íslands á fundi sínum þann 26. mars 2019. Þetta eru Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) sem er hefðbundin A-hluta ríkisstofnun og Húsnæðissjóður sem er lánasjóður sem heldur utan um lánastarfsemi HMS með rekstri eigin efnahagsreiknings.

Rekstur Húsnæðissjóðs á árinu

Afkoma Húsnæðissjóðs á árinu var jákvæð um 2.746 millj. kr. Jákvæð virðisbreyting útlánasafns og áhrif verðbólgu litar afkomuna. Hreinar vaxtatekjur á árinu voru 3.239 millj. kr. samborið við 2.438 millj. kr. á árinu 2021. Þar af eru um 2.000 millj. vegna verðbólguáhrifa á eigið fé sjóðsins, 527 millj. kr. fara í rekstur lánasafns sjóðsins og eru þá 750 millj. kr. til að mæta væntri útlánaáhættu og hóflegri ávöxtun eigin fjár. Vaxtatekjur á árinu voru 17.478 millj. kr. og vaxtagjöld 14.239 millj. kr. Rekstrargjöld ársins voru 527,7 millj. kr. Bókfært virði lánasafns jókst á árinu úr 135.745 millj. kr. í 155.097 millj. kr.

Á árinu fjármagnaði sjóðurinn ný útlán að fjárhæð 15.679 millj. kr. Þar af voru 13.623 millj. kr. til fjármögnunar leiguíbúða til tekjulágra, námsmanna og eldri borgara, 841 millj. kr. til einstaklinga og 1.215 millj. kr. í hlutdeildarlán. Uppgreiðslur eldr lána námu samtals 5.640 millj. kr. og voru þar af 3.131 millj. kr. frá einstaklingum eða um 15% af heildarsafni einstaklinga. Uppgreiðslur halda áfram að vera háar hjá einstaklingum. Heildarskuldir voru í lok árs 131.003 millj. kr. samanborið við heildarskuldir í upphafi árs að fjárhæð 125.457 millj. kr. Þar af voru skuldir vegna hlutdeildarlána 2.719 millj. kr. Framtíðarhorfur sjóðsins eru jákvæðar.

Útlánasafn sjóðsins er vel varið og eru 85,5% af lánasafninu undir 50% af fasteignamati eigna og 95,6% undir 70% af fasteignamati. Þá er um 66,8% lánasafnsins á höfuðborgarsvæðinu, 22% á vaxtasvæðum utan höfuðborgar og 11,2% á landsbyggðinni. Heildarfasteignamat veðandlaga í árslok er um 398 milljarðar króna.

Eigið fé í lok árs nemur 22.284 millj. kr. en stofnfé Húsnæðissjóðs var 17.101 millj. kr.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.

Lánsfjárförf Húsnæðissjóðs

Húsnæðissjóður heldur utan um lögbundna lánastarfsemi HMS, eignarhald á félagslegu lánasafni og er ætlað að fjármagna útlán HMS til framtíðar, sbr. 13. gr. laga nr. 137/2019.

HMS hefur áætlað þörf fyrir lántökur hjá ríkissjóði vegna útlána fyrir árin 2022-2026. Lánastarfsemi HMS er eingöngu fyrir heimili sem búa við markaðsbrest á lánamarkaði og lögaðila og sveitarfélaga sem eiga félagslegt íbúðarhúsnæði skv. lögum um húsnæðismál. Við gerð lánsfjáráætlana er horft til fjölda almennra íbúða á komandi árum, fjölda íbúða sem fá hlutdeildarlán, uppbygging öldrunarheimila, íbúðir fyrir öryrkja og uppbygging námsmannaíbúða.

Samkvæmt lánsfjáráætlun er gert ráð fyrir að árlegar lánveitingar á árunum 2022-2026 muni nema um 25 milljörðum kr. Gert er ráð fyrir að uppgreiðslur yfirtekens lánasafns verði greiddar til ÍL- sjóðs og nýjar lánveitingar fjármagnaðar alfarið með nýrri lántöku hjá ríkissjóði. Í framhaldi af gerð rammksamkomulags á milli ríkisins og sveitarfélaga um uppbyggingu 35.000 íbúða á næstu 10 árum er nauðsynlegt að endurskoða lánsfjáráætlun Húsnæðissjóðs. Endanlegar lánsfjárhæimildir eru svo ákveðnar í fjármálaáætlun og fjárlögum ár hvert.

Húsnæðissjóður er fjármagnaður annars vegar með tekjum af eigin fé sjóðsins og afborgunum, vöxtum og verðtryggingu af lánnum í eigu sjóðsins og hins vegar með lántöku úr ríkissjóði í samræmi við áætlaða lánsþörf byggða á húsnæðisáætlunum.

Fjármögnun Húsnæðissjóðs

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun gerir árlega lánsfjáráætlun fyrir Húsnæðissjóð og metur þörf fyrir lánsfé úr ríkissjóði á grundvelli húsnæðisáætlana sveitarfélaga, lausafjárstöðu sjóðsins og áætlana stjórnar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um lánveitingar næsta árs. Núverandi lánsfjáráætlun gerir ráð fyrir að þörf sjóðsins fyrir lán úr ríkissjóði verði um 25 milljarðar króna fram til ársins 2026. Lánsfjáráætlunin er í endurskoðun í tengslum við gerð fjármálaáætlunar ríkissjóðs 2024-2028.

Vextir á lánnum ríkisins til Húsnæðissjóðs eru ákvarðaðir á þriggja mánaða fresti m.v. ávöxtunarkröfu á markaði. Útlánavextir sjóðsins eru ákvarðaðir þannig að sjóðurinn fær vaxtamun til að mæta útlánaáhættu og rekstrarkostnaði vegna útlánastarfsemi. Auk þess leggur fjármála- og efnahagsráðuneytið á sérstakt áhættuálag 0,45% og umsýsluálag 0,05%.

