



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 827 841
Organisasjonsform: Allmennaksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGBANKEN ASA
Forretningsadresse: Storgata 14A
2000 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jonathan Martin Studsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Renteinntekter	9	103 604 000	38 040 000
Provisjonsinntekter	9	4 739 000	4 277 000
Sum inntekter		108 343 000	42 317 000
Kostnader			
rentekostnader	9	19 097 000	6 023 000
provisjonskostnader	9	4 504 000	5 375 000
Lønn og andre personalkostnader	10,11, 12	16 770 000	11 753 000
Avskrivninger	20	462 000	23 000
Andre driftskostander	13	12 738 000	7 086 000
kredittap på utlån mv.	6,7	42 000	879 000
Sum kostnader		53 613 000	31 139 000
Driftsresultat		54 730 000	11 178 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		0	0
Inntekt på andre investeringer		0	0
Netto verdiendringer finansielle instrumeter	19	21 403 000	11 381 000
Sum finansinntekter		21 403 000	11 381 000
Netto finans		21 403 000	11 381 000
Ordinært resultat før skattekostnad		76 133 000	22 559 000
Skattekostnad på ordinært resultat	14	19 095 000	-3 678 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		57 038 000	26 237 000
Årsresultat		57 038 000	26 237 000
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		0	0
Ordinært utbytte		13 118 000	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 920 000	26 235 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		57 038 000	26 235 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	20	1 711 000	100 000
Sum varige driftsmidler		1 711 000	100 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	19	348 167 000	491 869 000
andre eiendeler	21	5 999 000	6 727 000
Sum finansielle anleggsmidler		354 166 000	498 596 000
Sum anleggsmidler		355 877 000	498 696 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
innskudd fra kunder			
utlån til og fordringer på kunder	5,6	1 716 838 000	1 594 161 000
Sum fordringer		1 716 838 000	1 594 161 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Kontanter og kontantekvivalenter	16	75 012 000	0
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	16	430 977 000	365 265 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		505 989 000	365 265 000
Sum omløpsmidler		2 222 827 000	1 959 426 000
SUM EIENDELER		2 578 704 000	2 458 122 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	171 700 000	171 700 000
Overkurs	8	156 800 000	156 800 000
Sum innskutt egenkapital		328 500 000	328 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	33 271 000	-10 650 000
Sum opptjent egenkapital		33 271 000	-10 650 000
Sum egenkapital		361 771 000	317 850 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		17 056 000	99 000
Sum avsetninger for forpliktelser		17 056 000	99 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		17 056 000	99 000
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	18	12 592 000	4 526 000
Innskudd fra kunder	17	2 187 285 000	2 139 325 000
Sum kortsiktig gjeld		2 199 877 000	2 143 851 000
Sum gjeld		2 216 933 000	2 143 950 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 578 704 000	2 461 800 000



ÅRSRAPPORT BOLIGBANKEN ASA - 2023



ÅRSRAPPORT 2023

BOLIGBANKEN ASA



Årsrapport Boligbanken 2023



Innhold

Styrets årsberetning	4
Om Boligbanken og dens virksomhet	4
Samfunnsansvar	4
Ansatte og arbeidsmiljø	4
Arbeid mot diskriminering	4
Antihvitvask og korrupsjon	4
Åpenhetsloven	5
Risikostyring og internkontroll	5
Finansiell Risiko	5
Markedsrisiko	5
Kredittrisiko	5
Likviditetsrisiko	5
Operasjonell risiko	6
Annet	6
Utvikling i finansielle tall	7
Resultatutvikling	7
Balanseutvikling	8
Årsregnskap	10
Resultatregnskap	10
Balanse 31.12.23	11
Egenkapitaloppstilling	12
Kontantstrømoppstilling	13
Noter til regnskapet	14
Note 1 – Generell informasjon	14
Note 2 – Regnskapsprinsipper	14
Note 3 - Anvendelse av estimater og skjønnsmessige vurderinger	17
Note 4 - Retningslinjer og rammer for risikostyring i Boligbanken	17
Kredittrisiko	17
Markedsrisiko	17
Likviditet- og finansieringsrisiko	18
Operasjonell risiko	18
Forretnings- og strategisk risiko	18
Hvitvasking, terrorfinansiering og korrupsjon	18
Note 5 – Utlån til og fordringer på kunder	19
Note 6 – Tap på utlån	20
Note 7 – Resultatførte tap på utlån	21



Makroøkonomisk fremadskuende informasjon	21
Scenarier	21
Note 8 – Kapitaldekning.....	22
Note 9 – Rente og kredittprovisjonsinntekter	23
Note 10 – Lønn og andre personalkostnader	23
Note 11 – Pensjoner	24
Note 12 – Godtgjørelse til ledende ansatte.....	25
Aksjer – ledende ansatte	25
Honorarer - styret og valgkomite	26
Aksjer - styret og valgkomite	27
Note 13 – Andre driftskostnader	27
Note 14 – Skatt	28
Note 15 – Største eiere	29
Note 16 – Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og sentralbanker.....	29
Note 17 – Innskudd fra kunder	29
Note 18 – Annen gjeld	29
Note 19 – Aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter	30
Note 20 – Varige driftsmidler	31
Note 21 – Andre eiendeler	31
Note 22 – Renteendringstidspunkt.....	32
Note 23 – Likviditetsrisiko restløpetid på forpliktelser	33
Note 24 – Nøkkeltall	33

Forsidebildet er fra Adobe Stock, lisensiert av Nedre Buskerud Boligbyggelag



ÅRSRAPPORT BOLIGBANKEN ASA - 2023



Styrets årsberetning

Om Boligbanken og dens virksomhet

Boligbanken er en uavhengig bank med kontor i Lillestrøm. Prosjekt Boligfinans AS fikk konsesjon som bank fra Finansdepartementet 8. mars 2021. Konsesjonen ble gitt under forutsetning av at selskapet innhentet kapital, samt at selskapet ble omdannet til allmennaksjeselskap. Selskapet ble omdannet til Boligbanken ASA den 21. juni 2021 og mottok sin endelige tillatelse til oppstart fra Finanstilsynet 18. august 2021.

Banken er etablert for å gi boligselskapene og deres medlemmer et bedre banktilbud med skreddersydde løsninger. Banken skal sikre kundene tilgang på behovstilpassede produkter og tjenester med konkurransedyktige priser. Overskudd fra banken skal komme boligbyggelagens medlemmer til gode gjennom utbetaling av utbytte til bankens eiere.

Bankens største aksjonærer er BORI BBL, NBBO BBL, JBF Forsikring Gjensidig, ABBL BBL og Enqvist Boligforvaltning AS med til sammen 90 % av utestående aksjer. De resterende aksjene eies av 57 andre aksjonærer. Aksjene i banken er unoterte.

Samfunnsansvar

Boligbanken ASA yter banktjenester til boligselskaper. Derfor har banken ingen fysiske innsatsfaktorer – kun strøm til oppvarming av lokaler og drift av datautstyr m.m. Banken har arealeffektive kontorer og bankens drift har derfor svært begrensede direkte miljøpåvirkninger. Bankens kunder er borettslag, sameier og andre lignende selskapsstrukturer med like formål. Lånene disse har i banken finansierer blant annet vedlikehold, rehabilitering og oppgradering av bygningsmasse, samt energieffektiviseringstiltak i boligselskapene. Sistnevnte vil kunne være netto positivt i et klimaperspektiv. Boligbankens utlånsvirksomhet er derfor miljømessig nyttig i den forstand at de ikke finansierer forbruk, men bevaring og klimamessig forbedring av eksisterende bygg. Bankens etiske regelverk omfatter klima og miljø.

Arbeid mot diskriminering

Likestilling og ikke-diskriminering er prinsipper nedfelt i bankens etiske regelverk. Mulighetene for faglig og karrieremessig utvikling i banken skal ikke påvirkes av faktorene nevnt i likestillings- og diskrimineringsloven §1. Etter rekrutteringen i året vil bankens ledergruppe bestå av to kvinner og to menn. Inkludert de nyansatte er bankens kjønnsfordeling fire menn og fem kvinner. Banken har heis med rullestoltilgang til bankens kontorer.

I FNs menneskerettserklæring nevnes retten til husrom, noe banken indirekte påvirker. Banken kan likevel ikke se at erklæringen utover dette og annet nevnt i norsk lov er relevant for bankens drift. Brudd på menneskerettighetene vil likefullt være brudd på bankens etiske regelverk da sistnevnte pålegger banken og bankens ansatte å etterfølge Norges lover.

