

ÅRSREGNSKAP 2011

31.12.2011



Innholdsfortegnelse

Ledelseskommentarer.....	2
Resultatregnskap	5
Balanse	6
Kontantstrømoppstilling etter den direkte modellen.....	8
Regnskapsprinsipper	10
Noter	13

Ledelseskommentarer

Formål

Husbanken er statens sentrale organ for gjennomføring av boligpolitikken, der hovedmålsettingen er at alle skal kunne bo trygt og godt. Husbanken skal medvirke til å utvikle og formidle kunnskap om mål, metoder og resultat innenfor sitt område, og skal være et kompetansesenter for boligpolitikk. Husbanken skal i tillegg forvalte bostøtte, låne- og tilskuddsordninger. Både de økonomiske virkemidlene og den kunnskap Husbanken formidler til sine brukere og samarbeidspartnere, skal bidra til at målene for boligpolitikken nås.

Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med Statlige Regnskapsstandarder (SRS). Husbanken har valgt å benytte en tilpasset bankstandardmal for resultatregnskapsoppstillingen. Fra 1.1.2010 er det innført felles regler for kapitalforvaltning og regnskapsføring for statsbankene. For Husbanken innebærer dette at renteinntekter nå inntektsføres i opptjeningsåret, og at tap/kostnader knyttet til manglende innbetaling fra kundene dekkes av en egen bevilgning (71-post). Husbankens risikofond og grunnfond ble også avviklet pr 1.1.2010.

Renter og låneforvaltning

Netto utlån har økt med 5,2 mrd kr, eller 4,8%, i forhold til 31.12.10, og utgjør nå 113,7 mrd kr. Det er i 2011 utbetalt 13,7 mrd i nye lån, mot 12,2 mrd i 2010. Antall lån har vært fallende de siste årene, samtidig som utlånsvolumet har økt. Dette skyldes at gjennomsnittlig lånebeløp øker, både som følge av økte boligpriser og en større andel juridiske låntakere.

Renteinntekter fra utlån utgjør 3.845,8 mill kr, noe som er 189,8 mill kr, eller 5,2%, høyere enn året før. Økningen i renteinntekter skyldes først og fremst økt utlånsvolum. Gjennomsnittlig flytende rente økte fra 2,5% 2010 til 2,7% i 2011, samtidig som gjennomsnittsrenten på fastrentelånsporteføljen falt fra 3,9% i 2010 til 3,7% i 2011.

Rentestøtten (gjelder lån gitt på særskilte vilkår før 1996) utgjør 16,1 mill kr i 2011, en nedgang på 1,8 mill kr fra året før.

Antall lån med fast rente utgjør om lag 42 % av totale antall lån. Målt i kroneverdien av total utlånsmasse er andelen imidlertid langt høyere, med ca 63 % på fast rente og 37 % på flytende rente.

Tap

Regnskapsførte tap utgjør 13,9 mill kr i 2011, mot 15,1 mill kr foregående år. Dette fordeler seg med 3,9 mill kr i tap på utlån til personlige låntakere, 9,8 mill kr på utlån til juridiske låntakere og 0,2 mill kr i rentestøtte. Tapene utgjør 0,01% av gjennomsnittlig utlån til kunder, noe som anses som meget beskjedent.

Tapene fordeler seg med 3,2 mill kr på lån til oppføring, 6,7 mill kr på startlån, 1,4 mill kr på kjøpslån, 1,8 mill kr på grunnlån og 1,1 mill kr på lån til utbedring. Andre formål og tilbakeførte tap utgjør -0,4 mill kr.

Gebyrer

Andre gebyr- og provisjonsinntekter utgjør 12,6 mill kr i 2011, en nedgang på 1,4 mill kr i forhold til 2010. Av de samlede gebyrinntektene utgjør forvaltningsgebyr 9,9 mill kr, varslingsgebyr 1,5 mill kr, etableringsgebyr 1,1 mill kr og øvrige gebyrer 0,1 mill kr. Gebyrinntektene har vist en fallende trend de siste årene, noe som skyldes en nedgang i antall lån samt en vridning mot færre betalingssterminer pr år. Lave utlånsrenter og lavt mislighold har også bidratt til lavere varslingsgebyrer.

Fra 2010 til 2011 har gebyrkostnadene falt fra 2,5 mill kr til 1,8 mill kr. Kostnader for bruk av banktjenester og utbetalingsgiroer for bostøtte utgjør hoveddelen av gebyrkostnadene.

Øvrige driftsinntekter

Inntekt fra bevilgninger utgjør 368,3 mill kr i 2011, en nedgang på 6,8 mill kr fra året før. Nedgangen skyldes først og fremst reduksjon i inntektsført bevilgning til tap på utlån. Husbanken har i 2011 fått bevilgning på post 2412.21 spesielle driftsutgifter på 15 mill kr. Posten er ikke overførbar, og det er inntektsført 13,5 mill kr i 2011. Det er mindre endringer i øvrige bevilgninger.

Andre driftsinntekter har økt fra 2,0 mill kr i 2010 til 8,8 mill kr i 2011. Økningen skyldes først og fremst at tilbakebetalte tilskuddsmidler økte fra 1,1 mill kr i 2010 til 5,7 mill kr i 2011, men også salgsgvinst på 2,1 mill kr fra salg av to SIFBO-leiligheter i 2011.

Lønn og administrasjonskostnader

Lønn og generelle administrasjonskostnader har økt med 19,7 mill kr til 338,6 mill kr i 2011, en økning på 6,2%. Av dette utgjør økningen i lønn og sosiale kostnader 8,1 mill kr, eller 3,7%. Øvrige administrasjonskostnader har økt med 11,6 mill kr, eller 11,8%, til 110,1 mill kr i 2011. Veksten skyldes først og fremst en økning i kjøp av eksterne tjenester og er knyttet til post 21 Spesielle driftsutgifter.