Skilmálar fjármögnunar Húsnæðissjóðs endurspeglar eins og unnt er skilmála útlána þannig að misræmisáhættu er haldið í lágmarki. Jafnframt tryggir ríkissjóður Húsnæðissjóði lausafjárþyrirgreiðslu og því þarf sjóðurinn ekki að hafa yfir að ráða miklu lausafé.

Húsnæðissjóður verðleggur útlánaáhættuna og rekstur. Meginsjónarmiðið er að Húsnæðissjóður vinni ávallt með paraða skilmála milli lántöku hjá ríkinu og lánveitinga til lántakenda til að útiloka aðra áhættuþætti á stöðu sjóðsins. Húsnæðissjóður leggur mat á útlánaáhættu út frá viðurkenndum útlánaáhættulíkönnum og sögulegri reynslu.

Í reglugerð nr. 830/2021 er lagður grunnur að ákvörðun stjórnar HMS um útlánavexti og lánaflokka, þar sem helstu áhættuþættir eru skilgreindir, skilgreint hvernig útlánaáhætta verði lágmarkuð og hvernig tryggt verði að útlánakjör séu í samræmi við markmið.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.

Stjórnun og starfshættir

Stjórn HMS fer með yfirumsjón Húsnæðissjóðs skv. 13. gr. laga nr. 137/2019. HMS fer með umsjón sjóðsins ásamt daglegri stjórn, þ.m.t. umsýslu lánasafnsins, uppgjörs, bókhalds og gerð ársreiknings. Með yfirstjórn HMS fer fimm manna stjórn sem ráðherra skipar til fimm ára í senn. Hlutverk stjórnar er að móta áherslur í starfi og fylgjast með starfsemi og rekstri.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningur þessi gefi glögga mynd af afkomu, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu Húsnæðissjóðs þann 31. desember 2022 og breytingar á handbæru fé á árinu 2022. Jafnframt er það álit okkar að ársreikningur og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri, lýsi fjárhagsstöðu og helstu áhættuþáttum og óvissu sem stofnunin og sjóðurinn býr við. Stjórn og forstjóri hafa í dag fjallað um ársreikning fyrir árið 2022 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Í stjórn:

Sigurjón Örn Þórsson
stjórnarformaður

Elín Oddný Sigurðardóttir

Björn Gíslason

Ásta B. Pálmadóttir

Karl Björnsson

Forstjóri:

Hermann Jónasson

(rafræn undirritun stjórnarmanna og forstjóra er á öftustu blaðsíðu þessa ársreiknings)

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og eiganda Húsnæðissjóðs

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Húsnæðissjóðs („sjóðurinn“) fyrir árið 2022. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstremisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu sjóðsins 31. desember 2022 og afkomu hans og breytingu á handbæru fé á árinu 2022, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla fyrir opinbera aðila.

Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins í árituninni. Við erum óháð sjóðnum í samræmi við gildandi siðareglur fyrir endurskoðendur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Ábyrgð stjórnar á ársreikningnum

Stjórn er ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla fyrir opinbera aðila og fyrir því innra eftirliti sem hún telur nauðsynlegt til að gera henni kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins ber stjórn að leggja mat á rekstrarhæfi sjóðsins og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema hún ætli annað hvort að leysa sjóðinn upp eða hætta starfsemi þess, eða hafi engan annan raunhæfan kost en að gera það.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort ársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur ársreikningsins taka á grundvelli hans.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.

Áritun óháðs endurskoðanda frh.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins, frh.:

- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits sjóðsins.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi sjóðsins. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert sjóðinn órekstrarhæfan.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.

Við upplýsum stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir þessum ársreikningi eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 20. mars 2023

KPMG ehf.

Sigurjón Örn Arnarson
löggiltur endurskoðandi

Reynir Stefán Gylfason
löggiltur endurskoðandi

(rafræn undirritun endurskoðanda er á öftustu blaðsíðu þessa ársreiknings)

Rekstrarreikningur ársins 2022

	Skýr.	2022	2021
Vaxtatekjur	10	17.478.403	10.447.100
Vaxtagjöld		(14.239.042)	(8.008.790)
Hreinar vaxtatekjur samtals		3.239.360	2.438.310
Innheimtu- og þjónustutekjur		15.515	19.110
Aðrar tekjur		873	15.515
Aðrar tekjur samtals		16.388	34.625
Rekstrartekjur samtals		3.255.749	2.472.935
Rekstrarframlag til HMS	11	518.563	1.608.000
Annar rekstrarkostnaður	12	9.124	24.495
Rekstrargjöld samtals		527.687	1.632.495
Rekstrarhagnaður fyrir virðisbreytingu samtals		2.728.062	840.440
Virðisbreyting útlána	13	18.521	501.248
Rekstrarhagnaður ársins		2.746.583	1.341.688

Efnahagsreikningur 31. desember 2022

	Skýr.	31.12.2022	31.12.2021
Eignir			
Bankainnstæður		4.427.740	11.977.264
Krafa á tengda aðila	3	26.547	42.899
Útlán	4	155.097.226	135.745.146
Hlutdeildarlán	5	3.709.650	2.678.118
Fullnustueignir	6	11.457	11.457
Aðrar eignir	7	70.692	85.351
		<u>163.343.312</u>	<u>150.540.235</u>
Eignir samtals			
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Stofnfé		17.101.080	17.101.080
Óráðstafað eigið fé		5.182.668	2.436.085
		<u>22.283.748</u>	<u>19.537.165</u>
Eigið fé samtals			
Skuldir			
Ríkissjóður v/hlutdeildarlána	5	3.709.650	2.718.967
Fjármögnun	8	137.349.855	128.149.366
Aðrar skuldir	9	59	134.737
		<u>141.059.564</u>	<u>131.003.070</u>
Skuldir samtals			
		<u>163.343.312</u>	<u>150.540.235</u>
Eigið fé og skuldir samtals			

