

Húsnæðissjóður

Ársreikningur
2023

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
Sjóðstreymisyfirlit	10
Skýringar	11

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur Húsnæðissjóðs fyrir árið 2023 er gerður á grundvelli alþjóðlegra reikningssskilastaðla fyrir opinbera aðila (IPSAS).

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 stjórnþæki 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 1.823 millj. kr. Jákvæð virðisbreyting útlánasafns og áhrif verðbólgu lítar afkomuna. Hreinar vaxtatekjur á árinu voru 3.110 millj. kr. samborið við 3.239 millj.kr. á árinu 2022. Þar af eru um 2.000 millj. vegna verðbólguáhrifa á eigið fé sjóðsins, 675,7 millj. kr. fara í rekstur lánasafns sjóðsins og eru þá 403 millj.kr. til að mæta væntri útlánaáhættu og hóflegri ávöxtun eigin fjár. Vaxtatekjur á árinu voru 17.602 millj. kr. og vaxtagjöld 14.492 millj. kr. Rekstrargjöld ársins voru 675,7 millj. kr. Bókfært virði lánasafns jókst á árinu úr 155.097 millj. kr. í 166.724 millj. kr.

Í kjölfar jarðhræringa á Reykjanesi varð eldgos nærri Grindavík í upphafi árs 2024. Eins og staðan er núna er óíbúðarhæft í Grindavíkurbæ (íbúar um það bil 3.700) og eru stjórnvöld að kanna hvaða ráðstafanir muni þurfa til að útrýma þessari óvissu. Eins og er þá eru efnahagsleg áhrif þessara atburða óljós. Áhætta sjóðsins vegna lánveitinga til íbúðarhúsnæðis í Grindavík er takmörkuð eða um 0,8% af heildarútlánnum til viðskiptavina. Vegna þessarar óvissu var færð viðbótarvirðisrýrnun að fjárhæð 683 milljónir króna í árslok 2023.

Á árinu fjármagnaði sjóðurinn ný útlán að fjárhæð 14.123 millj. kr. Þar af voru 10.556 millj.kr. til fjármögnunar leiguíbúða til tekjulágra, námsmanna og eldri borgara, 3.567 millj.kr. til einstaklinga og þar af 2.626 millj.kr. í hlutdeildarlán. Uppgreiðslur eldri lána námu samtals 8.429 millj. kr. og voru þar af 2.569 millj.kr. frá einstaklingum eða um 15% af heildarsafni einstaklinga. Uppgreiðslur halda áfram að vera háar hjá einstaklingum. Heildarskuldir voru í lok árs 156.866 millj. kr. samanborið við heildarskuldir í upphafi árs að fjárhæð 141.162 millj. kr. Þar af voru kuldir vegna hlutdeildarlána 7.752 millj. kr. Framtíðarhorfur sjóðsins eru jákvæðar.

Útlánasafn sjóðsins er vel varið og eru 87,3% af lánasafninu undir 50% af fasteignamati eigna og 96,1% undir 70% af fasteignamati. Þá er um 67% lánasafnsins á höfuðborgarsvæðinu, 20,8% á vaxtasvæðum utan höfuðborgar og 12,2% á landsbyggðinni. Heildarfasteignamat veðandlaga í árslok er um 448 milljarðar króna.

Eigið fé í lok árs nemur 24.107 millj. kr. en stofnfé Húsnæðissjóðs var 17.101 millj. kr.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.

Lánsfjárbörf 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 2025-2029 í fjármálaáætlun. 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 fái hlutdeildarlán, uppbygging öldrunarheimila, íbúðir fyrir öryrkja og uppbygging námsmannaíbúða.

Samkvæmt lánsfjáráætlun er gert ráð fyrir að árlegar lánveitingar á árunum 2025-2029 muni nema um 30- 50 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 rammisamkomulags á milli ríkisins og sveitarfélaga um uppbyggingu 35.000 íbúða á næstu 10 árum er nauðsynlegt að endurskoða lánsfjáráætlun Húsnæðissjóðs. Endanlegar lánsfjárhæðir 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 20 milljarðar króna á árinu 2024.

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 efnihagsráðuneytið 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 lausafjárýrigræiðslu 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 2023 og breytingar á handbæru fé á árinu 2023. Jafnframt er það álit okkar að ársreikningur og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glöggt 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 2023 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Í stjórn:

Sigurjón Örn Þórsson
stjórnarformaður

Elín Oddný Sigurðardóttir

Björn Gíslason

Herdís Sæmundardóttir

Jón Björn Hákonarson

Forstjóri:

Hermann Jónasson

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

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Húsnæðissjóðs

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Húsnæðissjóðs fyrir árið 2023, að undanskilinni skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og forstjóra.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2023, efnahag þess 31. desember 2023 og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla fyrir opinbera aðila (IPSAS).