Investeringer og avskrivninger

Det er i løpet av 2011 investert for 15,5 mill kr i immaterielle eiendeler og 4,5 mill kr i varige driftsmidler. Også i 2011 er det gjort omfattende investeringer i bostøttesystemet. Avskrivningene har økt fra 14,7 mill kr i 2010 til 16,5 mill kr i 2011.

Tilskudds- og stønadsforvaltningen

Det er i 2011 totalt utbetalt 7.153,4 mill kr i ulike typer tilskudd og bostøtte. I forhold til 2010 er dette en økning på 651,6 mill kr (10,0 %). Den største økningen gjelder *bostøtte*, der utbetalingene har økt med 402,2 mill kr, eller 12,8%, i 2011 til 3.549,8 mill kr. Økningen skyldes først og fremst at det i 2011 ble bestemt at det skulle gis en ekstraordinær bostøtte for februar som bidrag til dekning av særlig høye oppvarmingsutgifter vinteren 2010-2011. Denne ekstra utbetalingen utgjorde 321 mill kr.

Tilskudd til etablering, utbedring og utleieboliger er i 2011 splittet i henholdsvis *Tilskudd til etablering og Tilpasning av bolig* og *tilskudd til utleieboliger*. Det er i 2011 utbetalt 416,3 mill kr i tilskudd til etablering og tilpasning av bolig, mens *Tilskudd til utleieboliger* utgjorde 315,4 mill kr. Av årets tilsagnsramme på 404,6 mill kr i 2011 har Husbanken gitt tilsagn for 401,6 mill kr.

Til *Tilskudd til bolig-, by- og stedsutvikling* er det utbetalt 34,9 mill kr i 2011. Dette er 47,0 mill kr, eller 57,4%, lavere enn bevilget, noe som skyldes at utbetalingene i stor grad skjer over to år.

Utbetaling av *Boligsosialt kompetansetilskudd* utgjorde 59,7 mill kr i 2011. Tilskuddet viser en mindretgift på 30,6 mill kr i 2011, noe som skyldes at de fleste prosjektene ikke ferdigstilles samme år som det gis tilsagn. Ferdigstillelse kan skje opp til flere år etter at tilsagn gis, og Husbanken opplever derfor et etterslep av eldre tilsagn som ikke er utbetalt. Til *Kompetansetilskudd til bærekraftig bolig- og byggkvalitet* er det utbetalt 10,9 mill kr i 2011. Dette er 56,5% lavere enn budsjettert, noe som skyldes av mange av prosjektene ikke ferdigstilles i tilsagnsåret. Hele tilsagnsrammen på 23,5 mill kr ble benyttet i 2011.

Tilskuddspostene i tilknytning til *rentekompensasjonsordningene* viser økning i forhold til fjoråret. Kompensasjon for renter og avdrag på lån til omsorgsboliger og sykehjemsplasser har økt med 18,7 mill kr til 1.161,7 mill kr. Rentekompensasjon på lån til skoleanlegg/svømmeanlegg og kirkebygg er økt med 108,6 mill kr til 564,7 mill kr.

Utbetaling av *Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser* har økt med 374,5 mill kr i 2011 til 821,8 mill kr, en økning på 83,7%. Utbetalingene er likevel 773,2 mill kr (48,5%) lavere enn bevilgningen for året. Etter at regelverket for ordningen ble revidert, jf. Prop. 65 S, har det vært en økning i søknadsinngangen. Tilskuddsrammen ble disponert i langt større grad i 2011 enn tidligere år. I tillegg ble også etterbetaling av tilskudd som følge av nye satser, belastet rammen. Totalt har Husbanken i perioden 1.4.2008-31.12.2011 mottatt søknader om tilskudd til 5.390 boenheter, det er gitt tilsagn til

totalt 5241 boenheter og utbetalt til 2.418 enheter. I 2011 mottok Husbanken søknader tilsvarende 1.288 boenheter, det ble gitt tilsagn til 1.230 boenheter og utbetalt til 1.016 enheter.

Det ble i 2011 utbetalt 212,6 mill kr i *tilskudd til bygging av studentboliger*. Dette er en nedgang på 57,6 mill kr fra 2010.

Øvrige tilskuddsposter viser mindre endringer i forhold til fjoråret.

Det vil for de fleste av tilskuddspostene bli søkt om overføring av ubrukte bevilgninger til neste år. Bostøtteordningen er gitt som en overslagsbevilgning, og ubrukt bevilgning kan således ikke overføres til neste år.

Drammen, 21.03.2012



Bård Øistensen
Administrerende direktør

Resultatregnskap

Beløp i hele 1000 kroner

	Noter	2011	2010	2009
Renteinntekter og lignende inntekter				
Renter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kredittinstitusj	6	0	0	2 090
Renter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kunder	6, 15	3 845 786	3 656 033	4 382 470
Renteinntekter og lignende inntekter		3 845 786	3 656 033	4 384 560
Rentekostnader og lignende kostnader				
Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital (statskassens fordringer)	6	0	0	2 090
Andre rentekostnader og lignende kostnader (av innlån fra staten)	6, 16	3 861 881	3 673 949	4 400 169
Sum rentekostnader og lignende kostnader		3 861 881	3 673 949	4 402 259
Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter (rentestøtte)	6	-16 095	-17 915	-17 699
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester				
Gebyrinntekter	1	12 555	13 982	14 795
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester				
Gebyrkostnader		1 801	2 472	2 088
Andre driftsinntekter				
Inntekt fra bevilgninger	1	368 277	375 059	332 237
Andre driftsinntekter	1	8 791	2 009	32 235
Sum andre driftsinntekter		377 068	377 069	364 472
Lønn og generelle administrasjonskostnader				
Lønn og sosiale kostnader	2	228 493	220 348	202 455
Øvrige administrasjonskostnader	3	110 100	98 502	93 137
Sum lønn og generelle administrasjonskostnader		338 592	318 851	295 592
Avskrivninger mv. av varige driftsmidler og immatrielle eiendeler				
Ordinære avskrivninger	4, 5	16 497	14 688	12 105
Tap på utlån, garantier mv..				
Tap på utlån	14	13 892	15 127	13 577
Resultat før avregninger		2 747	21 997	38 208
Avregninger				
Avregning med statskassen (bruttobudsjetterte)	7	-2 747	-21 997	-51 501
Resultat for regnskapsåret		0	0	-13 293
Overføringer og disponeringer				
Overført fra Risikofondet	13	0	0	13 293
Tilskuddsforvaltning				
Overføringer fra statskassen til tilskudd til andre	8	7 153 441	6 501 814	6 175 604
Utbetalinger av tilskudd til andre	8	-7 153 441	-6 501 814	-6 175 604
Sum tilskuddsforvaltning		0	0	0