Eiginfjáryfirlit 31. desember 2022

Árið 2022	Stofnfé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2022	17.101.080	2.436.085	19.537.165
Hagnaður ársins	0	2.746.583	2.746.583
Eigið fé 31. desember 2022	<u>17.101.080</u>	<u>5.182.668</u>	<u>22.283.748</u>

Árið 2021	Stofnfé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2021	17.101.080	1.094.397	18.195.477
Hagnaður ársins	0	1.341.688	1.341.688
Eigið fé 31. desember 2021	<u>17.101.080</u>	<u>2.436.085</u>	<u>19.537.165</u>

Sjóðstreymisýfirlit árið 2022

	2022	2021
Rekstrarhreyfingar		
Rekstrarhagnaður ársins	2.746.583	1.341.688
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Áfallnar verðbætur útlána	(12.995.660)	(6.572.512)
Áfallnar verðbætur af lántökum	11.369.230	5.794.361
Virðisbreyting útlána	(18.521)	(309.488)
	1.101.632	254.050
Vaxtatekjur og vaxtagjöld:		
Innborgaðar vaxtatekjur	4.148.531	3.665.460
Greidd vaxtagjöld	(2.977.625)	(2.307.771)
	1.170.906	1.357.689
Lækkun (hækkun) rekstrartengdra eigna:		
Útlán	(10.486.430)	1.313.077
Hlutdeildarlán	(1.115.655)	0
Aðrar eignir	31.011	62.605
Hækkun (lækkun) rekstrartengdra skulda:		
Aðrar skuldir	(134.677)	134.455
Handbært fé frá rekstri	(9.433.213)	3.121.875
Fjármögnunarhreyfingar		
Fjármögnun, ný lántaka	23.075.236	2.533.696
Fjármögnun hlutdeildarlána, ný lántaka	(802.891)	0
Fjármögnun, afborganir og uppgreiðslur	(20.388.655)	(251.636)
Fjármögnunarhreyfingar	1.883.690	2.282.060
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(7.549.524)	5.403.935
Handbært fé í ársbyrjun	11.977.264	6.573.329
Handbært fé í lok ársins	4.427.740	11.977.264
Fjármögnunarhreyfingar án sjóðshreyfinga		
Fjármögnun, ný lántaka	109.813.058	0
Fjármögnun, afborganir og uppgreiðslur	(109.813.058)	0

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Upplýsingar um Húsnæðissjóð

Húsnæðissjóður er, eins og kveðið er á um í 13. gr. laga um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun nr. 137/2019, opinber lánasjóður sem fjármagnar félagslegar lánveitingar til húsnæðismála, í umsjón Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Yfirumsjón sjóðsins er í höndum stjórnar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Húsnæðissjóður („sjóðurinn“) er með höfuðstöðvar að Borgartúni 21, Reykjavík. Sjóðurinn varð til við uppskiptingu Íbúðalánasjóðs í árslok 2019, samanber lög nr. 137/2019. Húsnæðissjóður sinnir þeim verkefnum og fer með þau réttindi, skyldur og eignir sem fluttust til hans við uppskiptingu Íbúðalánasjóðs.

Húsnæðissjóður er með lögheimili að Borgartúni 21 í Reykjavík.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að reikningsskilareglum sé fylgt

Ársreikningur Húsnæðissjóðs er gerður á grundvelli alþjóðlegra reikningsskilastaðla fyrir opinbera aðila (International Public Sector Accounting Standards) sem miða við rekstrargrunn. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum.

Með fjárlagafrumvarpi fyrir árið 2022 ásamt frumvarpi til breytinga á lögum um opinber fjármál sem lagt var fram samhliða, er flokkun ríkisaðila breytt. Húsnæðissjóður telst nú til hins opinbera en var áður flokkað í B- hluta. Breytingin á framsetningunni var útfærð með þeim hætti að A-hluti ríkisins skiptist eftirleiðis í þrjá hluta þar sem A1-hluti mun svara til núverandi A-hluta. Húsnæðissjóður flokkast nú í A2-hluta ríkissjóðs og er partur af ríkisreikningi.

Skiptingin er eftirfarandi:

- A1-hluti. Starfsemi sem er einkanlega fjármögnuð með skatttekjum, lögbundnum þjónustutekjum og framlögum.
- A2-hluti. Starfsemi lána- og fjárfestingarsjóða og önnur starfsemi sem er rekin undir stjórn ríkisins og stendur undir sér með sölu á vöru eða þjónustu, leigu og lánstarfsemi.
- A3-hluti. Starfsemi hlutafélaga sem eru að meiri hluta í eigu ríkissjóðs en sinna hlutverkum á sviði opinberrar þjónustu samkvæmt alþjóðlegum hagskýrslustöðlum.

Húsnæðissjóður innleiddi í samræmi við ofangreint IPSAS staðlana á árinu 2022. Innleiðingin hafði óveruleg áhrif á reikningsskilin að undanskildu breytingu á framsetningu á sjóðstreymi og framsetningu eiginfjárfirlits.