Ansatte og arbeidsmiljø

Banken hadde ved utgangen av året syv fulltidsansatte og én vikar. Tre personer er rekruttert gjennom året, hvorav én har hatt oppstart i 2023 og to har oppstart i begynnelsen av 2024. Bankens størrelse gjør at et godt arbeidsmiljø er avgjørende og ledelsen etterstreber å være tilgjengelige og lyttende i møte med alle ansatte. Banken følger bransjestandard når det kommer til pensjons- og forsikringsordninger for sine ansatte.

Antihvitvask og korrupsjon

Bekjempelse av korrupsjon, bestiktelser og antihvitvaskarbeid (AHV) er spesielt relevant i finansnæringen. Korrupsjon i alle former er brudd på bankens etiske regelverk. Alle ansatte skal få opplæring i AHV og banken har en egen hvitvaskingsansvarlig. Banken har utarbeidet en AHV-risikovurdering og AHV-rutiner som er vedtatt av styret i banken. Formålet med rutinene er å forebygge og avdekke transaksjoner med tilknytning til utbytte av straffbare handlinger eller



ÅRSRAPPORT 2023 – BOLIGBANKEN ASA



terrorhandlinger. Resultater av det løpende AHV-arbeidet rapporteres kvartalsvis til styret.

b) plasseringer av overskuddslikviditet og Liquidity Coverage Ratio-portefølje (LCR-portefølje).

Åpenhetsloven

Selskapets aktsomhetsvurderinger har så langt ikke avdekket noen faktiske negative konsekvenser eller vesentlig risiko for negative konsekvenser etter åpenhetsloven. Det har derfor heller ikke vært behov for å iverksette særskilte tiltak ut over den generelle oppfølgingen av forretningsvirksomhet, leverandørkjede og forretningspartnere. Bankens redegjørelse for aktsomhetsvurderinger er å finne på bankens hjemmesider: www.boligbanken.no.

Risikostyring og internkontroll

For å sikre en betryggende forvaltning av selskapets midler og høy finansiell stabilitet, legger styret vekt på god risikostyring og internkontroll. Se også note 4 om retningslinjer og rammer for risikostyring i banken.

Bankens risikostyring inkluderer identifikasjon, måling og vurdering av alle risikoer som kan påvirke bankens målsettinger. Risikostyringen er en sentral funksjon i organisasjonen og omfatter hele virksomheten og alle ansatte. Det overordnede formålet med risikostyringen er å sikre at banken oppnår de fastsatte mål, sikre effektiv drift, håndtering av risikoer som kan hindre oppnåelse av forretningsmessige mål, sikre intern og ekstern rapportering av høy kvalitet, og sikre at banken opererer i samsvar med relevante lover, regler og interne retningslinjer. Risikotaking er fundamentet for all bankdrift og det er således viktig at lønnsomhet vurderes i forhold til risiko.

Banken tilstreber en lav risikoeksponering totalt sett og følgende risikofaktorer anses for å være de mest vesentlige. En mer detaljert gjennomgang kan sees i note 4.

Finansiell Risiko

Styret i banken har fastsatt overordnede strategier og retningslinjer for risikostyring og vedtatt egne policydokumenter for markeds-, kreditt-, likviditets- og operasjonell risiko. Boligbankens eksponering mot finansiell risiko er gjennom

a) egne utlån fra og innskudd i banken

Markedsrisiko

Markedsrisiko materialiserer seg i forbindelse med bankens investeringer i verdipapirer. Risikoen defineres som tap eller reduserte framtidige inntekter som følge av endringer i markedspriser eller kurser. Bankens skal ha lav markedsrisiko i virksomheten. Markedsrisikopolisyn definerer bankens forhold til markedsrisikoeksponering og overordnede føringer for aktiviteter i kapitalmarkedet. Polisyen vedtas av styret, revideres ved behov, og minst årlig, og gir de overordnede føringene for bankens aktiviteter i kapitalmarkedet.

Styret har vedtatt at overskuddslikviditet og LCR-portefølje skal plasseres som bankinnskudd og likvide rentebærende verdipapirer med lav kreditt- og likviditetsrisiko og innenfor klassen investment grade. Bankens skal søke å oppnå best mulig avkastning gitt disse rammene. Bankens markedsrisiko vil for disse plasseringene primært være knyttet til endring i markedsrenter. Bankens styre skal godkjenne rammer for eventuelle nye investeringsstrategier.

Kredittrisiko

Bankens utlån til boligselskaper – bankens eneste kundegruppe - er forbundet med kredittrisiko. Styret har vedtatt at banken skal ha lav kredittrisiko i utlånsporteføljen. Bankens vurderer alle nye kunders kredittverdighet individuelt. Tapsavsetning følger IFRS 9 og statistisk modellert tap.

Bankens fondsplasseringer er av svært høy kvalitet. Det underliggende er hovedsakelig valutasikrede statspapirer og bankpapirer i OECD-land, alle innenfor investment grade, samt bankplasseringer i Norge. Statsobligasjoner vil sjeldent gi tap som følge av kredittrisiko. Bankpapirer og -plasseringer vil være eksponert for høyere kredittrisiko enn statsobligasjoner.

Likviditetsrisiko

Likviditetspolicyen for banken angir rammer, retningslinjer og målsetninger for likviditetsstyringen. Likviditetspolicyen revideres av styret minimum årlig. Styret har vedtatt at bankens likviditetsrisiko skal være

5

Årsrapport Boligbanken 2023



ÅRSRAPPORT 2023 – BOLIGBANKEN ASA



lav. Likviditetsrisikoen vil avhenge av bankens balansestruktur, likviditeten i markedet og bankens kredittverdighet. Banken skal til enhver tid ha kontroll på likviditetsrisikoen, gjennom gode systemer og rutiner for oppfølging av likviditeten.

Banken tilfredsstiller alle interne og regulatoriske krav til likviditet per 31.12.2023 og likviditetssituasjon anses som god. Banken følger likviditetsutviklingen nøye slik likviditetsforordningen (EU 575/2013) krever.

Operasjonell risiko

Boligbanken er en liten nisjebank med få kunder, og få og enkle produkter med lav kompleksitet. Risikonivået skal samsvare med bankens størrelse og kompleksitet, og bankens overordnede strategi er å være en solid og lønnsom bank med en lav risikoprofil. Dette gjelder også i vurderingen av operasjonell risiko. En lav operasjonell risiko kjennetegnes ved at banken har få og små operasjonelle tapshendelser, kan håndtere en hendelse på en rasjonell og effektiv måte (og dermed medvirke til å begrense skader) og gjenopprette normalsituasjonen, og at de årlige operasjonelle tapene ikke skal slå markant ut i foretakets egenkapitalavkastning.

I en liten bank vil det faktisk at det er få ansatte være en risiko i seg selv. Styret er klar over dette og er opptatt av å vurdere risikofaktorer løpende. Sårbarheter kan blant annet være tap av kompetanse, avhengighet av nøkkelpersoner og utfordringer med god arbeidsdeling og uavhengige kontroller. Avhjelpende tiltak er satt i verk og vurderes løpende.

Målsetningen for banken er å etablere en kvalitetskultur gjennom opplæring, holdningsutvikling og klargjøring av krav til den enkelte ansatte og leder. I tillegg kommer utvikling av klare og gode interne systemer og rutiner for internkontroll med lederrapportering. Informasjon om operasjonell risiko, inkludert status over operasjonelle hendelser, inngår i risikorapport og compliance rapport som presenteres til styret hvert kvartal.

Annet

Årsregnskapet for 2023 er revidert av KPMG AS. Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring for styremedlemmenes og daglig leders mulige ansvar overfor foretaket.



ÅRSRAPPORT 2023 – BOLIGBANKEN ASA



Utvikling i finansielle tall

Resultatutvikling

Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter

Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter for året utgjorde per 31.12.2023 til sammen NOK 84,51 mill. Renteinntekter utgjorde NOK 103,60 mill. og rentekostnader NOK 19,09 mill. Netto renteinntekter har økt med NOK 65,56 mill. fra 31.12.2022 med bakgrunn i vesentlig høyere utlånsvolum gjennom året og økte markedsrenter.