Balanse

Beløp i hele 1000 kroner

	Note	2011	2010	2009
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Immaterielle eiendeler				
Rettigheter og lignende immaterielle eiendeler	4	60 105	55 368	53 601
Varige driftsmidler				
Bygninger, tomter og annen fast eiendom	5	3 072	3 125	3 125
Maskiner og transportmidler	5	2 256	1 409	2 797
Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	5	10 214	12 233	14 520
Sum varige driftsmidler		15 543	16 766	20 442
Finansielle anleggsmidler				
Obligasjoner og andre fordringer (utlån)	15	113 713 883	108 550 209	104 553 366
Sum anleggsmidler		113 789 531	108 622 343	104 627 409
Omløpsmidler				
Fordringer				
Kundefordringer	9	39 802	40 238	41 697
Andre fordringer	10	4 022	6 372	13 870
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	11	884 508	880 938	835 621
Sum fordringer		928 332	927 548	891 188
Kasse og bank				
Bankinnskudd		0	0	0
Andre kontanter og kontantekvivalenter		0	0	0
Sum kasse og bank		0	0	0
Sum omløpsmidler		928 332	927 548	891 188
Sum eiendeler		114 717 863	109 549 891	105 518 597

	Note	2011	2010	2009
VIRKSOMHETSKAPITAL OG GJELD				
Innskutt virksomhetskapital				
Grunnfond	13	0	0	20 000
Risikofond	13	0	0	44 792
Sum virksomhetskapital		0	0	64 792
Gjeld				
Avsetning for langsiktige forpliktelser				
Ikke inntektsført bevilgning knyttet til anleggsmidler	4, 5	74 576	71 009	72 918
Sum avsetning for langsiktige forpliktelser		74 576	71 009	72 918
Annen langsiktig gjeld				
Øvrig langsiktig gjeld	16	113 713 883	109 195 829	104 823 607
Sum annen langsiktig gjeld		113 713 883	109 195 829	104 823 607
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld		5 298	1 753	5 791
Skyldig skattetrekk		8 101	8 052	6 917
Avsatte feriepenger		20 002	18 263	17 527
Forskuddsbetalte, ikke opptjente inntekter	11	205 309	280 232	291 831
Låneopptak til dekning av renter	16	718 878	645 620	0
Annen kortsiktig gjeld	12	2 803	7 846	290 236
Sum kortsiktig gjeld		960 391	961 767	612 302
Avregning med statskassen				
Avregning med statskassen (bruttobudsjetterte)	7	-30 987	-33 093	-55 022
Sum avregning med statskassen		-30 987	-33 093	-55 022
Sum gjeld		114 717 863	109 549 891	105 453 805
Sum virksomhetskapital og gjeld		114 717 863	109 549 891	105 518 597

Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte lån pr. 31.12.

19 886 786

14 159 577

12 128 409

Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte tilskudd pr. 31.12.

2 364 468

2 016 398

2 173 531

Utbetalingsforpliktelser bostøtte

265 837

300 074

300 812

Drammen 21.03.2012



Bård Øistensen
Administrerende direktør



Christina P. Hagen
Økonomisjef

Kontantstrømoppstilling etter den direkte modellen

	Beløp i hele 1000 kroner		
	2011	2010	2009
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Innbetalinger			
innbetalinger av avgifter, gebyrer og lisenser	11 508	12 959	15 119
innbetalinger av renter	3 861 881	3 673 949	4 716 909
innbetaling av avdrag	9 115 129	8 822 651	8 549 110
innbetaling av refusjoner	6 466	5 827	6 773
andre innbetalinger (*)	8 699	1 940	139 387
Sum innbetalinger	13 003 683	12 517 325	13 427 298
Utbetalinger			
utbetalinger av lønn og sosiale kostnader	-194 397	-181 259	-178 797
utbetalinger for varer og tjenester for videresalg og eget forbruk	-142 509	-106 516	-103 535
utbetaling av tilskudd	-3 603 620	-3 354 270	-3 472 639
utbetaling av bostøtte	-3 549 821	-3 147 543	-2 701 592
utbetaling av nye lån	-14 367 092	-12 895 637	-12 566 336
Sum utbetalinger	-21 857 439	-19 685 226	-19 022 899
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter (se avstemming)	-8 853 756	-7 167 901	-5 595 601
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	2 135	0	0
utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-20 064	-12 778	-23 068
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-17 929	-12 778	-23 068
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger av virksomhetskaper **	0	-31 578	0
Tilbakebetalinger av virksomhetskaper ***	0	64 793	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	33 215	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-8 871 685	-7 147 464	-5 618 669

Avstemming

	2011	2010	2009
periodens resultat	0	0	-13 293
utbetalt bostøtte og tilskudd til andre	-7 153 441	-6 501 814	-6 175 604
netto inn- og utbetalinger låneforvaltning	-1 375 051	-382 818	629 872
Ordinære avskrivninger	16 497	14 688	12 105
netto avregninger	2 747	21 997	51 501
Tap på utlån	13 892	15 127	0
brutto inntekt fra bevilgning (bruttobudsjetterte)	-371 703	-373 150	-343 200
arbeidsgiveravgift/gruppeliv ført kap. 5700/5309	24 931	23 781	22 158
avsetning utsatte inntekter (tilgang anleggsmidler)	-20 064	-12 778	-23 068
endring i ikke inntektsført bevilgning knyttet til anleggsmidler	3 426	-1 909	10 963
endring i kundefordringer	436	1 459	125
endring i leverandørgjeld	3 545	1 753	5 790

poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	17 929	12 778	23 068
tidsavgrensede renter på ansvarlig lånekapital	0	0	2 090
endring i andre tidsavgrensingsposter	-16 900	12 985	201 892
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-8 853 756	-7 167 901	-5 595 601

(*) Husbanken gjorde i 2009 opp en separat bankkonto (utenfor konsernkontoordningen) i tilknytning til grunnfondet og risikofondet. Inntående beløp ble overført annen bankkonto i tilknytning til konsernkontoordningen, og fremkommer i kontantstrømoppstillingen som andre innbetalinger.