Ársreikningurinn innifelur

- Skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og forstjóra.
- Rekstrarreikning fyrir árið 2023.
- Efnahagsreikning þann 31. desember 2023.
- Eiginfjárfirlit fyrir árið 2023.
- Sjóðstreymisfirlit fyrir árið 2023.
- Skýringar, sem innifela mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra er undanskilin endurskoðun, sbr. kafla um aðrar upplýsingar.

Grundvöllur álits

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er nánar útskýrð í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda.

Óháði

Við erum óháð sjóðnum samkvæmt ákvæðum laga um endurskoðendur og endurskoðun og siðareglna sem gilda um endurskoðendur á Íslandi og varða endurskoðun okkar á ársreikningi sjóðsins. Við uppfylfum jafnframt aðrar kröfur um starf okkar sem endurskoðendur í samræmi við ákvæði siðareglna.

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

Aðrar upplýsingar, þ.m.t. skýrsla stjórnar

Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar eru skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra sem lá fyrir við áritun okkar.

Álit okkar á ársreikningnum nær ekki til skýrslu stjórnar og við staðfestum hana ekki á neinn hátt.

Í tengslum við endurskoðun okkar á ársreikningi sjóðsins ber okkur að yfirfara aðrar upplýsingar, þegar þær liggja fyrir og meta hvort þær eru í verulegu ósamræmi við ársreikninginn eða skilning sem við höfum aflað við endurskoðunina eða ef svo virðist að verulegar rangfærslur séu í þeim. Ef við, á grundvelli vinnu okkar, ályktum að verulegar rangfærslur séu í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Við höfum ekki greint atriði sem ber að greina sérstaklega frá.

Hvað varðar skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og forstjóra höfum við, í samræmi við ákvæði 104. gr. laga um ársreikninga nr. 3/2006, yfirfarið að skýrsla stjórnar hafi að geyma þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga komi þær ekki fram annars staðar í ársreikningnum.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á ársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðeigandi ákvæði í lögum um ársreikninga. Stjórn og forstjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er að sé til staðar varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins ber stjórnendum sjóðsins að meta hæfi þess til áframhaldandi starfsemi. Stjórnendum ber að semja ársreikning sjóðsins á þeirri forsendu að um áframhaldandi starfsemi sé að ræða, nema stjórnendur ætli að leysa sjóðinn upp eða hætta rekstri þess, eða hafi ekki raunhæft val um annað en að hætta starfsemi sjóðsins. Stjórnendum sjóðsins ber að setja fram viðeigandi skýringar varðandi hæfi þess til áframhaldandi starfsemi ef við á og hvers vegna stjórnendur beita forsendunni um áframhaldandi starfsemi við gerð og framsetningu ársreikningsins.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Áritun óháðs endurskoðanda frh.

Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka og gefa út áritun með álit okkar. Nægjanleg vissa er mikil vissa en ekki trygging þess að endurskoðun, sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla, muni ávallt leiða í ljós alla verulega annmarka séu þeir til staðar. Annmarkar geta stafað af sviksemi eða mistökum og eru metnir verulegir ef þeir, einir og sér eða samanlagðir, gætu haft áhrif á fjárhagslegar ákvarðanir notenda sem grundvallaðar eru á ársreikningnum.

Endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegu mati og faglegri tortryggni. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum áhættuna af verulegum annmörkum, vegna sviksemi eða mistaka, og skipuleggjum endurskoðunaraðgerðir til að mæta þessari áhættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi grunnur fyrir álit okkar. Áhættan af því að greina ekki verulega annmarka sem stafa af sviksemi er meiri en áhætta af annmörkum vegna mistaka, þar sem sviksemi getur stafað af fölsun, misvísandi framsetningu ársreiknings, að mikilvægum atriðum sé viljandi sleppt, samanteknum ráðum eða að innra eftirlit sé sniðgengið.
- Öflum skilnings á innra eftirliti sem er viðeigandi fyrir endurskoðun okkar í þeim tilgangi að hanna endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits sjóðsins.
- Metum hvort val stjórnenda á reikningsskilaaðferðum sé viðeigandi og hvort matsaðferðir þeirra séu raunhæfar. Einnig skoðum við hvort tengdar skýringar séu við hæfi.
- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um áframhaldandi starfsemi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi sjóðsins eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi hans. Ef við teljum að veruleg óvissa ríki, ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum í ársreikningnum um óvissuna og ef þær upplýsingar eru ekki nægjanlegar að okkar mati, víkjum við frá fyrirvaralausum álitum. Niðurstaða okkar byggir á þeim endurskoðunargögnum sem við höfum aflað fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni leitt til þess að sjóðurinn verði ekki lengur rekstrarhæfur.
- Metum framsetningu, gerð og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum og hvort hann grundvallast á fyrirliggjandi færslum og atburðum og gefi glöggja mynd samanber álit okkar.

Við upplýsum stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp geta komið í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka í innra eftirliti ef við á.

Reykjavík, 28. febrúar 2024

PricewaterhouseCoopers ehf.