Frá stofnun Húsnæðissjóðs og til ársins 2022 fylgdi sjóðurinn reglum um IFRS 9 um flokkun og mat fjármálagerninga í reikningsskilum sínum. Á árinu 2022 innleiddi Húsnæðissjóður IPSAS 41 í reikningsskil sín en staðallinn gildir vegna tímabila sem hefjast 1. janúar 2023 eða síðar. Húsnæðissjóður kaus að nýta heimild í 156 gr. staðalsins til innleiðingar fyrir gildistöku hans.

b. Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill

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

c. Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaáðferða

Við gerð reikningsskilanna þurfa stjórnendur að meta ýmis atriði og gefa sér forsendur um mat á eignum, skuldum, tekjum og gjöldum. Áðferðir þessar eiga sér stoð í alþjóðlegum reikningsskilastöðlum, IPSAS, ákvörðunum reikningsskilaráðs A-hluta ríkissjóðs eða stýðjast við ákvæði ársreikningalaga, en raunverulegt verðmæti þeirra liða sem þannig eru metnir getur við sölu eða innlausn reynst annað en niðurstaða samkvæmt matinu.

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

Skýringar

3. Krafa á tengda aðila

Þeir sem flokkast sem tengdir aðilar Húsnæðissjóðs tengjast eignarhaldi, stjórn og stjórnendum. Húsnæðissjóður er í opinberri eigu og heyrir stjórnarfarslega undir ráðuneyti og ráðherra innviða. Stofnanir ríkisins og sjálfseignarstofnanir fjárhagslega háðar hinu opinbera teljast til tengdra aðila.

	31.12.2022	31.12.2021
Krafa á Húsnæðis- og mannvirkjastofnun	233	42.899
Krafa á ÍL-sjóð	264	0
Krafa á ríkissjóð vegna ófjármagnaðra hlutdeildarlána	26.049	0
Krafa á tengda aðila samtals	26.547	42.899

4. Útlán

Útlán greinast þannig:

	31.12.2022	31.12.2021
Lán til einstaklinga	18.044.412	19.142.353
Lán til lögaðila	137.052.814	116.602.794
Útlán samtals	155.097.226	135.745.146

Útlán skiptast þannig eftir landssvæðum:

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	31.12.2022
Höfuðborgarsvæðið	9.192.653	94.424.588	103.617.240
Kjarnar*	4.946.814	29.220.839	34.167.653
Landsbyggð	3.904.946	13.407.387	17.312.332
Útlán samtals	18.044.412	137.052.814	155.097.226

Eftirfarandi tafla sýnir heildarvirði útlána og vanskilastöðu:

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	31.12.2022
Lán í skilum	17.149.493	139.477.638	156.627.131
30-59 daga vanskil	482.181	0	482.181
60-89 daga vanskil	98.938	0	98.938
Vanskil frá 90 dögum	323.568	247.105	570.673
Samtals	18.054.180	139.724.743	157.778.923
Virðisýrnnun	(9.768)	(2.671.929)	(2.681.697)
Bókfært verð samtals	18.044.412	137.052.814	155.097.226

Útlán skiptast þannig eftir landssvæðum:

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	31.12.2021
Höfuðborgarsvæðið	10.123.018	76.944.148	87.067.166
Kjarnar*	5.108.008	27.015.843	32.123.850
Landsbyggð	3.911.327	12.642.803	16.554.130
Útlán samtals	19.142.353	116.602.794	135.745.146

Eftirfarandi tafla sýnir heildarvirði útlána og vanskilastöðu:

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	31.12.2021
Lán í skilum	18.417.808	118.012.456	136.430.264
30-59 daga vanskil	357.632	0	357.632
60-89 daga vanskil	113.808	0	113.808
Vanskil frá 90 dögum	266.211	1.150.336	1.416.547
Samtals	19.155.460	119.162.792	138.318.251
Virðisýrnnun	(13.107)	(2.559.998)	(2.573.105)
Bókfært verð samtals	19.142.353	116.602.794	135.745.146

*Kjarnar eru Reykjanes, Sveitarfélagið Árborg, Akranes og Akureyri

Skýringar

4. Útlán frh.

Gæði veðtrygginga

Útlán sjóðsins eru tryggð með fasteignaveði. Lán við lánveitingu eru að hámarki 80% af kaupverði eignar, ef ekki koma til aðrar takmarkanir á hámarkslánsfjárhæð. Hámarksfasteignamat eignar má þó ekki vera yfir 73 m.kr. Eftir lánveitingu eru einstök veð ekki metin sérstaklega til gangvirðis nema í tengslum við mat á mögulegri virðisrýrnun. Fyrir almennum lánveitingum til íbúðakaupa er sett það skilyrði að fyrir liggi bindandi kauptilboð, sem að öllu jöfnu má jafna við gangverð viðkomandi eignar á kaupdegi. Lán sjóðsins eru að stærstum hluta á 1. veðrétti. Veðsetningarhlutfall heildarútlána sjóðsins af fasteignamati er að meðaltali um 57,7% í árslok (61,3%; 2021). Veðsetningarhlutföll, miðað við uppreiknaðar eftirstöðvar lána, greinast þannig í árslok:

	31.12.2022	31.12.2021
Hlutfall af heildarlánum sem er allt að 50% af fasteignamati	85,5%	80,7%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 51-70% af fasteignamati	10,1%	13,7%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 71-90% af fasteignamati	2,9%	3,9%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 91-100% af fasteignamati	0,5%	0,7%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 101-110% af fasteignamati	0,2%	0,4%
Hlutfall af heildarlánum sem er yfir 110% af fasteignamati	0,8%	0,6%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

Virðisrýrnunarsjóður útlána greinist þannig á árinu 2022:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals
	Almennt framlag	Sértækt framlag	Almennt framlag	Sértækt framlag	
Í upphafi árs	12.097	1.010	15.456	2.544.542	2.573.105
Endanleg afskrift	0	1.670	0	0	1.670
Virðisbreyting ársins	(4.503)	(506)	(4.521)	116.452	106.923
Samtals	<u>7.594</u>	<u>2.174</u>	<u>10.936</u>	<u>2.660.994</u>	<u>2.681.697</u>