(**) Innføring av nye regler for kapitalforvaltning og regnskapsføring i statsbankene resulterte i engangseffekter som er ført mot mellomværende pr 1.1.2010.

(***)Husbankens grunnfond og risikofond ble avviklet pr 1.1.2010 og er ført mot mellomværende.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med Statlige Regnskapsstandarder (SRS). Husbanken har valgt å benytte en tilpasset bankstandardmal for resultatregnskapsoppstillingen.

Fra 1.1.2010 er det innført felles regler for kapitalforvaltning og regnskapsføring i statsbankene. For Husbanken innebærer dette at renteinntekter nå inntektsføres i opptjeningsåret, og at tap/kostnader knyttet til manglende innbetalinger fra kundene, dekkes av en egen bevilgning (71-post). Husbankens risikofond og grunnfond ble også avviklet pr 1.1.2010.

For bostøtte og andre tilskuddsordninger banken forvalter, følges kontantprinsippet i henhold til økonomireglementet.

TRANSAKSJONSBASERTE INNTEKTER

Transaksjoner resultatføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntektsføring ved salg av varer skjer på betalingstidspunktet. Salg av tjenester inntektsføres likeledes ved betaling. I Husbankens balanse inngår opptjente, ikke betalte gebyrinntekter til dekning av utgifter for administrative tjenester til forvaltning av lån og innkreving av renter og avdrag.

INNTEKTER FRA BEVILGNINGSFINANSIERTE AKTIVITETER

Bevilgninger inntektsføres i den periode da aktiviteten som bevilgningen er forutsatt å finansiere er utført, det vil si i den perioden kostnadene påløper. Ved avleggelse av årsregnskapet er årets endelige bevilgning til drift inntektsført. Endelig bevilgning til drift tilsvarer årets bevilgninger og eventuelle belastningsfullmakter på post 01–29. Ubenyttet bevilgning som ikke kan overføres til neste regnskapsår, er ikke inntektsført.

Investeringsbevilgninger føres som *Ikke inntektsført bevilgning knyttet til anleggsmidler* i balansen med det beløpet som faktisk er investert i regnskapsperioden. Overførbar investeringsbevilgning inntektsføres ikke. Inntektsføring av investeringsbevilgning skjer i takt med avskrivningene av anleggsmidlene.

KOSTNADER

Kostnader som gjelder transaksjonsbaserte inntekter, regnskapsføres i samme periode som tilhørende inntekt. Kostnader som finansieres ved bevilgning regnskapsføres i den periode aktivitetene som bevilgningen er forutsatt å finansiere, er utført.

PENSJONER

SRS 25 legger til grunn en forenklet regnskapsmessig tilnærming til pensjoner. Det er således *ikke* foretatt beregning eller avsetning for eventuell over-/underdekning i pensjonsordningen som tilsvarer NRS 6. Årets pensjonskostnad tilsvarer derfor årlig premiebeløp til Statens Pensjonskasse (SPK). Premiesatsen fremgår av note 2.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, og poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost fratrukket avskrivninger og nedskrives til virkelig verdi ved eventuell bruksendring.

IMMATERIELLE EIENDELER

Eksternt innkjøpte immaterielle eiendeler er balanseført. Dette omfatter nye systemer og moderne IT-løsninger som er utviklet i prosjektsamarbeid med eksterne konsulentfirma. Slike større investeringer er balanseført som varige immaterielle eiendeler med avskrivning over forventet fremtidig brukstid.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler er balanseført og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

FINANSIERING AV PERIODISERTE POSTER

Omløpsmidler / kortsiktig gjeld

Nettobeløpet av alle balanseposter, med unntak av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler, har motpost i *Avregning med statskassen*. Avregningen gir således et uttrykk for statens eierkapital når det gjelder kortsiktige poster.

Anleggsmidler

Balanseført verdi av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler har motpost i regnskapslinjen *Ikke inntektsført bevilgning knyttet til anleggsmidler* (med unntak av boliger aktivert før utarbeidelsen av åpningsbalansen, se kommentarer i note 5). Dette representerer finansieringen av disse anleggsmidlene. Ved tilgang av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler balanseføres anskaffelseskostnaden. Samtidig går anskaffelseskostnaden til reduksjon av resultatposten *Inntekt fra bevilgninger* og til økning av balanseposten *Ikke inntektsført bevilgning knyttet til anleggsmidler*.

Avskrivning av anleggsmidler kostnadsføres. I takt med gjennomført avskrivning inntektsføres et tilsvarende beløp under *Inntekt fra bevilgning*. Dette gjennomføres ved at finansieringsposten *Ikke inntektsført bevilgning knyttet til anleggsmidler* oppløses i takt med at anleggsmidlet forbrukes i virksomheten. Konsekvensen av dette er at avskrivningene har en resultatnøytral effekt.