Valgerður Kristjánsdóttir
lögiltur endurskoðandi

(rafræn undirritun endurskoðenda er á öftustu blaðsíðu þessa ársreiknings)

Rekstrarreikningur ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Vaxtatekjur með aðferð virkra vaxta	3	17.601.648	17.478.403
Vaxtagjöld		(14.491.506)	(14.239.042)
Hreinar vaxtatekjur samtals		<u>3.110.141</u>	<u>3.239.360</u>
Innheimtu- og þjónustutekjur		15.011	15.515
Söluhagnaður fullnustueigna		10.843	0
Aðrar tekjur		1	873
Aðrar tekjur samtals		<u>25.855</u>	<u>16.388</u>
Rekstrartekjur samtals		<u>3.135.997</u>	<u>3.255.749</u>
Rekstrarframlag til HMS	4	657.899	518.563
Annar rekstrarkostnaður	5	17.840	9.124
Rekstrargjöld samtals		<u>675.739</u>	<u>527.687</u>
Hagnaður fyrir virðisbreytingu útlána samtals		<u>2.460.258</u>	<u>2.728.062</u>
Virðisbreyting útlána	6	(637.107)	18.521
Hagnaður ársins		<u><u>1.823.151</u></u>	<u><u>2.746.583</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

	Skýr.	31.12.2023	31.12.2022
Eignir			
Handbært fé		6.266.166	4.427.740
Krafa á tengda aðila	7	0	26.547
Útlán	8	166.723.634	155.097.226
Hlutdeildarlán	9	7.752.433	4.648.157
Fullnustueignir	10	160.000	11.457
Aðrar eignir	11	70.740	70.692
	Eignir samtals	180.972.972	164.281.819
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Stofnfé		17.101.080	17.101.080
Óráðstafað eigið fé		7.005.819	5.182.668
	Eigið fé samtals	24.106.899	22.283.748
Skuldir			
Ríkissjóður v/hlutdeildarlána	9	7.752.433	4.648.157
Fjármögnun	12	149.113.551	137.349.855
Aðrar skuldir		90	59
	Skuldir samtals	156.866.073	141.998.071
	Eigið fé og skuldir samtals	180.972.972	164.281.819
Aðrar upplýsingar	15		

Eiginfjáryfirlit 31. desember 2023

Árið 2022	Stofnfé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samts
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	17.101.080	5.182.668	22.283.748

Árið 2023	Stofnfé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samts
Eigið fé 1. janúar 2023	17.101.080	5.182.668	22.283.748
Hagnaður ársins	0	1.823.151	1.823.151
Eigið fé 31. desember 2023	17.101.080	7.005.819	24.106.899

Sjóðstreymisýfirlit árið 2023

	2023	2022
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður ársins	1.823.151	2.746.583
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Áfallnar verðbætur útlána	(12.496.527)	(12.995.660)
Innleystur núvirtur tap (hagnaður)	132.065	0
Áfallnar verðbætur af lántökum	10.986.629	11.369.230
Virðisbreyting útlána	637.107	(18.521)
	1.082.424	1.101.632
Vaxtatekjur og vaxtagjöld:		
Innborgaðar vaxtatekjur	4.699.499	4.148.531
Greidd vaxtagjöld	(3.414.668)	(2.977.625)
	1.284.831	1.170.906
(Hækkun) lækkun rekstrartengdra eigna:		
Útlán	(1.086.624)	(10.486.430)
Hlutdeildarlán	(2.626.382)	(1.115.655)
Aðrar eignir	(122.044)	31.011
Hækkun (lækkun) rekstrartengdra skulda:		
Aðrar skuldir	30	(134.677)
Handbært fé (til) rekstrar	(1.467.764)	(9.433.213)
Fjármögnunarahreyfingar		
Fjármögnun, ný lántaka	14.255.000	23.075.236
Fjármögnun hlutdeildarlána, ný lántaka	2.626.382	(802.891)
Fjármögnun, afborganir og uppgreiðslur	(13.575.193)	(20.388.655)
Fjármögnunarahreyfingar	3.306.188	1.883.690
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	1.838.425	(7.549.524)
Handbært fé í ársbyrjun	4.427.740	11.977.264
Handbært fé í lok ársins	6.266.165	4.427.740
Fjármögnunarahreyfingar án sjóðshreyfinga		
Fjármögnun, ný lántaka	0	109.813.058
Fjármögnun, afborganir og uppgreiðslur	0	(109.813.058)

Meðfylgjandi skýringar eru órjúfanlegur hluti af ársreikningnum.

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 er með höfuðstöðvar að Borgartúni 21, 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 kostnaðarverðisreikningsskilum.

Þar sem við á hefur samþykkaðar fjárhæðum verið breytt til þess að gæta samræmis við breytingu á framsetningu þessa árs.

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. Einnig innleiddi Húsnæðissjóður IPSAS 41 í reikningsskil sín á árinu 2022 en staðallinn gildir vegna tímabilla sem hefjast 1. janúar 2023 eða síðar.