Virðisrýrnunarsjóður útlána greinist þannig á árinu 2021:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals
	Almennt framlag	Sértækt framlag	Almennt framlag	Sértækt framlag	
Í upphafi árs	93.638	10.630	263.032	2.515.329	2.882.630
Endanleg afskrift	37	0	0	0	37
Virðisbreyting ársins	(81.578)	(9.620)	(247.576)	29.213	(309.562)
Samtals	<u>12.097</u>	<u>1.010</u>	<u>15.456</u>	<u>2.544.542</u>	<u>2.573.105</u>

Skýringar

5. Hlutdeildarlán

Hlutdeildarlán eru lán sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun veitir þeim sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð og þeim sem ekki hafa átt íbúðarhúsnæði síðastliðin fimm ár og eru undir tilteknum tekjumörkum með það að markmiði að brúa eiginfjárkröfu við íbúðarkaup fyrir þá sem þess þurfa. Hlutdeildarlán skulu endurgreidd við sölu íbúðarhúsnæðis eða að liðnum 10 árum frá lánveitingu. Þó er heimilt að framlengja lánstímann um fimm ár í senn, þó þannig að lán verði aldrei veitt til meira en 25 ára samtals. Endurgreiðslufjárhæðin nemur sama hlutfalli af söluverði íbúðarhúsnæðis við endurgreiðslu og upphafleg lánveiting nam af kaupverði. Kröfuvirði hlutdeildarlána fylgir því fasteignaverði. Húsnæðissjóður er lánveitandi hlutdeildarlána en ríkissjóður ber áhættu, kostnað og ávinning vegna þeirra. Ríkissjóður á því kröfu á Húsnæðissjóðs sem er jöfn verðmæti útstandandi hlutdeildarlána. Húsnæðissjóður metur útlánaáhættu vegna hlutdeildarlána með sama hætti og fyrir útlán sjóðsins og verðmætaaukningu/-rýrnun vegna breytinga á fasteignaverði. Sundurliðast mat þeirra miðað við eftirfarandi:

	31.12.2022	31.12.2021
Hlutdeildarlán	3.531.935	2.492.847
Varúðarfærsla vegna vænts útlánataps	(10.077)	(6.203)
Virðisaukning vegna breytinga fasteignaverðs	187.792	191.474
Samtals	3.709.650	2.678.118
Skuld við ríkissjóð vegna hlutdeildarlána	(3.709.650)	(2.678.118)
Hrein staða hlutdeildarlána í efnahagsreikningi Húsnæðissjóðs	0	0

Á árinu 2023 verður utnumhald hlutdeildarlána endurskoðað í samráði við ríkissjóð.

6. Fullnustueignir

Fullnustueignir eru eignir sem sjóðurinn hefur leyst til sín til fullnustu krafna. Húsnæðissjóður átti eina eign í lok ársins og er hún í útleigu á Norðurlandi.

Fullnustueignir greinast þannig:

	Fjöldi	Fasteignamat	Bókfært virði
Þann 31.12.2022			
Í leigu.....	1	26.800	11.457
Samtals.....	1	26.800	11.457

7. Aðrar eignir

Aðrar eignir greinast þannig:

	31.12.2022	31.12.2021
Viðskiptakröfur	0	15.500
Varasjóður húsnæðismála	69.671	69.671
Virðisaukaskattur	1.021	180
Aðrar eignir samtals	70.692	85.351

8. Fjármögnun

	1.1.2022	Greiðslufæði	Vaxtagjöld	31.12.2022
Verðtryggð fjármögnun ÍL-sjóður	128.149.366	(27.391.646)	13.458.525	114.216.245
Verðtryggð fjármögnun ríkissjóður	0	20.857.545	735.387	21.592.932
Óverðtryggð fjármögnun ríkissjóður	0	1.495.548	45.131	1.540.679
Fjármögnun samtals	128.149.366	(5.038.553)	14.239.042	137.349.855
	1.1.2021	Greiðslufæði	Vaxtagjöld	31.12.2021
Verðtryggð fjármögnun ÍL-sjóður	125.407.300	(5.266.724)	8.008.790	128.149.366
Fjármögnun samtals	125.407.300	(5.266.724)	8.008.790	128.149.366

Skýringar

9. Aðrar skuldir

	31.12.2022	31.12.2021
Aðrar skuldir greinast þannig:		
Ógreiddur kostnaður	0	134.000
Viðskiptaskuldir	59	737
Aðrar skuldir samtals	59	134.737

10. Vaxtatekjur

	31.12.2022	31.12.2021
Vaxtatekjur og verðbætur útlána	17.374.120	10.597.225
Viðsnúningur vaxta og verðbóta vegna lána í vanskilum	(91.842)	(191.760)
Vaxtatekjur af handbæru fé	196.124	41.635
Vaxtatekjur samtals	17.478.403	10.447.100

11. Rekstrarframlag til HMS

Húsnæðissjóður fjármagnar hluta verkefna Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar samkvæmt 12. gr. laga nr. 137/2019 um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Stjórn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar ásamt fagráðuneyti samþykkja árlega fjárhagsáætlun stofnunarinnar sem A-hluta ríkisaðila. Framlag Húsnæðissjóðs byggir á samþyktri rekstraráætlun 2022 sem gerir ráð fyrir að 0,35% af lánasafni verði framlag sjóðsins til reksturs HMS.