Netto andre driftsinntekter

Samlede netto andre driftsinntekter utgjorde NOK 21,64 mill. Av dette var provisjonsinntekter fra banktjenester på NOK 4,74 mill. og provisjonskostnader på NOK 4,50 mill.

Netto verdiendring, og gevinst/tap på bankens finansielle instrumenter var på NOK 21,40 mill.

Driftskostnader

Sum driftskostnader for 2023 utgjorde til sammen NOK 29,97 mill. Av dette utgjorde NOK 16,77 mill. lønn og andre personalkostnader, NOK 12,74 mill. andre driftskostnader og NOK 0,46 mill. i avskrivninger. Banken har i snitt hatt 7,2 årsverk gjennom året. Per 31.12.23 hadde banken syv faste heltidsansatte og én vikar på engasjement.

Driftskostnadene i banken har økt fra NOK 18,86 mill. fra 2022 til NOK 29,97 mill. i 2023. Økningene kommer som et resultat av økt utviklingsarbeid av banken IT-systemer, ansettelse og flytting til nytt og større kontorlokale. Det har også blitt betalt ut sluttpakke til avgått Adm. Direktør. Se note 9-13 for spesifisering.

Kostnader til bankens leverandør av banktjenester, SDC, har i 2023 beløpt seg til NOK 3,45 mill. Andre EDB-kostnader utgjør for året NOK 2,56 mill. mot hhv. NOK 1,44 mill. og NOK 2,01 mill. i 2022.

Nedskrivninger på utlån

Samlede nedskrivninger i banken utgjør pr. 31.12.2023 NOK 1,01 mill., hvorav alle lån på balansen ligger i steg 1. Dette tilsvarer 0,06 % av brutto utlån per 31.12. Banken har ikke hatt konstaterede tap på utlån gjennom året.

Resultat før skatt og utsatt skatte

Resultatet før skatt utgjør NOK 76,13 mill. Banken har en utsatt skatteforpliktelse på NOK 2,21 mill. Det vises til note 14 for mer informasjon.



ÅRSRAPPORT 2023 – BOLIGBANKEN ASA

Balanseutvikling

Forvaltningskapital

Ved utgangen av 2023 var forvaltningskapitalen i banken på NOK 2.578,70 mill. Dette tilsvarer en økning på NOK 116,90 millioner gjennom året.

Kontanter og fordringer på kredittinstitusjoner

Banken har per 31.12.2023 NOK 430,98 mill. i fordringer på kredittinstitusjoner i form av bankinnskudd. Av dette utgjør innskudd i Norges Bank NOK 75,01 mill. Banken har ikke kontantbeholdning.

Utlån

Brutto utlån til kunder utgjorde pr 31.12.23 NOK 1.716,84 mill. Utlån til kunder har gjennom året økt med NOK 122,68 mill. Av totale utlån utgjorde utlån med pant i fast eiendom NOK 1.221,15 mill., og utlån uten pant i fast eiendom på NOK 496,68 mill.

Tap på utlån og garantier

Utlånsveksten er i tråd med bankens strategi, og gir med det en økt risiko for tap tilknyttet utlån i absolutte tall. Bankens kundegruppe er derimot ikke endret. Lån gis kun til boligselskaper og i all hovedsak til borettslag og sameier. Den relative fordelingen av utlån til borettslag og sameier har vært stabil siden fjoråret, hvor utlån med pant i fast eiendom utgjør 71 % av totale utlån. Banken forventer at den relative andelen av utlånsporteføljen, der kunden stiller pant i fast eiendom, øker noe de neste årene. Banken forventer et gjennomsnittlig årlig tap tilsvarende fem basispunkter av lån på balansen. Det har ikke vært realisert tap i 2023.

Rentebærende verdipapirer til virkelig verdi

Banken har plassert NOK 348,17 mill. i rentefond ved årsslutt, hvorav NOK 184,68 mill. er plassert som en del av bankens LCR-portefølje. Med «rentefond» menes i denne sammenheng alle fond som investerer i rentebærende papirer som obligasjoner og sertifikater. Banken har per 31.12.2023 to obligasjonsfond. Se note 16 for mer informasjon.

LCR-porteføljen er i sin helhet plassert i fondet DNB Global Treasury med risikovekt 0 %, hvorav NOK 133,20 mill. er stilt som sikkerhet for bankens eksponering (CAP) i DNB. Banken er ikke selv oppgjørsbank og benytter seg av DNBs tjenester som oppgjørsbank. CAP

angir her bankens maksimale intradag netto debetposisjon. Andeler som er stilt som sikkerhet for CAP teller ikke inn i bankens beregning av LCR.

Varige driftsmidler

Banken har NOK 1,71 mill. i varige driftsmidler. Varige driftsmidler består av inventar og leierettigheter. Banken leier kontorer i Storgata 14 A i Lillestrøm og leieretten er ført etter IFRS 16 i bankens balanse. Se note 20 for mer informasjon.

Innskudd

Innskudd fra kunder utgjør per 31.12.23 NOK 2.187,29 mill. og utgjør i sin helhet innskudd fra boligselskaper. Innskuddene har gjennom året økt med NOK 47,96 mill.

Likviditet

Banken hadde per 31.12.2023 følgende likviditetsberegninger.

Liquidity Coverage Ratio (LCR): 267,43 %
Net Stable Funding Ratio (NSFR): 126,51 %

Soliditet

Banken hadde ved årsskiftet en ren kjernekapitaldekning, kjernekapitaldekning og ansvarlig kapitaldekning på 31,3 %. Den uvektede kjernekapitalandelen var per 31.12.23 på 12,0 %. Se note 8 for utdypende informasjon om bankens kapitaldekning.

Disponering av årets resultat

Bankens styre har foreslått et utbytte for regnskapsåret 2023 på kr 8,85 per aksje, tilsvarende 80 % av resultat etter skatt. Resterende overføres til annen egenkapital.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2023 er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede. Styret anser at banken er godt kapitalisert for å nå de strategiske målene som er satt. Det fremlagte regnskapet med resultat og balanse, med tilhørende noter, gir et rettviseende bilde av bankens stilling per 31.12.2023.

Hendelser etter balansedato

Styret er ikke kjent med hendelser etter balansedato som har hatt vesentlig betydning for bankens årsregnskap for 2023.



ÅRSRAPPORT 2023 – BOLIGBANKEN ASA



Lillestrøm, 21. mars 2024

Frode Ekeli
Styreleder

Johnny Brevik
Nestleder

Steinar Kjærnli
Styremedlem

Kristin Birch-Aune Kongsrud
Styremedlem

Liv Kari Bystrøm
Styremedlem

Liv Lanka Laskemoen
CEO



ÅRSRAPPORT 2023 – BOLIGBANKEN ASA



Årsregnskap

Resultatregnskap

<i>Resultatoppstilling - tall i tusen kroner</i>	NOTER	2023	2022
Renteinntekter - eiendeler målt til amortisert kost	9	103 604	38 040
Rentekostnader og lignende kostnader	9	-19 097	-6 023
Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter		84 507	32 017
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	9	4 739	4 277
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	9	-4 504	-5 375
Netto verdiendring og gevinst/tap på valuta og finansielle instrumenter	19	21 403	11 381
Netto andre driftsinntekter		21 639	10 282
Lønn og andre personalkostnader	10,11,12	-16 770	-11 753
Andre driftskostnader	13	-12 738	-7 086
Av-/nedskrivninger, verdiendringer og gevinst/tap på ikke-finansielle eiendeler	20	-462	-23
Sum driftskostnader		-29 970	-18 862
Resultat før tap		76 176	23 437
Kredittap på utlån, garantier og rentebærende verdipapirer	6,7	-42	-879
Resultat før skatt		76 134	22 558
Skattekostnad	14	-19 095	3 678
Resultat før andre inntekter og kostnader		57 038	26 235
Andre inntekter og kostnader		-	-
Totalresultat for perioden	24	57 038	26 235



ÅRSRAPPORT 2023 – BOLIGBANKEN ASA



Balanse 31.12.23

<i>Balanseoppstilling - tall i tusen kroner</i>	NOTER	2023	2022
EIENDELER			
Kontanter og kontantekvivalenter	16	75 012	-
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	16	430 977	365 265
Utlån til og fordringer på kunder til amortisert kost	5, 6	1 716 838	1 594 161
Rentebærende verdipapirer til virkelig verdi	19	348 167	491 869
Varige driftsmidler	20	1 711	100
Utsatt skattefordel	14	0	3 678
Andre eiendeler	21	5 999	6 727
Sum eiendeler		2 578 704	2 461 800
GJELD OG EGENKAPITAL			
GJELD			
Innskudd og andre innlån fra kunder	17	2 187 285	2 139 325
Annen gjeld	18	12 592	4 526
Avsetninger		17 056	99
Sum gjeld		2 216 934	2 143 950
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8	171 700	171 700
Overkurs	8	156 800	156 800
Annen egenkapital	8	33 271	-10 650
Sum egenkapital	8	361 771	317 850
Sum gjeld og egenkapital		2 578 704	2 461 800