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 reikningsskilaaðferða

Við gerð reikningsskilanna þurfa stjórnendur að meta ýmis atriði og gefa sér forsendur um mat á eignum, skuldum, tekjum og gjöldum. Aðferðir þessar eiga sér stoð í alþjóðlegum reikningsskilastöðlum, IPSAS, en endanlegar niðurstöður geta verið frábrugðnar þessu mati.

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.

3. Vaxtatekjur með aðferð virkra vaxta

	31.12.2023	31.12.2022
Vaxtatekjur og verðbætur útlána	17.188.563	17.374.120
Viðsnúningur vaxta og verðbóta vegna lána í vanskilum	(111.176)	(91.842)
Vaxtatekjur af handbæru fé	524.261	196.124
Vaxtatekjur með aðferð virkra vaxta samtals	17.601.648	17.478.403

4. 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 samþykktri rekstraráætlun 2023 sem gerir ráð fyrir að 0,35% af lánasafni verði framlag sjóðsins til reksturs HMS.

Skýringar

5. Annar rekstrarkostnaður

	31.12.2023	31.12.2022
Lánaumsýsla	8.202	3.972
Rekstur fullnustueigna	5.373	569
Endurskoðun	4.265	4.050
Lögfræðikostnaður	0	467
Ýmis annar rekstrarkostnaður	0	67
Annar rekstrarkostnaður samtals	17.840	9.124

6. Virðisbreyting útlána

	31.12.2023	31.12.2022
Útlán í skilum, virðisrýmun (virðisaukning)	34.117	(9.023)
Útlán í vanskilum eða sérmati, virðisrýmun	648.818	117.615
Viðsnúningur vaxta og verðbóta vegna lána í vanskilum (virðisaukning)	(111.176)	(91.842)
Endanleg afskrift, virðisrýmun	29.758	1.670
Önnur virðisbreyting útlána, virðisrýmun (virðisaukning)	35.588	(36.941)
Virðisbreyting útlána, virðisrýmun (virðisaukning) samtals	637.106	(18.521)

7. 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.

	31.12.2023	31.12.2022
Krafa á Húsnæðis- og mannvirkjastofnun	0	233
Krafa á ÍL-sjóð	0	264
Krafa á ríkissjóð vegna ófjármagnaðra hlutdeildarlána	0	26.049
Krafa á tengda aðila samtals	0	26.547

8. Útlán

Útlán greinast þannig:

	31.12.2023	31.12.2022
Lán til einstaklinga	17.554.351	18.044.412
Lán til lögaðila	149.169.283	137.052.814
Útlán samtals	166.723.634	155.097.226

Útlán skiptast þannig eftir landssvæðum:

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	31.12.2023
Höfuðborgarsvæðið	8.885.574	102.838.408	111.723.982
Kjarnar*	4.833.225	29.800.596	34.633.821
Landsbyggð	3.835.552	16.530.279	20.365.831
Útlán samtals	17.554.351	149.169.283	166.723.634

Eftirfarandi tafla sýnir heildarvirði útlána og vanskilastöðu:

	Lán til einstaklinga	Lán til lögaðila	31.12.2023
Lán í skilum	16.888.174	152.527.455	169.415.629
30-59 daga vanskil	285.697	0	285.697
60-89 daga vanskil	187.235	0	187.235
Vanskil frá 90 dögum	199.704	0	199.704
Samtals	17.560.810	152.527.455	170.088.265
Virðisrýmun	(6.460)	(3.358.171)	(3.364.631)
Bókfært verð samtals	17.554.350	149.169.284	166.723.634

*Kjarnar eru Reykjanes, Sveitarfélagið Árborg, Akranes og Akureyri

Skýringar

8. Útlán frh.

Eftirfarandi tafla sýnir hámarksútlánaáættu og tryggingar:

	Hámarks- útlána áættu	Útlánaáættu tryggð með veði	Útlánaáættu ekki tryggð með veði	Virðisrýrnun
Heimili	17.560.822	17.517.017	47.110	6.457
Þjónusta annað	11.895.532	11.772.626	78.200	1.160.477
Ríkissjóður	833.556	779.246	54.310	0
Þjónusta fasteignafélög	77.190.397	76.110.260	660.151	1.933.151
Félagasamtök sem þjóna heimilum	24.375.910	24.334.299	46.547	2.235
Byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð	26.543.055	25.121.884	1.275.522	181.255
Sveitarfélög	11.688.993	11.417.996	190.158	81.058
<i>Liðir utan efnahags</i>				
Lánsloforð	3.333.767	3.333.767	0	0
Samtals	173.422.032	170.387.096	2.351.997	3.364.633

Hámarksútlánaáættu vegna skuldbindinga utan efnahags sýnir hámarksfjárhæðir og er ekki tekið tillit til þess að Húsnæðissjóður gæti lækkað heimildir áður en þær verða fullnýttar.