12. Annar rekstrarkostnaður

	31.12.2022	31.12.2021
Lánaumsýsla	3.972	67
Byggjum grænni framtíð	0	18.270
Rekstur fullnustueigna	569	762
Endurskoðun	4.050	3.396
Lögfræðikostnaður	467	0
Styrkir og framlög	0	2.000
Ýmis annar rekstrarkostnaður	67	0
	9.124	24.495

13. Virðisbreyting útlána

	31.12.2022	31.12.2021
Útlán í skilum, (virðisaukning)	(9.023)	(329.118)
Útlán í vanskilum eða sérmati, virðisrýrnun	117.615	19.593
Viðsnúningur vaxta og verðbóta vegna lána í vanskilum, (virðisaukning)	(91.842)	(191.760)
Endanleg afskrift, virðisrýrnun	1.670	37
Önnur virðisbreyting útlána	(36.941)	0
Virðisbreyting útlána (virðisaukning) samtals	(18.521)	(501.248)

Skýringar

14. Áhættustýring

a. Yfirlit um áhættur og skipulag áhættustýringar

Eftirfarandi er lýsing á áhættustýringu Húsnæðissjóðs:

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

- Lausafjánhætta
- Útlána- og mótaðilaáhætta

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

b. Skipulag áhættustýringar

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

Stjórn Húsnæðissjóðs

- Ber ábyrgð á að móta og samþykkja áhættustefnu.
- Sér til þess að virk áhættustýring sé til staðar hjá sjóðnum, er innihaldi skilvirka ferla og vinnulag.
- Gerir sér grein fyrir áhættu sem fylgir starfsemi sjóðsins og setur áhættu viðunandi mörk.
- Fær yfirlit og skýrslur um áhættu sjóðsins.
- Skipar Endurskoðunar- og áhættunefnd stjórnar.

Endurskoðunar- og áhættunefnd stjórnar Húsnæðissjóðs

- Fer með eftirlit með fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits sjóðsins, innri endurskoðun, ef við á, og áhættustýringu.
- Fær til umræðu og ákvörðunar tillögur stjórnar er varða mikilvæg atriði í lánastarfsemi og fjár- og áhættustýringu sjóðsins.
- Yfirfara tillögur að áhættuvilja og áhættustefnu til stjórnar sjóðsins í samráði við fjárhagsnefnd og ákveður nánari útfærslu.
- Hefur eftirlit með áhættustýringu.

Fjárhagsnefnd

- Hafa eftirlit með fjár- og áhættustýringarstefnu.
- Tryggir að upplýsingagjöf til stjórnar sé fullnægjandi og stefnu fjárstýringar og áhættustýringar sé fylgt.
- Fjallar um lánveitingar sem falla undir fjár- og áhættustýringu skv. lánareglum þar með talið þær ákvarðanir sem teknar eru af stjórn.

c. Áhættuvarnir

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

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

Skýringar

15. Lausafjánhætta

a. Stýring lausafjánhættu

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

Fjárnstýring sjóðsins felur í sér lausafjárngreiningu og lausafjárnáætlun. Lausafjárnáætlun sjóðsins er skipulögð fram í tímann með hliðsjón af starfsáætlun og fjárhagsáætlun.

b. Mæling lausafjánhættu

Lykilatriði í lausafjárnstýringu sjóðsins er að tryggja að jafnvægi sé á milli greiðslufæðis fjáreigna og fjárskulda. Eftirfarandi tafla sýnir greiðslufæði fjáreigna sjóðsins í árslok með vöxtum ásamt yfirliti yfir afskrifað kostnaðarverð, gangvirði og bókfært verð eigna.

31. desember 2022

Eftirstöðvagreining fjáreigna og fjárskulda:

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	4.427.740	0	0	0	4.427.740
Útlán einstaklinga.....	288.599	910.436	4.804.589	25.539.104	31.542.728
Útlán lögaðila.....	1.976.486	7.706.398	28.984.975	225.830.537	264.498.396
Fjáreignir samtals.....	6.692.825	8.616.834	33.789.564	251.369.641	300.468.864
Fjárskuldir:					
Lántaka og aðrar skuldir.....	1.139.815	3.413.737	18.629.674	223.168.640	246.351.866
Skuldbindandi lánsloforð.....	1.186.505	4.387.000	0	0	5.573.505
Fjárskuldir samtals.....	2.326.320	7.800.737	18.629.674	223.168.640	251.925.371
Hrein staða.....	4.366.505	816.097	15.159.890	28.201.001	48.543.493

Flokkun fjáreigna og fjárskulda:

31. desember 2022	Afskrifað kostnaðarverð	Gangvirði	Samtals bókfært verð
Handbært fé	4.427.740	4.427.740	4.427.740
Útlán einstaklinga	18.044.412	19.570.183	18.044.412
Útlán lögaðila	137.052.814	139.813.694	137.052.814
Fjáreignir samtals	159.524.966	163.811.617	159.524.966
Lántaka og aðrar skuldir	137.349.914	134.419.145	137.349.914
Skuldbindandi lánsloforð	5.573.505	5.573.505	5.573.505
Fjárskuldir samtals	142.923.420	139.992.650	142.923.420
Hrein staða	16.601.547	23.818.966	16.601.547

Skýringar

15. Lausafjánhætta frh.

31. desember 2021

Eftirstöðvagreiðing fjáreigna:

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	11.977.264	0	0	0	11.977.264
Útlán einstaklinga.....	306.568	972.289	5.005.435	26.334.926	32.619.218
Útlán lögaðila.....	1.368.346	4.727.316	23.897.860	169.352.110	199.345.632
Fjáreignir samtals.....	13.652.178	5.699.605	28.903.295	195.687.036	243.942.114

31. desember 2021

	Afskrifað kostnaðarverð	Gangvirði	Samtals bókfært verð
Handbært fé	11.977.264	11.977.264	11.977.264
Útlán einstaklinga	19.142.353	23.853.970	19.142.353
Útlán lögaðila	116.602.794	143.186.336	116.602.794
Fjáreignir samtals	147.722.410	179.017.569	147.722.410
Lántaka og aðrar skuldir	128.284.103	128.284.103	128.284.103
Skuldbindandi lánsloforð	0	0	0
Fjárskuldir samtals	128.284.103	128.284.103	128.284.103
Hrein staða	19.438.307	50.733.466	19.438.307

c. Gangvirði

Gangvirði eigna er metið með því að núvirða greiðsluflæði útlánasafnsins með ávöxtunarkröfu ríkisbréfa á vaxtaferli ásamt álagi. Álag útlána er 1% vegna eldri útlána og 1,2% vegna nýrra útlána. Álagið endurspeglar rekstur lánasafnsins, útlánaáhættu og kostnað vegna fjármögnunar.