Lillestrøm, 21. mars 2024

Frode Ekeli
Styreleder

Johnny Brevik
Nestleder

Steinar Kjærnli
Styremedlem

Kristin Birch-Aune Kongsrud
Styremedlem

Liv Kari Bystrøm
Styremedlem

Liv Lanka Laskemoen
CEO



ÅRSRAPPORT BOLIGBANKEN ASA - 2023



Egenkapitaloppstilling

Endringer i egenkapital 2023

<i>Tall i tusen</i>	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
01.01.2023	171 700	156 800	-10 650	317 850
Utbytte	-	-	-13 118	-13 118
Resultat for perioden	-	-	57 038	57 038
Sum 31.12.2023	171 700	156 800	33 270	361 770

Endringer i egenkapital 2022

<i>Tall i tusen</i>	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
01.01.2022	171 700	156 800	-36 885	291 615
Resultat for perioden	-	-	26 235	26 235
Sum 31.12.2022	171 700	156 800	-10 650	317 850

Bankens styre har foreslått et utbytte for regnskapsåret 2023 på kr 8,85 per aksje, tilsvarende 80 % av resultatet etter skatt, til utbetaling i 2024. Det ble i 2023 utbetalt utbytte på kr 2,55 per aksje, tilsvarende 50 % av resultatet etter skatt for 2022.



ÅRSRAPPORT BOLIGBANKEN ASA - 2023



Kontantstrømoppstilling

Tall i tusen	NOTER	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		76 134	22 558
Periodens betalte skatter		-	-
Utbetalinger av rente		-19 097	-6 023
Innbetalinger av rente		103 604	38 040
Resultatførte netto renteinntekter		-84 507	-32 017
Ordinære avskrivninger	20	462	23
Endring i kortsiktig gjeld		8 066	2 853
Netto endring i kundeinnskudd		47 960	582 567
Netto utbetalinger i forbindelse med utlån		-122 800	-1 302 368
Gevinst på aksjer og andeler		-21 403	-11 380
Endring andre tidsavgrensningposter		-	237
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og fondsandeler		-1 355 000	-90 507
Innbetalinger ved salg av aksjer og fondsandeler		1 517 955	909 439
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		151 374	113 422
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av andre eiendeler		-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-	-
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetaling av utbytte		-10 650	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-10 650	-
Netto kontantstrøm for perioden		140 724	113 422
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens start	16	365 265	251 843
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	16	505 989	365 265
Denne består av:			
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		505 989	365 265



ÅRSRAPPORT 2023 – BOLIGBANKEN ASA



Noter til regnskapet

Note 1 – Generell informasjon

Boligbanken ASA er en nisjebank innen boligbyggelagssektoren som fikk konsesjon med oppstartstillatelse 18. august 2021. Banken har kontor med adresse Storgata 14A, Lillestrøm.

Generalforsamlingen er det øverste organet i Boligbanken. Regnskapet for 2023 vil bli fastsatt av på ordinær generalforsamling den 25. april 2024.

Note 2 – Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med Forskrift for årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak §1-4, 2. ledd nr. b), i samsvar med IFRS med mindre annet følger av forskriften.

Valuta

Regnskapet er presentert i norske kroner. Tall er oppgitt i hele tusen der ikke annet er spesifisert. Banken har kun transaksjoner i annen valuta forbundet med betalinger til bankens systemleverandør SDC i danske kroner. Transaksjoner i valuta blir omregnet til norske kroner ved bruk av valutakurs på transaksjonstidspunktet. Eventuell tap eller gevinst knyttet til gjennomførte transaksjoner, eller omregning av balanseposter resultatføres i perioden de oppstår.

Finansielle instrumenter

I overensstemmelse med IFRS 9 - *Finansielle instrumenter* klassifiseres finansielle instrumenter innenfor virkeområdet til IFRS 9 i følgende kategorier:

1. Virkelig verdi over resultatet
2. Amortisert kost
3. Virkelig verdi over andre inntekter og kostnader.

Finansielle eiendeler og forpliktelser omfatter i hovedsak:

1. Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner
2. Utlån til og fordringer på kunder
3. Rentebærende verdipapirer, sertifikater og obligasjoner
4. Andre fordringer og annen kortsiktig gjeld
5. Innskudd fra og gjeld til kunder.

Finansielle eiendeler og forpliktelser balanseføres på det tidspunktet banken blir part i kontraktmessige betingelser. For utlån til og fordringer på kunder innregnes utlån fra tidspunktet lånet utbetales til

kunde. Finansielle eiendeler fraregnes når bankens rettigheter til å motta kontantstrømmer fra eiendelen opphører. Finansielle forpliktelser fraregnes på det tidspunktet de opphører, det vil si når plikten angitt i kontrakten er oppfylt, kansellert eller utløpt. Finansielle forpliktelser som omfatter innskudd fra og gjeld til kunder og annen kortsiktig gjeld innregnes til virkelig verdi, fratrukket eventuelle transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder måles forpliktelsene til amortisert kost etter effektiv rente. Finansielle eiendeler blir klassifisert avhengig av kjennetegn ved de finansielle eiendelenes kontraktsregulerte kontantstrømmer og bankens virksomhetsmodell for de finansielle eiendelene.

Banken har finansielle eiendeler innenfor følgende kategorier: Amortisert kost; Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og utlån og fordringer på kunder. Virkelig verdi; rentebærende verdipapirer.

Skatt

Betalbar skatt for perioden som ikke er betalt innregnes som en forpliktelse. Betalbar skatt beregnes på årets skattepliktige resultat. Skattesats som er benyttet ved beregning av skatteposisjoner er 25 prosent.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost med fradrag for akkumulerte avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Kontantstrøm

Kontantstrøm er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter som er omtalt i kontantstrømmen er utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner. Banken klassifiserer kontantstrømmer fra aksjer og fondsandeler som operasjonelle da de er eiendeler banken har for å

14

Årsrapport Boligbanken 2023



ÅRSRAPPORT 2023 – BOLIGBANKEN ASA



oppfylle regulatoriske krav eller midlertidige plasseringer av overskuddslikviditet og ikke investeringsaktivitet.

Pensjon

Boligbanken har tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har en kollektiv pensjonsordning som oppfyller kravene i loven. Banken har en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Innskudd til ordningen betales fortløpende, og det er derfor ingen avsetning til fremtidige pensjonsforpliktelse ved periodeslutt.

Gjeld og øvrige forpliktelser

Andre gjeldsposter, inkludert leverandørgjeld, er regnskapsført til amortisert kost.

Leieavtaler

Banken behandler leieavtaler etter IFRS 16. Ved første innregning måles leieforpliktelsen og bruksrettseiendelen til nåverdien av fremtidige leiebetalinger. Leieutbetalinger skal regnskapsføres som rentekostnader og amortiseringer. For leieavtaler med lav verdi kan banken unnlate å innregne bruksretten og tilhørende leieforpliktelse. Banken har en leieavtale vedrørende bankens kontorer i Storgata 14 A per 31.12.23.

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler ervervet separat balanseføres til kostpris. Kostnaden ved immaterielle eiendeler ervervet ved oppkjøp, balanseføres til virkelig verdi ved oppkjøpstidspunktet. Balanseførte immaterielle eiendeler regnskapsføres til kost redusert for eventuell avskrivning og nedskrivning. Internt genererte immaterielle eiendeler, med unntak av balanseførte utviklingskostnader, balanseføres ikke, men kostnadsføres løpende. Banken har ingen immaterielle eiendeler per 31.12.23.

Provisjoner og gebyrer

Provisjonsinntekter og -kostnader resultatføres etter som disse oppstår.