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
Virðisrýrnun	(9.768)	(2.671.929)	(2.681.697)
Bókfært verð samtals	18.044.412	137.052.814	155.097.226

*Kjarnar eru Reykjanes, Sveitarfélagið Árborg, Akranes og Akureyri

Skýringar

8. Útlán frh.

Eftirfarandi tafla sýnir hámarksútlánaáættu og tryggingar:

	Hámarks- útlána áhætta	Útlánaáættu tryggð með veði	Útlánaáættu ekki tryggð með veði	Virðisrýrnun
Heimili	18.054.187	18.007.933	46.255	9.766
Þjónusta annað	11.655.375	11.509.512	145.865	1.115.769
Ríkissjóður	50.249	50.249	0	0
Þjónusta fasteignafélög	73.814.844	73.424.453	390.392	1.513.166
Félagasamtök sem þjóna heimilum	21.859.523	21.732.732	126.791	7.171
Byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð	21.052.846	20.365.002	687.898	35.606
Sveitarfélög	11.291.899	11.077.138	214.761	219
<i>Líðir utan efnahags</i>				
Lánsloforð	5.573.505	5.573.505	0	0
Samtals	163.352.428	161.740.525	1.611.961	2.681.697

Hámarksútlánaáættu vegna skuldbindinga utan efnahags sýnir hámarksfjárhæðir og er ekki tekið tillit til þess að Húsnæðissjóður gæti lækkað heimildir áður en þær verða fullnýttar.

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 69,2% um í lok árs (64,2%; 2022). Veðsetningarhlutföll, miðað við uppreiknaðar eftirstöðvar lána, greinast þannig í árslok:

	31.12.2023	31.12.2022
Hlutfall af heildarlánum sem er allt að 50% af fasteignamati	87,3%	85,5%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 51-70% af fasteignamati	8,8%	10,1%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 71-90% af fasteignamati	2,3%	2,9%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 91-100% af fasteignamati	0,3%	0,5%
Hlutfall af heildarlánum sem er á bilinu 101-110% af fasteignamati	0,1%	0,2%
Hlutfall af heildarlánum sem er yfir 110% af fasteignamati	1,3%	0,8%
	100%	100%

Skýringar

8. Útlán frh.

Virðisrýrnunarsjóður útlána greinist þannig á árinu 2023:

	Lán til einstaklinga		Lán til lögaðila		Samtals
	Almennt framlag	Sértækt framlag	Almennt framlag	Sértækt framlag	
Í upphafi árs	7.594	2.174	10.936	2.660.994	2.681.698
Endanleg afskrift	0	2.405	0	27.353	29.758
Virðisbreyting ársins	(1.683)	(4.029)	35.800	623.089	653.177
Samtals	5.911	550	46.736	3.311.436	3.364.633

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	7.594	2.174	10.936	2.660.994	2.681.697

9. 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 útistandandi 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:

	31.12.2023	31.12.2022
Hlutdeildarlán	5.948.814	3.634.551
Varúðarfærsla vegna vænts útlánataps	(11.913)	(10.077)
Virðisaukning vegna breytinga fasteignaverðs	1.815.531	1.023.683
Samtals	7.752.433	4.648.157
Skuld við ríkissjóð vegna hlutdeildarlána	(7.752.433)	(4.648.157)
Hrein staða hlutdeildarlána í efnahagsreikningi Húsnæðissjóðs	0	0

Á árinu 2024 verður utanumhald hlutdeildarlána endurskoðað í samráði við ríkissjóð. Athygli er vakin á að samanburðarfjárhæð ársins 2022 hefur verið uppfærð.

Skýringar

10. Fullnustueignir

Fullnustueignir eru eignir sem sjóðurinn hefur leyst til sín til fullnustu krafna. Húsnæðissjóður átti eina eign í byrjun ársins á Norðurlandi og var hún seld í maí 2023. Húsnæðissjóður eignaðist eina eign í september 2023 á Suðurlandi.

Fullnustueignir greinast þannig:

	Fjöldi	Fasteignamat	Bókfært virði
Þann 31.12.2023			
Fullnustueign.....	1	116.840	160.000
Samtals.....	1	116.840	160.000

11. Aðrar eignir

Aðrar eignir greinast	31.12.2023	31.12.2022
Varasjóður húsnæðismála	69.671	69.671
Virðisaukaskattur	1.069	1.021
Aðrar eignir samtals	70.740	70.692

12. Fjármögnun

	1.1.2023	Greiðslufæði	Vaxtagjöld	31.12.2023
Verðtryggð fjármögnun ÍL-sjóður	114.216.245	(15.268.566)	11.954.851	110.902.530
Verðtryggð fjármögnun ríkissjóður	21.592.932	12.216.352	2.385.138	36.194.421
Óverðtryggð fjármögnun ríkissjóður	1.540.679	324.403	151.518	2.016.599
Fjármögnun samtals	137.349.855	(2.727.811)	14.491.506	149.113.551

	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

13. Áhættustýring

a. Yfirlit um áhættu 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:

- Lausafjárahætta
- Útlána- og mótaðilaáhætta
- Verðbólguáhætta

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.