Gangvirði fjármögnunar er metið með því að núvirða greiðsluflæði skuldabréfanna með ávöxtunarkröfu ríkisbréfa á vaxtaferli ásamt álagi. Álagið er 0,5% vegna fjármögnunar ríkissjóðs og 0,7% vegna fjármögnunar ÍL-sjóðs.

Gangvirði útlána er næmt fyrir vaxtabreytingum en með lægri vöxtum aukast uppgreiðslur lánasafnsins sem mun hafa áhrif á líftíma lána og þar með gangvirði þeirra.

d. Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er skilgreind sem hættan á því að breytingar á markaðsvöxtum hafi óhagstæð áhrif á framtíðargreiðsluflæði fjármálagerninga. Húsnæðissjóður færir hvorki fjárskuldir né fjáreignir á gangvirði og gangvirðisáhætta vegna vaxtabreytinga því takmörkuð.

Ný útlán Húsnæðissjóðs bera fasta vexti til þriggja, fimm og tíu ára og eldri keypt útlán fasta vexti út lánstímann.

Húsnæðissjóður vinnur með paraða skilmála útlána og fjármögnunar þannig að greiðsluflæði fjármögnunar endurspeglar greiðsluflæði útlána að fullu. Komi til uppgreiðslu útláns er greiðslunni skilað áfram til fjármögnunaraðila.

Skýringar

15. Lausafjárahætta frh.

e. Útlánaáhætta

Útlánaáhætta er skilgreind sem áhætta á fjárhagslegu tapi sem Húsnæðissjóður verður fyrir ef viðskiptavinur eða mótaðili í fjármálagerningi uppfyllir ekki samningsbundnar skyldur sínar.

Í samræmi við lánareglur Húsnæðissjóðs er starfrækt lánanefnd sem fer yfir lánveitingar. Allar lánveitingar fara fyrir lánanefnd sjóðsins en í undantekningartilfellum hafa einstaka starfsmenn umboð til að afgreiða einföld mál en í þeim tilfellum skal staðfesta lánsúmsókn af tveimur starfsmönnum.

Í ákveðnum tilfellum skal lánanefnd vísa málum til samþykktar stjórnar sjóðsins. Áður en lánveitingar er lagðar fyrir stjórn fjallar fjárhagsnefnd sjóðsins um fyrirhugaðar lánveitingar og veitir úmsögn til stjórnar.

Útlánaáhætta sjóðsins er greind ítarlega tvisvar sinnum á ári í skýrslu um fjárhagslega stöðu skv. 7. gr. reglugerðar nr. 830/2021 sem send er til innviðaráðuneytisins, fjármála- og efnahagsráðuneytisins og ríkisábyrgðasjóðs.

Sjóðurinn viðheldur líkönnum sem mæla vænt útlánatap út frá líkum á vanefndum og tapi komi til vanefnda. Auk líkana meta starfsmenn lánsviðs einstök útlán sérstaklega telji þeir niðurstöður líkana ekki gefa rétta mynd af áhættu.

Við lánveitingu skal meta greiðslugetu og lánshæfi umsækjanda. Greiðslumat felst í útreikningi á greiðslugetu lántaka miðað við eignir, skuldir, gjöld og tekjur.

Húsnæðissjóður veitir eingöngu lán til byggingar, kaupa eða endurbóta á íbúðum en ekki er heimilt að endurfjármagna eldri útlán.

Húsnæðissjóður veitir einstaklingum lán að hámarki 80% af kaupverði eignar en þó ekki til íbúða með fasteignamat hærra en 73 m.kr og lán má hámarki vera 44 m.kr. Sjóðurinn veitir lán upp í 90% til einstaklinga sem hafa skerta starfsorku, eru fatlaðir eða hreyfihamlaðir til að gera breytingar á íbúðarhúsnæði sem nauðsynlegar eru vegna sérþarfa þeirra.

Húsnæðissjóður veitir húsnæðisfélögum og sveitarfélögum lán með allt að 90% veðsetningu vegna húsnæðis sem ætlað er tekju- og eignalágum og öðrum félagshópum sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði. Þá veitir sjóðurinn lán með allt að 80% veðhlutfalli til leigufélaga sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni en leigja íbúðir á almennum markaði.

Útlánaáhætta sjóðsins er bundin í útlánum til viðskiptavina og í formi handbærs fjár hjá lánastofnun.

16. Aðrar upplýsingar

a. Veðsetningar

Engar veðsetningar hvíla á eignum

b. Veittar ábyrgðir

Sjóðurinn hefur ekki gengist í neinar ábyrgðir vegna þriðja aðila.

c. Málaferli

Húsnæðissjóður er ekki aðili að málum sem rekin eru fyrir dómstólum. Þau málaferli sem snúa að ágreining um lögmæti uppgreiðsluþóknunar lána veittra af Íbúðalánasjóði hafa óveruleg áhrif á fjárhag Húsnæðissjóðs.