Ved realisasjon/avgang av driftsmidler resultatføres regnskapsmessig gevinst/tap. Gevinst/tap beregnes som forskjellen mellom salgsvederlaget og balanseført verdi på realisasjonstidspunktet. Resterende bokført verdi av ikke inntektsført bevilgning knyttet til anleggsmidlet på realisasjonstidspunktet, inntektsføres.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende. Utlån til kunder er ikke tapsvurdert og dermed ikke fratrukket forventet eller antatt tap. Først ved konstatering av tap etter kontantprinsippet kostnadsføres tapet.

SELVASSURANDØRPRINSIPP

Staten opererer som selvassurandør. Det er følgelig ikke inkludert poster i balanse eller resultatregnskap som søker å reflektere alternative netto forsikringskostnader eller forpliktelser.

STATENS KONSERNKONTOORDNING

Statlige virksomheter omfattes av statens konsernkontoordning. Konsernkontoordningen innebærer at alle bankinnskudd/utbetalinger daglig gjøres opp mot virksomhetens oppgjørskontoer i Norges Bank.

Husbanken er en bruttobudsjettert virksomhet, og tilføres ikke likvider gjennom året. Virksomheten har en trekkrettighet på sin konsernkonto som tilsvarer netto bevilgning. Forskjellen mellom inntektsført bevilgning og netto trekk på konsernkontoen inngår i *Avregning med statskassen*. Ved årets slutt gjelder særskilte regler for oppgjør/overføring av mellomværende. For bruttobudsjetterte virksomheter nullstilles saldoen på den enkelte oppgjørskonto i Norges Bank ved overføring til nytt regnskapsår.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den direkte modellen tilpasset statlige virksomheter.

Noter

Note 1 Spesifikasjon av driftsinntekter

	Beløp i hele 1000 kroner		
Inntekt fra bevilgninger	2011	2010	2009
Årets bevilgning fra Fagdepartement kap 2412-01(*)	322 200	314 750	307 200
Årets bevilgning fra Fagdepartement kap 2412-21(*)	13 484	0	0
Årets bevilgning fra Fagdepartement kap 2412-45	16 000	15 400	15 000
Årets bevilgning fra Fagdepartement kap 2412-71	4 020	25 000	0
Årets bevilgning fra Fagdepartement kap 2412-72	16 000	18 000	21 000
- brutto benyttet til investeringsformål / varige driftsmidler av årets bevilgning / driftstilskudd	-19 923	-12 778	-23 068
+ utsatt inntekt fra forpliktelse knyttet til investeringer (avskrivninger)	16 497	14 687	12 105
Sum inntekt fra bevilgninger	368 277	375 059	332 237

Gebyrer og lisenser

Etableringsgebyr	1 139	1 093	1 227
Forvaltningsgebyr	9 860	10 381	10 753
Varslingsgebyr	1 519	2 390	2 681
Andre gebyr vedr. låneforvaltning	38	118	135
Sum gebyrer og lisenser	12 555	13 982	14 795

Andre inntekter

Morarenter ved for sent innbetalte terminer på lån	0	0	4 606
Tilbakebetalte boligtilskudd bevilget før regnskapsåret	5 734	1 142	24 853
Husleieinntekter og andre tilfeldige inntekter	975	867	2 777
Salg av eiendom	2 082	0	0
Sum andre inntekter	8 791	2 009	32 235

Øvrige bevilgninger

Inntektsbevilgning kap. 5312.01 Gebyrer .m.v.	-15 500	-19 400	-18 800
Inntektsbevilgning kap. 5312.90 Avdrag.	-9 225 200	-8 976 200	-8 239 000
Inntektsbevilgning kap. 5615,80 Renter	-3 915 000	-3 618 300	-4 585 000

(*) I tillegg til årets bevilgning på kapittel 2412.01 ble det overført 7,465 mill kr i ubrukt bevilgning fra 2010 til 2011.

Ubenyttet del av årets bevilgning på kapittel 2412.01 på 0,79 mill kr og på kapittel 2412-21 på 0,75 mill kr søkes overført til 2011.

Note 2 Lønn og sosiale kostnader

Beløp i hele 1000 kroner

	2011	2010	2009
Lønninger	162 196	153 219	143 989
Feriepenger	20 287	19 002	17 879
Arbeidsgiveravgift	25 042	24 014	22 265
Pensjonskostnader*	18 366	19 241	16 158
Sykepenger og andre refusjoner	-6 562	-5 267	-7 194
Andre ytelser	9 163	10 139	9 357
Sum lønn og sosiale kostnader	228 493	220 348	202 455
Antall ansatte ved utgangen av perioden:	354	352	344
Gjennomsnittlig antall årsverk:	339,9	339,2	338,6

Ved innføringen av ny Husbank-lov fra 1.1.2010 ble Husbankens hovedstyre og regionstyrer avviklet, og det ble i 2011 etablert regionale råd. Honorar til medlemmer av de regionale rådene utgjør 43.280 kr i 2011.

Administrerende direktør mottok lønn og godtgjørelse fra Husbanken i 2011 på totalt 1.119.000 kr.

* Pensjonskostnader

Pensjoner kostnadsføres i resultatregnskapet basert på faktisk påløpt premie for regnskapsåret.

Premiesats for 2011 har vært 10,3 prosent. Premiesatsen for 2010 var 11,8 prosent.