Skýringar

13. Áhættustýring frh.

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.

14. 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 öflugum og virku eftirliti á lausafjástöðu leitast sjóðurinn við að tryggja að ávallt sé til nægt laust fé til að geta staðið við skuldbindingar sínar ef tímabundið misvægi stofnast milli greiðslufæðis af útlánum sjóðsins og öðrum fjáreignum annars vegar og skuldum hans hins vegar.

Fjárstýring sjóðsins felur í sér lausafjargreiningu og lausafjáraætlun. Lausafjáraætlun sjóðsins er skipulögð fram í tímann með hliðsjón af starfsáætlun og fjárhagsáætlun.

b. Mæling lausafjánhættu

Lykilatriði í lausafjárstýringu 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.

Skýringar

14. Lausafjánhætta frh.

31. desember 2023

Eftirstöðvagreining fjáreigna og fjárskulda:

	0 - 3 mánuðir	3 - 12 mánuðir	1 - 5 ár	Yfir 5 árum	Samtals
Fjáreignir:					
Handbært fé.....	6.266.166	0	0	0	6.266.166
Útlán.....	2.836.779	9.487.657	38.437.426	294.864.448	345.626.310
Hlutdeildarlán.....	0	0	0	7.752.433	7.752.433
Aðrar eignir.....	1.069	0	69.671	0	70.740
Fjáreignir samtals.....	9.104.013	9.487.657	38.507.097	302.616.881	359.715.648
Fjárskuldir:					
Lántaka og aðrar skuldir.....	1.258.764	3.984.752	20.829.542	238.771.246	264.844.304
Fjárskuldir samtals.....	1.258.764	3.984.752	20.829.542	238.771.246	264.844.304
Hrein staða.....	7.845.249	5.502.905	17.677.555	63.845.635	94.871.344

Flokkun fjáreigna og fjárskulda:

31. desember 2023	Afskrifað kostnaðarverð	Gangvirði	Samtals bókfært verð
Handbært fé	6.266.166	6.266.166	6.266.166
Útlán	166.723.634	156.041.933	166.723.634
Hlutdeildarlán	7.752.433	7.752.433	7.752.433
Aðrar eignir	70.740	70.740	70.740
Fjáreignir samtals	180.812.972	170.131.271	180.812.972
Lántaka og aðrar skuldir	149.113.640	128.466.572	149.113.640
Fjárskuldir samtals	149.113.640	128.466.572	149.113.640
Hrein staða	31.699.332	41.664.699	31.699.332

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
Krafa á tengda aðila.....	26.547	0	0	0	26.547
Útlán.....	2.265.085	8.616.834	33.789.564	251.369.641	296.041.124
Hlutdeildarlán.....	0	0	0	4.648.157	4.648.157
Aðrar eignir.....	1.021	0	69.671	0	70.692
Fjáreignir samtals.....	6.720.393	8.616.834	33.859.235	256.017.798	305.214.260
Fjárskuldir:					
Lántaka og aðrar skuldir.....	1.139.815	3.413.737	18.629.674	223.168.640	246.351.866
Fjárskuldir samtals.....	1.139.815	3.413.737	18.629.674	223.168.640	246.351.866
Hrein staða.....	5.580.578	5.203.097	15.229.561	32.849.158	58.862.394

Skýringar

14. Lausafjánhætta frh.

Flokkun fjáreigna og fjárskulda:

31. desember 2022	Afskrifað kostnaðarverð	Gangvirði	Samtals bókfært verð
Handbært fé	4.427.740	4.427.740	4.427.740
Krafa á tengda aðila	26.547	26.547	26.547
Útlán	155.097.226	159.383.877	155.097.226
Hlutdeildarlán	4.648.157	4.648.157	4.648.157
Aðrar eignir	70.692	70.692	70.692
Fjáreignir samtals	164.270.362	168.557.012	164.270.362
Lántaka og aðrar skuldir	137.349.914	134.419.145	137.349.914
Fjárskuldir samtals	137.349.914	134.419.145	137.349.914
Hrein staða	26.920.447	34.137.867	26.920.447

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.

Skýringar

15. Útlána- og mótaðilaáhætta

a. 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 umsögn 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 útlánnum til viðskiptavina og í formi handbærs fjár hjá lánastofnun.

b. 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 gangvirkni og gangvirkisáhætta 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

16. Verðbólguáhætta

a. Verðbólguáhætta

Sjóðurinn ber áhættu vegna óvæntra breytinga á vísitölu neysluverðs þar sem virði verðtryggðra eigna er hærra en virði verðtryggðra skulda. Virði þessara eigna og skulda breytist í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs á hverjum tíma og allar breytingar á neysluverðsvísitölunni hafa áhrif á afkomu samstæðunnar. Það leiðir til þess að 1% hækkun á vísitölunni eykur afkomu um 164 milljónir króna og 1% lækkun leiðir til samsvarandi lækkunar þegar aðrir áhættuþættir eru óbreyttir. Verðtryggingarjöfnuður er í samræmi við áhættuvilja stjórnar sem gerir ráð fyrir að verðtryggingarjöfnuður sé að jákvæður sem nemur 50-100% af eiginfé.