Renteinntekter og rentekostnader

Renteinntekter- og kostnader knyttet til eiendeler og forpliktelser som måles til amortisert kost resultatføres løpende basert på effektiv rentes metode. Alle gebyrer knyttet til rentebærende innlån og utlån inngår i beregningen av effektiv rente og amortiseres dermed over forventet løpetid. Renteinntekter på nedskrevne kredittengasjementer beregnes som effektiv rente av nedskrevet verdi. Renter på utlån som måles til virkelig

verdi over utvidet resultat beregnes også etter effektiv rentes metode.

Virkelig verdi

Finansielle instrumenter til virkelig verdi plasseres i disse ulike nivåene:

I nivå 1 plasseres finansielle instrumenter som verdsettes ved bruk av noterte priser i aktive markeder for identiske eiendeler eller forpliktelser.

I nivå 2 plasseres finansielle instrumenter som verdsettes ved bruk av informasjon hvor priser direkte eller indirekte er observerbare for eiendelen eller forpliktelsene.

I nivå 3 plasseres finansielle instrumenter dersom verdsettelse ikke kan fastsettes i nivå 1 eller 2. Da benyttes verdsettelsesmetoder basert på ikke observerbare markedsdata. Amortisert kost er tilnærmet virkelig verdi for eiendeler regnskapsført etter amortisert kost og de har flytende rente.

Banken har en betydelig likviditetsportefølje, som per 31.12.2023 var plassert i rentefond i tillegg til bankinnskudd. Rentefondene er plassert i nivå 1 da de verdsettes ved bruk av noterte priser i aktive markeder.

Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Bankens fondsinvesteringer har underliggende som omsettes i aktive markeder. Markedet er aktivt dersom det er mulig å fremskaffe eksterne observerbare priser, kurser eller renter, og disse prisene representerer faktiske og hyppige markedstransaksjoner. Ved måling av renter på poster klassifisert til virkelig verdi, benyttes kontraktuell rente. Verdien av fondsandelene fastsettes daglig fra bankens forvaltere.

For finansielle instrumenter som ikke omsettes i et aktivt marked, fastsettes den virkelige verdien ved hjelp av en egnet verdsettelsesmetode. Slike verdsettelsesmetoder omfatter:

- Bruk av nylig foretatte markedstransaksjoner på armlengdes avstand mellom velinformerte og frivillige parter, dersom slike er tilgjengelige.
- Henvvisning til løpende virkelig verdi for et annet instrument som praktisk talt er identisk.
- Diskontert kontantstrømsberegning eller andre verdsettelsesmodeller.

Kredittap, -modell, -ratingsystem og mislighold

Årsrapport Boligbanken 2023

15



ÅRSRAPPORT 2023 – BOLIGBANKEN ASA



Bankens behandling av nedskrivninger for tap er basert på forventet kredittap, og følger «Forskrift om årsregnskap for banker, kredittforetak, og finansieringsforetak». Nedskrivningene for hvert enkelt engasjement (ECL) beregnes som produktet av sannsynlighet for mislighold (PD), tapsprosent gitt mislighold (LGD) og eksponering ved mislighold (EAD) som så er sannsynlighetsvektet i makroøkonomiske scenarier. Summen over alle engasjement er bankens nedskrivninger.

PD

Med bakgrunn i bankens individuelle kredittvurdering av kundene blir den enkelte kunde plassert i en av seks PD-kategorier. Sammenhengen vises i tabellen.

Risiko	Risiko-klasse	Kreditt-score	PD-12 mnd.
Lav risiko	A	1	0,1500 %
Lav risiko	A	1,5	0,1575 %
Lav risiko	B	2	0,1650 %
Lav risiko	B	2,5	0,1725 %
Middels risiko	C	3	0,1800 %
Middels risiko	C	3,5	0,1875 %
Høy risiko	D	4	0,1875 %
Høy risiko	E	5	0,1875 %
Misligholdt	F		Misligholdt

LGD

LGD - tapsprosent gitt mislighold - settes på den enkelte kunde med bakgrunn i forholdet mellom pant evt. legalpant og lånestørrelse. LGD settes ikke lavere enn 1 % for selskaper med pant, ikke lavere enn 20% for selskaper uten pant, og ikke høyere enn 100 % av utlån for noen selskaper. Mellom disse ytterpunktene setter banken LGD lik lånestørrelse delt på pantets, eller legalpantets, størrelse.

Steg 1 til 3

Nye lån legges i steg 1 og forblir der til det er en vesentlig endring i PD for engasjementet. Lån skal flyttes til steg 2 om det skjer en slik endring. Banken har valgt vesentlig mislighold over 30 dager som kvalitativ markør for en slik vesentlig endring i PD. For at lån skal flyttes over i steg 3 skal det foreligge et faktisk tap eller foreligger objektive bevis for verdifall. Ved mislighold

over 90 dager, eller der det er sannsynlig at låntaker ikke vil oppfylle sine forpliktelser vil lånet flyttes til steg 3 og det skal foretas en individuell nedskrivning. Per 31.12.2023 var ingen engasjementer misligholdt over 30 dager.

Tapsberegninger i de ulike stegene

Steg 1: Kunder i steg 1 får beregnet forventet tap som tilsvarer forventet kredittap over 12 måneder.

Steg 2: Kunder i steg 2 får beregnet tap for hele levetiden til engasjementet.

Steg 3: Det avsettes for tap over hele levetiden og renteinntektene for finansielle eiendeler blir beregnet på netto balanseført verdi av utlånet, dvs. etter fradrag av nedskrivninger for forventede tap over lånets løpetid.

Note 3 - Anvendelse av estimater og skjønsmessige vurderinger

Bankens tap på utlån er delvis basert på skjønsmessige vurderinger når det kommer til fremtidsutsiktene for boligmarkedet og derfor verdien av sikkerheten banken har. Likevel mener banken at det ikke er knyttet vesentlig estimatusikkerhet til denne eller andre balanseposter. Dette fordi alle bankens kunder er i et lavrisikosegment og selv en relativt sett stor tapshendelse ikke forventes å være en vesentlig endring. For vurderinger knyttet til resultatførte tap på utlån vises det til note 7.

Note 4 - Retningslinjer og rammer for risikostyring i Boligbanken.

Kredittrisiko

Bankens utlån til boligselskaper – bankens eneste kundegruppe - er forbundet med kredittrisiko. Dette styres av bankens overordnede policy for kreditt, rammer, retningslinjer og fullmakter. Styret har vedtatt at banken skal ha lav kredittrisiko i utlånsporteføljen. Tap på utlån vil kunne knytte seg til betjeningsevne, betalingsvilje og endringer i verdien på bankens pantobjekter. Disse tre faktorene stiller seg annerledes for boligselskaper enn tradisjonelle privat- og næringskunder i og med at risikoen knyttet til et boligselskap er knyttet til den kollektive betalingsevnen til alle eierne i boligselskapet, det er en forvalter som forvalter boligselskapets midler og belåningsgraden er lav. Samlet sett gir dette en lavere kredittrisiko for banken enn andre banker som opererer utenfor dette segmentet.

Bankens fonds- og bankplasseringer er utsatt for kredittrisiko. Fondsplasseringene er av høy kredittkvalitet. Bankinnskuddene er kun i større, etablerte banker i Norge.

Banken vurderer alle nye kunders kredittverdighet individuelt. Banken yter lån til boligselskaper, hvor hoveddelen av volumet er sikkerhet i fast eiendom med lav belåningsgrad. Tapsavsetning følger IFRS 9 og statistisk modellert tap. Bankens stresstester utlånsporteføljen regelmessig for å sikre at banken har et godt kapitalgrunnlag for å motstå de økonomiske effektene av stresstestscenariene.

Boligselskaper som lavrisiko selskapsformer

Lån til borettslag er generelt godt sikret og har historisk sett vært solide betalere og ikke utløst nevneverdige tap for norske banker. Som låntaker står borettslag sterkere enn boliglån til personmarkedet. I norsk regelverk vektlegges andelseierne (privatpersoner som eier rett til å bo) i vurderingene av selskapsformen ettersom borettslag ikke er å anse som en selvstendig enhet og kun som formål å gi andelseiere bruksrett til bolig. Selskapsformen har ikke annet økonomisk formål enn å dekke til enhver tid løpende utgifter og kostnader knyttet til å drifte og vedlikeholde boligmassen og selskapets fellesarealer. Andelseierne er solidarisk ansvarlige for fellesgjelden, og misligholdte felleskostnader kan inndrives direkte med rett til å kreve andelen tvangssolgt. Ved tvangssalg har borettslaget første prioritets pant for ubetalte krav. Den samme strukturen er langt på vei gjeldende også for sameier (proratarisk ansvar) og boligaksjeselskaper.