Note 3 Andre driftskostnader

Beløp i hele 1000 kroner

	2011	2010	2009
Husleie	27 270	23 558	25 170
Vedlikehold egne bygg og anlegg	141	412	623
Felleskostnader og vedlikehold boliger	236	269	439
Andre kostnader til drift av eiendom og lokaler	4 598	5 639	4 735
Reparasjon og vedlikehold av maskiner, utstyr mv.	2 268	3 938	4 139
Mindre utstysanskaffelser	8 007	7 524	790
Lisenser og leie av maskiner, inventar og lignende	3 788	5 221	4 873
Konsulenter og andre kjøp av tjenester fra eksterne	31 074	15 553	14 165
Reiser og diett	13 828	15 516	14 750
Porto, kontor- og IKT-tjenester	15 448	15 011	18 150
Øvrige driftskostnader, inkludert markedsføring	3 442	5 862	5 303
Sum andre driftskostnader	110 100	98 502	93 137

Note 4 Immaterielle eiendeler

Beløp i hele 1000 kroner

	FoU	Rettigheter mv.	Sum
Anskaffelseskost 31.12.2010	0	76 041	76 041
Tilgang i 2011	0	15 546	15 546
Avgang anskaffelseskost i 2011	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2011	0	91 587	91 587
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2010	0	0	0
Nedskrivninger i 2011	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2010	0	20 673	20 673
Ordinære avskrivninger i 2011	0	10 809	10 809
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2011	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.2011	0	60 105	60 105

Avskrivningssatser (levetider)	Ingen avskrivning	5-12 år / lineært
--------------------------------	----------------------	----------------------

Note 5 Varige driftsmidler

Beløp i hele 1000 kroner

	Øvrige bygninger	Maskiner, transportmidler	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	Sum
Anskaffelseskost 31.12.2010	3 125	19 148	28 576	50 849
Tilgang i 2011	0	3 748	770	4 518
Avgang anskaffelseskost i 2011	-53	0	0	-53
Fra anlegg under utførelse til annen gruppe	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2011	3 072	22 896	29 346	55 314
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2010	0	0	0	0
Nedskrivninger i 2011	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2010	0	17 739	16 344	34 083
Ordinære avskrivninger i 2011	0	2 900	2 788	5 688
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2011	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.2011	3 072	2 257	10 214	15 543

Avskrivningssatser (levetider)	Ingen avskrivning	3-15 år lineært	3-15 år lineært
--------------------------------	----------------------	--------------------	-----------------

Avhendelse varige driftsmidler:

Vederlag ved avhendelse av anleggsmidler	2 135			2 135
- Bokført verdi avhendede anleggsmidler	-53			-53
= Regnskapsmessig gevinst/tap	2 082	0	0	2 082

Summen av immaterielle eiendeler og varige driftsmidler er 1 125 høyere enn posten "ikke inntektsført bevilgning knyttet til anleggsmidler" under langsiktig gjeld i balansen. Dette gjelder verdien av boliger overtatt fra det tidligere boligselskapet SIFBO i 1997. Verdien av disse boligene inngår ikke i "ikke inntektsført bevilgning knyttet til anleggsmidler", jfr også omtale i prinsippnoten.

Note 6 Finansinntekter og finanskostnader

	Beløp i hele 1000 kroner		
Finansinntekter	2011	2010	2009
Renteinntekt bankinnskudd 1)	0	0	2 090
Renteinntekt av utlån	3 845 786	3 656 033	4 382 470
Sum finansinntekter	3 845 786	3 656 033	4 384 560
Finanskostnader			
Renter og lignende kostnader på statskassens fordringer	0	0	2 090
Rentekostnad	3 861 881	3 673 949	4 400 169
Sum finanskostnader	3 861 881	3 673 949	4 402 259
Rentestøtte fra staten	16 095	17 915	17 699
Grunnlag beregning av rentekostnad på investert kapital:			
Balanseført verdi immaterielle eiendeler	60 105	55 368	53 601
Balanseført verdi varige driftsmidler	15 543	16 766	20 442
Sum	75 648	72 134	74 043
Gjennomsnittlig kapitalbinding i regnskapsåret:	73 891	73 089	68 562
Fastsatt rente for regnskapsåret:	3,42%	3,42%	4,69%
Beregnet rentekostnad på investert kapital: 2)	2 527	2 500	3 216

1) Bankkontoen knyttet til risikofond og grunnfond ble avviklet i 2009. For nærmere omtale av statens konsernkontoordning, se regnskapsprinsipper.

2) Beregnet rentekostnad på investert kapital gis kun som noteopplysning. Den beregnede rentekostnaden regnskapsføres ikke.

Note 7 Netto avregning bevilgningsfinansiert virksomhet (bruttobudsjetterte virksomheter)

Beløp i hele 1000 kroner

	31.12.11	Endring 2011	01.01.11
Avregning med statskassen (periodisert og kontant)			
Finansielle anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler	0	0	0
Sum	0	0	0
Omløpsmidler			
Varebeholdninger og forskudd til leverandører	0	0	0
Kundefordringer	39 802	-436	40 238
Andre fordringer	4 022	-2 350	6 372
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	884 508	3 570	880 938
Kasse og bank	0	0	0
Sum	928 332	784	927 548
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	-5 298	-3 545	-1 753
Skyldig skattetrekk	-8 101	-49	-8 052
Skyldige offentlige avgifter	0	0	0
Avsatte feriepenger	-20 002	-1 739	-18 263
Forskuddsbetalte, ikke opptjente inntekter	-205 309	74 923	-280 232
Låneopptak til dekning av renter	-718 878	-73 258	-645 620
Annen kortsiktig gjeld	-2 803	5 043	-7 846
Sum	-960 391	1 375	-961 766
Langsiktige forpliktelser			
Anleggsmidler (Boliger SIFBO)	1 072	-53	1 125
Netto utlån, langsiktige poster	0	0	0
Virksomhetskaptal (grunnfond og risikofond)	0	0	0
Sum	1 072	-53	1 125
Avregning med statskassen	-30 987	2 106	-33 093

Hovedposter fra kontant mellomværende som inngår i avregning med statskassen

Utlån			
Utlån (netto samtlige poster, både kortsiktig og langsiktig)	1 008	5	1 003
Anleggsmidler			
Boliger SIFBO	1 072	-53	1 125
Virksomhetskaptal			
Grunnfond	0	0	0
Risikofond	0	0	0
Omløpsmidler			
Bankkonto	0	0	0
Øvrig beholdningskonto (ev. egne bankkonti, kassebeholdninger)	0		0
Forskudd ansatte/lønnsån mv.	148	-72	220
Andre fordringer	0	0	0
Kortsiktig gjeld			
Skattetrekk	-8 749	-41	-8 709
Deposita mv.	0	0	0
Annen gjeld	0	1 731	-1 731