	31.12.2023	31.12.2022
Útlán til viðskiptavina	163.461.601	151.917.415
Verðtryggðar eignir samtals	163.461.601	151.917.415
Lántaka	147.096.951	135.809.176
Verðtryggðar eignir samtals	147.096.951	135.809.176
Verðtryggingarjöfnuður	16.364.650	16.108.239

17. Aðrar upplýsingar

a. Veðsetningar

Engar veðsetningar hvíla á eignum sjóðsins.

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.

18. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

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.

Skýringar

18. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir frh.

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.

(iii) Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda

Afskrifað kostnaðarverð fjáreigna og fjárskulda er fjárhæð viðkomandi fjármálagernings við upphaflega skráningu, að frádragnum höfuðstólsgreiðslum og að teknu tilliti til uppsafnaðrar afskriftar yfirverðs eða affalla sem færð eru miðað við virka vexti. Yfirverð og afföll eru mismunur á upphaflegu bókfærðu verði fjármálagerningsins annars vegar og nafnverðsfjárhæð hans hins vegar. Við útreikning á afskrifuðu kostnaðarverði fjáreigna er jafnframt tekið tillit til virðisryrnunar, 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 virðisryrnunar vegna útlánataps. Áfallnir vextir og verðbætur eru færð sem hluti af bókfærðu verði útlána.

Skýringar

18. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir (frh.)

(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 herra eða lægra en endurheimtanleg fjárhæð hennar. Virðisbreyting er færð í rekstrarreikning.

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

Sjóðurinn notar til þess virðisrýrnunarlíkan sem byggir á aðferðarfræði IPSAS og tekur til atburða sem gætu gerst í framtíðinni og endurspeglar líkindavegið meðaltal fyrir mögulegar útkomur.

Virðisrýrnunarlíkanið byggir á tvenns konar mælingum á væntu útlánatapi, annars vegar væntu tapi til næstu 12 mánaða og hins vegar á væntu útlánatapi vegna atburða sem gætu orðið á líftíma fjáreignarinnar.

Það hvor mælingin verður fyrir valinu byggir á því hvort aukinnar útlánaáhættu hafi orðið vart vegna fjáreignarinnar á reikningsskiladegi.

Skipting fjáreigna í stig

Á hverjum reikningsskiladegi er öllum fjáreignum sem eru metnar í virðisrýrnunarferlinu í þrjá hópa sem nefnast „stig“. Þessi skipting endurspeglar hversu mikið útlánaáhætta vegna eignarinnar hefur aukist frá upphaflegri skráningu eignarinnar. Skiptingin hefur síðan áhrif á það hvernig virðisrýrnun eignarinnar er metin og hvernig vextir af eigninni eru bókfærðir.

Stig 1

Allar fjáreignir þar sem ekki hefur orðið vart verulegrar aukningar á útlánaáhættu eru færðar á stig 1. Fyrir fjáreignir á þessu stigi þá er fjárhæð virðisrýrnunar metin sem vænt útlánatap vegna atburða sem geta orðið á næstu 12 mánuðum frá reikningsskiladegi. Vextir af eigninni eru bókfærðir út frá vergu bókfærðu virði eignarinnar.

Stig 2

Fjáreignir á stigi 2 eru fjáreignir sem sjóðurinn metur sem svo að vart hafi orðið verulega aukinnar útlánaáhættu frá upphaflegri skráningu eignarinnar. Fyrir fjáreignir á þessu stigi þá er fjárhæð virðisrýrnunar metin sem vænt útlánatap vegna atburða sem geta orðið á líftíma eignarinnar út frá metnum líkum á greiðslufalli viðskiptavinar. Vextir af eigninni eru bókfærðir út frá vergu bókfærðu virði eignarinnar.

Öll lán komin í 30 daga vanskil eða lengur eru skilgreind með aukna útlánaáhættu.

Stig 3

Þetta stig er fyrir þær fjáreignir þar sem útlánaáhætta hefur raungerst. Fyrir þessar fjáreignir hefur því útlánaáhættuáburður nú þegar átt sér stað og vænt útlánatap vegna atburða næstu 12 mánaða og vegna atburða allan líftíma fjáreignarinnar er því það sama. Sú fjárhæð er bókfærð sem virðisrýrnun fjáreignarinnar. Vextir af eigninni eru færðar út frá nettó bókfærðu virði eignarinnar, þ.e. að fráregnu virðisrýrnunarframlagi.