Bankens balanseførte utlånsportefølje har generelt lave belåningsgrader. Alle lån med sikkerhet i fast eiendom har risikovekt 35 % i kapitaldekningen samt er godt innenfor kravet til 80 % belåningsgrad. Alle lån til sameier er uten pant i fast eiendom og har risikovekt 100 %.

Markedsrisiko

Endringer i utlåns- og innskuddsrentemarkedet og endringer i styringsrenten vil påvirke bankens rentebetingelser overfor bankens kunder. Endringer i styringsrenten vil endre alle norske bankers betingelser og Boligbankens relative markedsposisjon sett opp mot andre banker vil kunne forbli uendret. Endringer i utlåns- og innskuddsrentemarkedet vil kunne påvirke Boligbankens marginer.

Kredittpreadrisiko oppstår som følge av mulig reduksjon av markedsverdier på bankens likviditetsplasseringer som følge av en økning i marginkrav over null-risikopapirer (kredittpread). Overskuddslikviditet plasseres i verdipapirer og bankinnskudd slik at den til enhver tid er tilgjengelig for å unngå betalingsproblemer som følge av uventede likviditetsbevegelser. Innvesteringene skal gi lønnsom avkastning innenfor fastsatt risikoramme (Investment grade) i markedsrisikopolicyen. Investeringene skal foretas slik at langsiktig forventet avkastning maksimeres sett i forhold bankens evne til å bære finansiell risiko, samt gjeldende lover og forskrifter. Bankens overskuddslikviditet er i dag fondsplasseringer der det underliggende er bankinnskudd og likvide rentebærende verdipapirer. Utover dette har Bank

en LCR-portefølje for å oppfylle regulatoriske krav. LCR-porteføljen består av fondsinvesteringer godkjent til LCR-buffer og kontopenger. Banken skal søke å oppnå best mulig avkastning gitt disse rammene. Bankens markedsrisiko vil for disse plasseringene primært være knyttet til endring i markedsrenter og i noen grad kredittisiko. Bankens styre skal godkjenne rammer for eventuelle nye investeringsstrategier. Banken tar ingen valutarisiko i markedsøyemed, og kun bankens IT-leverandør SDC fakturerer i danske kroner. Banken har også en strategisk eierpost hos systemleverandør SDC. Disse aksjene er unoterte og handles i danske kroner. Banken har ingen handelsportefølje for aksjer.

Likviditet- og finansieringsrisiko

Med likviditetsrisiko forstås risikoen for at banken ikke klarer å oppfylle sine forpliktelser og/eller finansiere økninger i eiendelene uten at det oppstår vesentlige ekstraomkostninger i form av prisfall på eiendeler som må realiseres, eller i form av ekstra dyr finansiering.

Bankens innskudd er drifts- og sparemidler fra boligselskaper i betydningen boligsameier, borettslag o.l. Disse har begrenset bedriftsøkonomisk virksomhet og relativt forutsigbare kostnader og derfor relativt forutsigbare uttak.

Bankplasseringene er kontantekvivalenter som er likvide. Obligasjonene banken eier gjennom fondsandeler er av høy kvalitet, hovedsakelig papirer utstedt av stater eller lokale myndigheter med kort tid til forfall, og er således svært likvide. Banken har gjennom året foretatt salg av fondsandeler som har blitt omsatt til markedspris uten unødig forsinkelse.

Operasjonell risiko

Operasjonell risiko er risikoen for tap som følge av utilstrekkelige eller sviktende interne prosesser eller systemer, menneskelige feil, eller eksterne hendelser. Operasjonell risiko omfatter også compliancerisiko, som er risikoen for tap forårsaket av brudd på lover og regler eller tilsvarende forpliktelser, samt juridisk risiko. Styret har vedtatt «Policy for operasjonell risiko». Den operasjonelle risikoen i virksomheten skal være lav. Tiltak som er av forebyggende og risikoreduserende karakter står sentralt og bidrar til at risikoen blir lavere, enten ved at antall hendelser med tap i en gitt periode blir lavere, eller ved at tap per hendelse blir lavere.

Operasjonelle risikoer håndteres gjennom hendelsesrapportering. Bankens kategorisering av operasjonelle risikoer tar utgangspunkt i de ulike tapshendelseskategoriene som benyttes av Finanstilsynet:

- Internt bedrageri
- Eksternt bedrageri
- Ansettelsesvilkår, sikkerhet på arbeidsplassen
- Kunder, produkter og forretningspraksis
- Skade på fysiske eiendeler
- Avbrudd i drift og/eller systemer
- Oppgjør, levering og annen transaksjonsbehandling

Forretnings- og strategisk risiko

Forretningsrisiko er risiko i resultatsvingninger som følge av endringer i eksterne forhold som markedssituasjonen, reguleringsendringer eller bortfall av inntekter som følge av svekket omdømme. Strategisk risiko er risikoen for resultatbortfall som følge av bankens manglende utnyttelse av handlingsrommet i markedet. Bankens forretningsmodell er svært enkel, med utlån utelukkende til boligselskaper. Banken er lite kompleks og har ikke andre forretningsområder. Eierstrukturen er satt sammen av dedikerte eiere med en klar strategi for hvorfor banken ble etablert. Elementer i forretningsrisikoen vurderes daglig og evalueres på strategisk nivå gjennom strategiprosessen og i bankens interne kapitalvurderingsprosess (ICAAP/ILAAP).

Hvitvasking, terrorfinansiering og korrupsjon

Banken har kontinuerlig fokus på etterlevelse av antihvitvaskingsregelverket (AHV).

Banken gjennomfører jevnlig risikovurdering av hvitvaskings- og terrorfinansieringsrisiko med nødvendig tiltak for å minimere risikoen virksomheten eksponeres for, samt gjennomgang av hvitvaskings- og terrorfinansieringsrutiner. Styret mottar og behandler kvartalsvise rapporter på AHV-området. Det utarbeides årlig en helhetlig risikoanalyse av bankens arbeid med tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Tiltakene skal være tilpasset virksomhetens art, omfang og risikobilde. Banken har systemstøtte for AHV-overvåking via IT-leverandør. Bankens ansatte og styret får jevnlig opplæring i antihvitvaskingsregelverket og gjennomgår interne rutiner.



ÅRSRAPPORT 2023 – BOLIGBANKEN ASA



Note 5 – Utlån til og fordringer på kunder

Utlån fordelt på typer av utlån	2023	2022
Brutto nedbetalingslån	1 717 827	1 595 027
Herav lån med pant i fast eiendom	1 221 146	1 136 655
Herav lån uten pant i fast eiendom	496 680	458 372
Brutto utlån og fordringer på kunder	1 717 827	1 595 027
Nedskrivninger	-989	-866
Herav lån med pant i fast eiendom	-423	-286
Herav lån uten pant i fast eiendom	-566	-580
Netto utlån og fordringer på kunder	1 716 838	1 594 161

Utlån fordelt på typer av utlån	2023	2022
Brutto nedbetalingslån	1 717 827	1 595 027
Brutto utlån og fordringer på kunder	1 717 827	1 595 027
Nedskrivning steg 1	-989	-866
Nedskrivning steg 2	-	-
Nedskrivning steg 3	-	-
Netto utlån og fordringer på kunder	1 716 838	1 594 161

Forfalte utlån	2023	2022
30-60 dager	-	-
60-90 dager	-	-
over 90 dager	-	-
Brutto utlån og fordringer på kunder	-	-

Banken har per 31.12.2023 ingen forfalte lån over 30 dager.

Utlån fordelt på fylker	2023	2022
Akershus	989 975	-
Buskerud	429 184	-
Oslo	148 074	98 204
Rogaland	150 594	104 346
Viken	-	1 392 477
Sum brutto utlån og fordringer på kunder	1 717 827	1 595 027

Utlån fordelt på næring	2023	2022
Omsetning og drift av fast eiendom	1 717 827	1 595 027
Sum brutto utlån og fordringer på kunder	1 717 827	1 595 027

Banken har utelukkende utlån til kunder som er boligselskaper. Ut over utbetalte lån hadde banken per 31.12.2023 innvilget lånetilsagn på til sammen NOK 62,7 mill., hvorav NOK 21,2 mill. var lån sikret med pant i fast eiendom, og NOK 41,5 mill. var lån uten sikkerhet

i fast eiendom. Tilsvarende tall for 31.12.2022 var NOK 177,3 mill., hvorav NOK 146,9 mill. med pant i fast eiendom, og NOK 30,4 mill. uten sikkerhet i fast eiendom.