Avstemming av periodens resultat mot endring i mellomværende med statskassen

Konsernkonto utbetaling	-21 186 193
Konsernkonto innbetaling	12 311 570
Netto trekk konsernkonto	-8 874 623
Netto inn-/utbetalingstilskuddsforvaltning	7 153 441
Inntektsført fra bevilgning (kontogruppe 19)	368 277
Netto inn-/utbetaling låneforvaltning	1 375 051
Arbeidsgiveravgift/gruppeliv ført på kap. 5700/5309	-25 042
Tilbakeførte utsatte inntekter ved salg/avgang AM, der forpliktelsen ikke er resultatført	0
Andre avstemmingsposter	3 537
Forskjell mellom inntektsføring og netto trekk på konsernkonto	642
Resultat av periodens aktiviteter før avregning mot statskassen	-2 747
Sum endring i avregning med statskassen	-2 105

Note 8 Tilskuddsforvaltningen

Beløp i hele 1000 kroner

Spesifikasjon av utbetalte tilskuddsordninger etter formål:

	2011	2010	2009
Bostøtte	3 549 821	3 147 543	2 701 592
Tilskudd til etablering og tilpasning av bolig	416 279	902 230	874 070
Tilskudd til utleieboliger	315 429	0	0
Bolig-, by- og stedstvikling	34 859	33 141	45 832
Boligsosialt kompetansetilskudd	59 742	89 320	82 833
Kompetansetilskudd til bolig og bygg-kvalitet	10 944	0	0
Oppstartstilskudd omsorgsboliger og sykehjem	0	0	7 979
Kompensasjon renter/avdrag lån omsorgsbol/sykehjem	1 161 719	1 143 065	1 461 566
Rentekompensasjon lån til skoleanlegg og kirkebygg	564 709	456 088	628 353
Investeringsstilskudd til omsorgsboliger/sykehjems plasser	821 829	447 296	120 603
Bygging av studentboliger	212 550	270 174	243 057
Nasjonale tiltak for regional utvikling	3 094	9 577	0
Husleietilskudd	2 465	3 106	0
Andre tiltak	3	275	9 719
Sum tilskuddsforvaltning	7 153 441	6 501 814	6 175 604

Note 9 Kundefordringer

Beløp i hele 1000 kroner

	2011	2010	2009
Kundefordringer til pålydende	39 802	40 238	41 697
Avsatt til forventet tap (-)	0	0	0
Sum kundefordringer	39 802	40 238	41 697

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

Beløp i hele 1000 kroner

Fordringer	2011	2010	2009
Forskuddsbetalt lønn	0	0	0
Reiseforskudd	0	0	3
Personallån	478	625	594
Andre fordringer på ansatte	0	0	0
Forskuddbetalte kostnader	3 179	3 139	6 210
Andre fordringer	365	2 607	7 063
Sum	4 022	6 372	13 870

Note 11 Opptjente, ikke fakturerte inntekter / Forskuddsbetalte, ikke opptjente inntekter

Beløp i hele 1000 kroner

Opptjente, ikke fakturerte inntekter (fordring)	2011	2010	2009
Ikke forfalte renter av utlån	884 508	880 846	834 969
Periodiserte avregninger utlegg mv.	0	0	0
Refusjonskrav fødsel-og sykepenger	0	92	652
Sum	884 508	880 938	835 621

Forskuddsbetalte, ikke opptjente inntekter (gjeld)

Forskuddsbetalte renter fra kunder	1 263	2 321	2 614
Betalte ikke avregnede terminer fra kunder*	204 045	277 911	289 217
Sum	205 309	280 232	291 831

* Rutiner for behandling av innbetalinger/interimsposteringer ble endret i 2009.

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

Gjeld	Beløp i hele 1000 kroner		
	2011	2010	2009
Påløpne ikke forfalte renter innlån	0	0	283 880
Påløpt ikke forfalt pensjonsinnskudd	2 800	6 063	3 614
Annen gjeld til ansatte	-4	0	0
Påløpte kostnader	0	1 395	2 187
Annen kortsiktig gjeld	7	388	555
Sum	2 803	7 846	290 236

Note 13 Innskutt virksomhetskapital og fond 1)

	Beløp i hele 1000 kroner		
	2011	2010	2009
Grunnfond	0	0	20 000
Risikofondets beholdning pr. 1.1.	0	0	58 085
Disponering av resultat*:	0	0	-13 293
Risikofondets beholdning pr. 31.12	0	0	44 792
* Spesifikasjon av periodens resultat:	2011	2010	2009
Tap på utlån	0	0	-13 577
Overskudd husleie boliger	0	0	284
Netto gevinst ved salg boliger	0	0	0
	0	0	-13 293

1) Grunnfondet og risikofondet ble avvirket pr. 01.01.10 som følge av ny husbanklov og endring i reglene for regnskapsføring og kapitalforvaltning i statsbankene.

Note 14 Tap på utlån spesifisert pr region og formål
2 011

	Oppføring	Utbedring	Kjøp	Startlån	Grunnlån	Andre formål/ tilbakeførte tap	Totalt
Regionkontor:							
Øst	15	166	120	2 488	55	-76	2 768
Sør	1 036	340	0	984	44	-123	2 281
Vest	116	0	0	716	290	-32	1 090
Midt-Norge	1 038	0	0	1 619	0	-158	2 499
Bodø	557	332	1 287	338	0	-87	2 427
Hammerfest	470	263	8	571	1 416	83	2 811
Sum	3 232	1 101	1 415	6 716	1 805	-393	13 876

 Andre tap på rentestøtte **17**

 Totalsum tap **13 893**
2010

	Oppføring	Utbedring	Kjøp	Startlån	Etabl. lån	Andre formål/ tilbakeførte tap	Totalt
Regionkontor:							
Øst	1 195	0	98	1 361	801	-364	3 091
Sør	3	0	147	308	601	58	1 117
Vest	1 480	0	0	820	185	-400	2 085
Midt-Norge	-254	0	2	1 221	0	288	1 257
Bodø	405	562	565	156	0	67	1 755
Hammerfest	2 985	0	1 686	236	350	353	5 610
Sum	5 814	562	2 498	4 102	1 937	2	14 915