Skilgreining sjóðsins á því að útlánaáhætta hafi raungerst á við hvern viðskiptavin fyrir sig en ekki hverja fjáreign. Telst þá tapsatburður hafa orðið fyrir viðskiptavin og getur það stafað af tvennu: a) Vanskil viðskiptavinar hafa varð meira en 90 daga eða b) það er mat sjóðsins að ólíklegt sé að viðskiptavinur geti staðið í skilum í samræmi við skilmála án þess að sjóðurinn grípi til fullnustuaðgerða samkvæmt lánasamningi.

Mat sjóðsins er byggt á skilgreindum vísbendingum, þar á meðal eru alvarleg brot á kvöðum samninga, upphaf alvarlegra innheimtuaðgerða og alvarlegar skráningar á ytri vanskilaskrá, vitneskja sjóðsins um umtalsverða fjárhagsörðugleika lántakenda eða versnandi efnahagsástand eða aðrar ytri aðstæður, svo sem náttúruhamfarir.

Skýringar

18. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir (frh.)

Mat einstakra útlána og krafna

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

Vænt útlánatap

Mat á PD byggir á líkön sjóðsins skiptast í sjálfvirk líkön og líkön sem byggja á sérfræðimati í meira eða minna mæli. Útreikningur með líkönum sem byggja á sérfræðimati er yfirfarinn og endurnýjaður við hvert uppgjör. Sjálfvirkir líkanreikningar eru gerðir af CreditInfo og taka til greiðslögu og annarra upplýsinga úr lánakerfi sjóðsins og lánshæfismats Creditinfo.

Tillit er tekið til efnahagsástands í PD líkönum með því að beita skölnarstuðlum sem hæfa efnahagsástandinu hverju sinni. Skölnarstuðlar byggja á sögulegri fylgni vanskila og helstu hagstærða og byggir mat þeirra á efnahagsspám sem unnar eru af hagfræðingum HMS. Útkoman úr spánni er mat á safni af hagstærðum fimm ár fram í tímann. Líkaninu er beitt á hluta af þessum stærðum og skilar það skölnarstuðlum.

Sjóðurinn notar þrjár mismunandi efnahagssviðsmyndir. Fyrir utan grunnsviðmyndina eru skölnarstuðlar reiknaðir fyrir jákvæðari og neikvæðari sviðsmyndir. Þetta er gert til þess að ná utan um ólíka möguleika á efnahagsþróun. Endanlegt mat á virðisrýrnun endurspeglar þannig líkindavegið meðaltal af væntu útlánatapi í ólíkum sviðsmyndum.

Líkan sjóðsins um LGD byggir á nokkrum sviðsmyndum um hver afdrif fjáreignar geta orðið þegar laskað lánshæfi hefur átt sér stað. Einn möguleiki er að fjáreignin komist aftur í skil án taps fyrir sjóðinn. Ef það gerist ekki þá geta endurheimtur byggst á því að samstæðan leysi til sín tryggingar. Til þess að meta endurheimtur í slíkri sviðsmynd þá eru skoðaðir nokkrir ólíkir möguleikar fyrir þróun virðis veðandlaga.

Til að leggja mat á það hversu hárrí fjárhæð sjóðurinn er útsettur fyrir tapi á, þegar til vanefnda kemur, þá er nauðsynlegt að taka tillit til væntra endurgreiðslna á lánnum í endurgreiðsluferli.

Reglur um afskriftir

Samkvæmt 47. gr. laga um húsnæðismál nr. 44/1998 er heimilt að afskrifa útistandandi veðkröfur sem glatað hafa veðtryggingu við nauðungarsölu íbúðar.

Um kröfurnar fer skv. ákvæðum reglugerðar nr. 359/2010 um meðferð krafna sem glatað hafa veðtryggingu. Reglugerðin tekur til krafna sem glatað hafa veðtryggingu við nauðungarsölu, lækkun á grundvelli sértækra skuldaaðlögunar eða niðurfærslu kröfu sem er umfram söluverð eignar sem seld er frjálstri sölu.

Virðisrýrnunarferillinn

Samkvæmt virðisrýrnunarferli sjóðsins þá er skipting fjáreigna í stig og útreikningur vænts útlánataps gerður samkvæmt þeim reglum og með þeim líkönum sem lýst er að ofan. Útkoman er yfirfarin af lánasviði sjóðsins sem getur lagt til breytingar að uppfylltum skilyrðum um nauðsynlegan rökstuðning fyrir þeim. Matið á virðisrýrnuninni og allar tillögur að breytingum eru yfirfarnar af fjárhagsnefnd sjóðsins. Endanlegt mat á virðisrýrnun er samþykkt af fjárhagsnefnd sjóðsins

Í allri umfjöllun um virðisrýrnun hér að ofan eru mikilvægissjónarmið höfð til hliðsjónar þannig að ekki er fjallað um atriði og undantekningar sem teljast ekki mikilvæg.

Skýringar

18. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir (frh.)

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

Elín Oddný Sigurðardóttir

Björn Gíslason

Hermann Jónasson

Herdís Ásu Sæmundardóttir

Jón Björn Hákonarson