ÅRSRAPPORT 2023 – BOLIGBANKEN ASA



Utlån fordelt på belåningsgrad	2023	2022
0-50 %	1 198 311	1 144 327
50-60 %	18 242	7 883
60-70%	4 593	958
Uten pant i fast eiendom	496 680	441 859
Sum brutto utlån og fordringer på kunder	1 717 826	1 595 027

Utlån fordelt på risikoklassifisering	2023	2022
Lav risiko	1 705 787	1 562 515
Middels risiko	12 040	32 512
Høy risiko	-	-
Misligholdt	-	-
Sum brutto utlån og fordringer på kunder	1 717 827	1 595 027

Konsoliderte engasjement over 10 % av kjernekapital før risikovektning	Sum utlån	Prosent av kjernekapital
AS Danviggata 20	42 771	13,5 %
Neslia Borettslag	37 392	11,8 %
Sum	80 163	

Note 6 – Tap på utlån

Endringer mellom steg	Forventet tap over 12 måneder	Forventet kredittap over levetid	Forventet tap over levetid	Totalt
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	
Tapsavsetning pr. 31.12.2022	965	-	-	965
Overføringer til steg 1	-	-	-	-
Overføringer til steg 2	-	-	-	-
Overføringer til steg 3	-	-	-	-
Avsetninger for lån utbetalt i året	42	-	-	42
Konstaterte tap	-	-	-	-
Endring som følger av redusert eksponering	-	-	-	-
Andre endringer i perioden	-	-	-	-
Tapsavsetninger pr 31.12.2023	1 007	-	-	1 007
Tapsavsetning i % av brutto balanseførte verdier	0,06 %	0,00 %	0,00 %	0,06 %
Netto endring 31.12.2022 - 31.12.2023	42	-	-	42



ÅRSRAPPORT 2023 – BOLIGBANKEN ASA



Endringer i brutto balanseførte verdier

	Forventet tap over 12 måneder	Forventet kredittap over levetid	Forventet tap over levetid	Totalt
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	
Brutto balanseførte verdier pr. 31.12.2022	1 595 027	-	-	1 595 027
Overføringer til steg 1	-	-	-	-
Overføringer til steg 2	-	-	-	-
Overføringer til steg 3	-	-	-	-
Nye utlån utbetalt	122 800	-	-	122 800
Utlån som er fraregnet i perioden	-	-	-	-
Konstaterte tap	-	-	-	-
Brutto utlån til kunder per 31.12.2023	1 717 827	-	-	1 717 827

Note 7 – Resultatførte tap på utlån

Resultatførte tap på utlån	2023	2022
Periodens endring i steg 3 på utlån	-	-
Periodens endring i individuelle nedskrivninger på utlån	-	-
Periodens endring i forventet tap (steg 1 og steg 2)	42	879
Periodens konstaterte tap, hvor det tidligere er foretatt ind. nedskrivninger	-	-
Periodens konstaterte tap, hvor det tidligere ikke er foretatt ind. nedskrivninger	-	-
Periodens inngang på tidligere perioders konstaterte tap	-	-
Inntektsførte renter	-	-
Tapskostnader i perioden	42	879

Makroøkonomisk fremadskuende informasjon

IFRS9 krever at bankens beregninger av forventet tap skal det hensyntas fremadskuende makroøkonomisk informasjon (makroøkonomiske scenarier). Banken benytter seg av tre scenarier med ulik tapsprofil hhv. forventet, optimistisk og pessimistisk forventet tap. Vektingen av scenariene er et ansvar som ligger hos CEO. Vedkommende skal kvartalsvis vurdere de makroøkonomiske utsiktene og om vektingen av de ulike scenariene skal opprettholdes eller endres. Banken benytter følgende makrofaktorer for en kvalitativ vurdering av sannsynlighetsvekting av scenarier:

- BNP-fastlands-Norge
- Arbeidsledighet
- Boligprisutvikling

Scenarier

Banken benytter følgende tre scenarier med tilhørende vekting av ECL:

Scenario	Scenario ECL faktor	Sannsynlighet
Forventet	100 %	75 %
Optimistisk	50 %	5 %
Pessimistisk	200 %	20 %

Dette gir banken en sannsynlighetsvektet makrofaktor på 1,175.



ÅRSRAPPORT BOLIGBANKEN ASA - 2023



Note 8 – Kapitaldekning

NOTE 8 - KAPITALDEKNING

Kapitaldekning	31.12.2023	31.12.2022
Aksjekapital	171 700	171 700
Overkurs	156 800	156 800
Annen egenkapital	-10 650	-36 885
Utbetalt utbytte	-13 118	-
Periodens resultat som tillegges egenkapitalen	57 038	26 235
Sum egenkapital	361 771	317 850
Fradrag i ren kjernekapital	45 979	17 287
Ren kjernekapital	315 792	300 563
Kjernekapital	315 792	300 563
Ansvarlig kapital	315 792	300 563
Beregningsgrunnlag		
Institusjoner	86 195	73 053
Foretak	414 966	372 417
Engasjementer med pant i fasteiendom	329 457	341 779
Andeler i verdipapirfond	32 530	6 977
Egenkapitalinstrumenter	839	776
Øvrige engasjement	7 709	6 827
Sum kredittrisiko	871 696	801 829
Operasjonell risiko	138 536	191 393
Sum beregningsgrunnlag	1 010 231	993 223
Kapitaldekning i prosent	31.12.2023	31.12.2022
Ren kjernekapitaldekning	31,3 %	30,3 %
Kjernekapitaldekning	31,3 %	30,3 %
Ansvarlig kapitaldekning	31,3 %	30,3 %

Boligbanken har inntil videre fått et påslag fra Finanstilsynet på fire prosentpoeng ut over minste- og bufferkrav, hvorav to prosentpoeng er for å hensynta oppstartsrisiko og to prosentpoeng for operasjonell risiko som nyoppstartet bank.

Finansdepartementet besluttet, i brev den 16.12.2022, å øke systemrisikobuffer, fra 3 % til 4,5 % for standardmetodebanker fra og med utgangen av 2023. Dette medfører at bankens samlede krav per 31.12.2023 er:

Ren kjernekapitaldekning	18,0 %
Kjernekapitaldekning	19,5 %
Ansvarlig kapitaldekning	21,5 %.

Pilar 1 – MINIMUMSKRAV TIL ANSVARLIG KAPITAL

Minstekravet omfatter krav til sammensetning av kapital, krav til beregningsgrunnlaget for kredittrisiko samt krav for operasjonell risiko. Boligbanken bruker standardmetoden for beregning av kapitalkravet for kredittrisiko og basismetoden for beregning av operasjonell risiko. Boligbanken har ikke handelsportefølje og beregner ikke kapitalkrav for markedsrisiko i Pilar 1. Etter Pilar 1 deles avtaler inn i engasjementskategorier og utfra engasjementsbeløp, type sikkerhet og status på engasjement beregnes kapitalkravet utfra standard risikovekter. Standardmetoden følger EUs regelverk CRD IV/CRR og gis i Norge av CRR/CRD IV-forskriften. I henhold til Pilar 1 skal den ansvarlige kapitalen minst utgjøre 8 % av uvektet beregningsgrunnlag, med tillegg av kapitalbuffer og Pilar 2. Av Pilar 1 skal 4,5 % være ren kjernekapital.

22

Årsrapport Boligbanken 2023



ÅRSRAPPORT 2023 – BOLIGBANKEN ASA



Pilar 2 – VURDERING AV SAMLET KAPITALBEHOV OG TILSYNSMESSIG OPPFØLGING

Boligbanken sin Pilar 2-krav er fastsatt i forbindelse med konsesjonen gitt av Finanstilsynet, og er på 4 %. Banken vurderer i ICAAP-prosessen bankens kapitalbehov ut over minste og bufferkravene, som viser til kapitalen banken må holde av for å dekke risikoer som ikke fullt ut er hensyntatt i Pilar 1.

PILAR 3 – KRAV OM OFFENTLIGGJØRING AV FINANSIELL INFORMASJON

Pilar 3 bidrar til økt markedsdisiplin gjennom krav til offentliggjøring av finansiell informasjon for mulighet til vurdering av bankens risikonivå, styring og kontroll og bankens kapitalisering. Boligbanken sin Pilar 3-rapport vil bli gjort tilgjengelig på bankens hjemmeside.