 Andre tap på rentestøtte **212**

 Totalsum tap **15 127**
2009

	Oppføring	Utbedring	Kjøp	Startlån/ etabl.lån	Andre formål/ tilbakeførte tap	Totalt
Regionkontor:						
Øst	273	0	23	865	-951	210
Sør	362	0	34	622	894	1 912
Vest	1 207	0	212	123	-152	1 390
Midt-Norge	4 446	0	10	221	599	5 276
Bodø	286	826	780	1 268	-686	2 474
Hammerfest	793	315	750	0	457	2 315
Sum	7 367	1 141	1 809	3 099	161	13 577

Note 15 Obligasjoner og andre fordringer

Banken tilbyr alternative rentevilkår i det låntaker kan velge mellom flytende eller fast rente. For løpende lån med flytende rente kan det avtales endring til fast rente med 3, 5, 10 eller 20 års bindingstid. Fra 2007 er reglene for fastrenteavtale endret, slik at kunden kan velge overgang til flytende rente mot oppgjør av over-/underkurs.

15a) Utviklingen i rentevilkår

Utlånsrente i % p.a. etterskuddsvis:		2011		2010		2009	
		Flytende	Fast	Flytende	Fast	Flytende	Fast
1.kvartal	(gjennomsnitt)	2,77	2,8 - 4,5	2,17	3,3 - 4,8	6,3	3,6 - 4,7
2.kvartal	(gjennomsnitt)	2,70	3,3 - 4,5	2,43	3,2 - 4,6	5,4	3,0 - 4,3
3.kvartal	(gjennomsnitt)	2,77	3,1 - 4,2	2,67	2,7 - 4,2	3,1	2,9 - 4,9
4.kvartal	(gjennomsnitt)	2,77	2,3 - 3,2	2,80	2,8 - 4,1	2,3	3,0 - 4,9

Fra 01.01.2010 fastsettes Husbankens flytende rente på grunnlag av gjennomsnittet av observerte markedsrenter over to måneder på statspapirer (statskasseveksler) med gjenstående løpetid fra null til tre måneder. Observasjonsperiodene starter med januar/februar, deretter mars/april, osv. Ny rente trer i kraft to måneder etter endt observasjonsperiode. For eksempel vil flytende rente fra 1. januar til 1. mars ta utgangspunkt i observert gjennomsnittlig effektiv rente i september og oktober foregående år med et påslag på 0,5 prosentpoeng.

Utgangspunktet for fastsetting av de faste rentene er gjennomsnittet av observerte markedsrenter i løpet av en måned for statspapirer (obligasjoner) med tilsvarende løpetid med et påslag på 0,5 prosentpoeng. Ved overgang fra flytende til fast rente gjelder den aktuelle fastrente enten i 3, 5, 10 eller 20 år fra en måned etter endt observasjonsperiode. Det vil si at fastrente fra 1. januar er beregnet ut fra observasjoner i november, osv.

15b) Fordeling av utlån etter rentetype

	Beløp i hele 1000 kroner					
	2011		2010		2009	
	Antall*	Beløp	Antall*	Beløp	Antall*	Beløp
Særvilkår/spesialvilkår	1 084	896 831	2 524	1 695 879	2 838	1 907 100
Flytende rente	33 588	41 733 426	33 873	44 060 360	34 943	40 386 623
Fast rente	24 722	71 083 626	26 220	62 793 970	27 893	62 259 643
Sum antall/restgjeld	59 394	113 713 883	62 617	108 550 209	65 674	104 553 366

(*) Kolonnen viser antall dellån. Dersom ett lån er gitt med både en del fast rente og en del flytende rente, vil lånet fremkomme som to lån i denne oversikten. Av denne grunn vil antall lån i denne oversikten være noe høyere enn det som oppgis i øvrige sammenhenger.

15c) Restkrav på tapsførte lån

Restkrav omfatter tapsførte utlån etter realisering av pant, hvor kravet mot låntaker ikke er frafalt. Fordringene inngår i brutto utlånsportefølje og beholdes for oppfølging og mulig inndrivelse. I balansetallet for utlånene er disse restkrav fratrukket med 83,4 mill kr. Regnskapet viser således bankens nettotall for utlån.

Note 16 Innlån fra staten

Annen langsiktig gjeld	2011	2010	2009
Samlet innlån pr.01.01.	108 550 209	104 621 311	100 922 102
+ Opptak nye lån i året	13 659 351	12 239 177	12 566 996
- Nedbetaling avdrag	-8 495 677	-8 310 279	-8 665 491
Sum annen langsiktig gjeld 31.12	113 713 883	108 550 209	104 823 607
Kortsiktig gjeld			
Innlån til dekning av renter pr 01.01.	645 620	517 751	0
+ Opptak nye lån i året	693 972	641 333	0
- Nedbetaling avdrag	(620 714)	(513 464)	0
Sum innlån til dekning av renter 31.12	718 878	645 620	0
Sum innlån fra staten	114 432 761	109 195 829	104 823 607

Innlånssystemet fungerer slik at utlånsvirksomheten finansieres ved trekkfullmakt i statens konsernkontoordning. Avtaler med kontoførende bank er opprettet i samsvar med økonomiregelverket og tilhørende funksjonelle krav. Innlånene har variable rente- og avdragsvilkår som samsvarer med gjennomsnittet av beregnede renter på utlån og realiserte avdrag fra kunder, med fradrag for rentestøtten som finansieres gjennom egen bevilgning.

I forbindelse med innføring av felles regler for regnskapsføring og kapitalforvaltning for statsbankene fra og med 2010, er inngående balanse for innlån fra staten blitt regulert som følge av endret praksis for periodisering av innlånsrenter.