Skýringar

17. Mikilvægar reikningssskilaaðferðir

a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikningi miðað við virka vexti og samanstanda af vaxtatekjum af útlánum og handbæru fé ásamt vaxtagjöldum af lántökum. Meðal vaxtatekna og vaxtagjalda er dreifing á afföllum og yfirverði og annar mismunur sem er á upphaflega bókfærðu verði fjármálagerninga og fjárhæðum á gjalddaga miðað við virka vexti. Lántökugjöld af lánveitingum sjóðsins eru færð í rekstrarreikning með sama hætti og vaxtatekjur og vaxtagjöld. Sjóðurinn hefur heimild til að lækka vexti útlána til að verjast uppgreiðslum sem getur haft neikvæð áhrif á vaxtatekjur sjóðsins.

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

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

b. Aðrar tekjur

Til annarra tekna teljast innheimtu- og þjónustutekjur. Aðrar tekjur eru færðar í rekstrarreikning sjóðsins þegar þær falla til. Tekið er tillit til lántökugjalda við útreikning virkra vaxta af útlánum og teljast þau ekki til annarra tekna heldur vaxtatekna.

c. Annar rekstrarkostnaður

Til rekstrarkostnaðar telst rekstur á lánasafni, endurskoðun, kostnaður við fullnustueign og önnur tilfallandi verkefni.

d. Handbært fé

Til handbærs fjár teljast innstæður hjá fjármálastofnunum.

e. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar er ríkissjóður og aðrir ríkisaðilar í A-hluta ríkissjóðs. Allar skuldir Húsnæðissjóðs og vaxtagjöld þeirra vegna ásamt rekstraframlagi HMS falla til tengdra aðila.

f. Eigið fé

Eigið fé Húsnæðissjóðs samanstendur annars vegar af stofnfé og hins vegar óráðstafað eigið fé. Á óráðstafað eigið fé er færð uppsöfnuð afkoma sjóðsins frá stofnun hans.

g. Fjáreignir og fjárskuldir

(i) Flokkun

Fjáreignir eru flokkaðar á afskrifuðu kostnaðarverði ef markmið með eigninni er að eiga fjáreignina til gjalddaga og innheimta á tilsettum gjalddögum samningsbundnar greiðslur sem samanstanda einungis af afborgunum af höfuðstól og vöxtum.

Sjóðurinn flokkar fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarverði.

(ii) Jöfnun fjáreigna og fjárskulda

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

Skýringar

17. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir (frh.)

(iii) Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda

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

(iv) Skráning og afskráning fjáreigna og fjárskulda

Útlán og kröfur eru skráð þegar fjármagn er afhent lántakanda. Fjáreignir eru afskráðar þegar rétturinn til að fá fjárstreymi af fjáreign er ekki lengur til staðar eða þegar sjóðurinn hefur að verulegu leyti flutt áhættu og ávinning af eignarhaldinu frá sér.

(v) Útlán

Útlán eru fjármálagerningar, sem bera fastar eða útreiknanlegar greiðslur og eru ekki skráðir á virkum markaði. Útlán fela í sér lán sem sjóðurinn veitir viðskiptavinum sínum og keypt útlán, sem eru óskráð og sjóðurinn hefur ekki í hyggju að selja í náinni framtíð. Útlán eru upphaflega færð á gangvirði, sem er lánsfjárhæðin, auk alls kostnaðar vegna viðskiptanna. Útlán eru síðan metin á afskrifuðu kostnaðarverði, sem er fundið með útreikningi samkvæmt aðferð um virka vexti, að teknu tilliti til virðisrýrnunar vegna útlánataps. Áfallnir vextir og verðbætur eru færð sem hluti af bókfærðu verði útlána.

(vi) Virðisbreyting útlána

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

Virðisbreyting er færð þegar bókfært verð eignar verður hærra eða lægra en endurheimtanleg fjárhæð hennar. Virðisbreyting er færð í rekstrarreikning.

Aðferð sem notuð er til að reikna virðisrýnun útlána er mat á einstökum lánnum. Áætlað tap vegna atburða sem ekki hafa orðið á uppgjörsdegi, án tillits til líkinda á að þeir verði, er metið sérstaklega.

Hlutlæggar vísbendingar um virðisrýrnun felast meðal annars í upplýsingum um eftirfarandi atvik eða aðstæður.

(i) umtalsverðir fjárhagsörðugleikar lántakenda.

(ii) versnandi efnahagsástandi.

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

Mat einstakra útlána og krafna

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

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

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

Bakfærsla virðisrýrnunar

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

Skýringar

17. Mikilvægar reikningskilaaðferðir frh.

Vænt útlánatap

Vænt útlánatap er mismunur á samningsbundnu greiðsluflæði sem greiða á félagi í samræmi við samning og því greiðsluflæði sem félagið gerir ráð fyrir að fá. Þessi munur er núvirtur miðað við upphaflega virka vexti. Vænt útlánatap er meðaltal útlánataps vegið með tilsvarendi vanefndarlíkum.

Vænt útlánatap yfir líftíma fjáreignar

Vænt útlánatap yfir líftíma fjáreignar er vænt útlánatap vegna mögulegar vanefnda yfir væntan líftíma fjáreignar.

Veruleg aukning á lánsáhættu og skilgreining á vanefnd

Samkvæmt IPSAS 41 er mat á breytingum á útlánaáhættu byggt á áhættu á vanefndum yfir áætlaðan líftíma fjáreignar. Við mat á verulegri aukningu á lánsáhættu er stuðst við meginlegar og eigindlegar upplýsingar og eru greiningar unnar úr sögulegum gögnum.

Undirritunarsíða

Sigurjón Örn Þórsson

Ásta Björg Pálmadóttir

Elín Oddný Sigurðardóttir

Karl Björnsson

Björn Gíslason

Hermann Jónasson

Sigurjón Örn Arnarson

Reynir Stefán Gylfason