Boligbanken har inntil videre fått et krav til ansvarlig kapitaldekning fra finanstilsynet som er 21,5 %. Krav til ren kjernekapitaldekning skal være 18,0 %. Boligbanken har per 31.12.2023 NOK 98,59 mill. i ren kjernekapital utover det totale minimums- og bufferkravet på 21,5 %.

Note 9 – Rente og kredittprovisjonsinntekter

Renteinntekter og lignende inntekter	2023	2022
Renteinntekter og lignende inntekter av utlån til kredittinstitusjoner, amortisert kost	8 691	3 740
Renteinntekter og lignende inntekter av utlån til kunder, amortisert kost	94 913	34 300
Sum renteinntekter og lignende inntekter	103 604	38 040

Rentekostnader og lignende kostnader	2023	2022
Rentekostnader og lignende kostnader på innskudd fra kunder, amortisert kost	19 097	6 023
Rentekostnader og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital, amortisert kost	-	-
Sum rentekostnader og lignende kostnader	19 097	6 023

Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	2023	2022
Betalingsformidling	4 739	4 277
Sum provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	4 739	4 277

Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	2023	2022
Betalingsformidling	3 665	4 472
Interbankgebyrer	500	750
Andre gebyr og provisjonskostnader	338	154
Sum	4 503	5 375

Note 10 – Lønn og andre personalkostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Ordinær lønn til ansatte	13 094	8 779
Arbeidsgiveravgift og finansskatt	2 776	1 866
Pensjoner	863	914
Sosiale kostnader	36	194
Sum lønn og andre personalkostnader	16 770	11 753

Antall ansatte	8,0	9,0
Antall årsverk	7,2	7,4

23

Årsrapport Boligbanken 2023



ÅRSRAPPORT BOLIGBANKEN ASA - 2023



Banken har syv fast ansatte, inkludert en vikar på 100 % ved utgangen av 2023. En fast ansatt hadde oppstart gjennom året, med oppstart i april. Banken har videre

ansatt to personer som starter i banken første kvartal 2024. Banken utbetalte sluttpakke til tidligere CEO med en total kostnad på NOK 2,02 mill.

Note 11 – Pensjoner

Obligatorisk tjenstepensjon	2023	2022
Pensjonsordning	869	882

Banken er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon og har en ordning som oppfyller kravene i loven. Banken har

innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte i Storebrand.



ÅRSRAPPORT 2023 – BOLIGBANKEN ASA



Note 12 – Godtgjørelse til ledende ansatte

Tall i note er i hele kroner

Tall i note er i hele kroner

2023

Godtgjørelse til ledende ansatte		Lønn mv.	Andre godtgjørelser	Innskuddspensjon
Thomas Nustad	CEO (t.o.m 25-04-2023)	772 465	2 017 517	70 880
Jonathan Studsrød	Konst. CEO & CFO	1 561 449	395 478	176 468
Edel-Helene Thingstad	COO	1 435 763	359 900	176 468
Lars-Petter Johannesen	CR&CO	1 283 533	313 775	170 307
Sum		5 053 210	3 086 671	594 123

2022

Godtgjørelse til ledende ansatte		Lønn mv.	Andre godtgjørelser	Innskuddspensjon
Thomas Nustad	CEO	1 591 420	32 108	171 429
Jonathan Studsrød	CFO	1 332 992	32 108	171 190
Edel-Helene Thingstad	COO	1 332 992	144 504	171 190
Lars-Petter Johannesen (fra 01.03.)	CR&CO	976 424	26 757	128 166
Sum		5 233 829	235 477	641 975

Banken har etablert en bonusordning for alle ansatte med både finansielle og ikke-finansielle kriterier. Det er per 31.12.2023 avsatt for bonus i banken.

Aksjer – ledende ansatte

2023

Aksjer ledende ansatte		Antall aksjer
Jonathan Studsrød	Konst. CEO & CFO	1 200
Sum		1 200

2022

Aksjer ledende ansatte		Antall aksjer
Thomas Nustad	CEO	6 461
Jonathan Studsrød	CFO	1 200
Sum		7 661



ÅRSRAPPORT 2023 – BOLIGBANKEN ASA



Honorarer - styret og valgkomite

2023

Godtgjørelse til styret		Honorar
Frøde Ekeli	Styreleder fra og med 16.11.23	-
Carine Lindman-Johannesen	Styreleder til og med 25.04.23	400 000
Johnny Brevik	Nestleder. Styreleder mellom 25.04.23-16.11.23	150 000
Liv Kari Bystrøm	Styremedlem	100 000
Steinar Kjærnli	Styremedlem. Nestleder mellom 25.04.23-16.11.23	100 000
Kristin Birch-aune Kongsrud (fra 21.04)	Styremedlem	100 000
Aud Østerhus Oland	Vara medlem. Styremedlem mellom 25.04.23-16.11.23	10 000
Sum honorar styret		860 000

2023

Godtgjørelse til valgkomite		Honorar
Stein Ole Larsen	Leder valgkomite	65 000
Åge Lien	Medlem valgkomite	45 000
Tore Hansen	Medlem valgkomite	37 500
Sum honorar valgkomite		147 500

2022

Godtgjørelse til styret		Honorar
Carine Lindman-Johannesen	Styreleder	325 000
Johnny Brevik	Nestleder	150 000
Erling Rein (frem til 21.04)	Styremedlem	100 000
Liv Kari Bystrøm	Styremedlem	100 000
Steinar Kjærnli	Styremedlem	100 000
Kristin Birch-aune Kongsrud (fra 21.04)	Styremedlem	-
Sum honorar styret		775 000

2022

Godtgjørelse til valgkomite		Honorar
Stein Ole Larsen	Leder valgkomite	50 000
Åge Lien	Medlem valgkomite	22 500
Tore Hansen	Medlem valgkomite	22 500
Sum honorar valgkomite		95 000



ÅRSRAPPORT 2023 – BOLIGBANKEN ASA



Aksjer - styret og valgkomite

2023

Aksjer styret og valgkomite		Antall aksjer
Johnny Brevik	Styrets nestleder	25 177
Liv Kari Bystrøm	Styremedlem	1 000
Steinar Kjærnli	Styremedlem	300
Stein Ole Larsen	Leder valgkomite	1 000
Åge Lien	Medlem valgkomite	15 000
Sum		42 477

Aksjer til nærstående i styret		Antall aksjer
Ann-Catrin Waage	Nærstående til Styrets nestleder	6 461
Sum		6 461

2022

Aksjer styret og valgkomite		Antall aksjer
Johnny Brevik	Styrets nestleder	25 177
Liv Kari Bystrøm	Styremedlem	1 000
Steinar Kjærnli	Styremedlem	300
Stein Ole Larsen	Leder valgkomite	1 000
Åge Lien	Medlem valgkomite	15 000
Sum		42 477

Aksjer til nærstående i styret		Antall aksjer
Ann-Catrin Waage	Nærstående til Styrets nestleder	6 461
Sum		6 461

Note 13 – Andre driftskostnader

Andre driftskostnader	2023	2022
Kjøp eksterne tjenester - andre	2 274	678
Kjøp eksterne tjenester - revisjon	974	1 100
Kjøp eksterne tjenester - juridisk bistand	968	944
EDB kostnader SDC	3 451	1 439
EDB kostnader andre	2 555	2 005
Kontorrekvisita	124	109
Andre driftskostnader	2 392	811
Sum	12 738	7 086

Honorar til ekstern revisjon	2023	2022
Lovpålagt revisjon	749	244
Andre attestasjonstjenester	225	163
Andre tjenester revisjon	-	-



ÅRSRAPPORT 2023 – BOLIGBANKEN ASA



Note 14 – Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:	-	-
Betalbar skatt	13 210	-
Endring i utsatt skattefordel	5 885	3 678
Skattekostnad ordinært resultat (positiv beløp - skatteinntekt)	19 095	3 678

Skattepliktig inntekt:		
Skattepliktig inntekt før anvendelse av fremførbart underskudd	76 134	22 558
Permanente forskjeller	248	-
Endring i midlertidige forskjeller	6 504	2 298
Utnyttelse av fremførbart underskudd	17 036	20 260
Grunnlag betalbar skatt	52 842	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	13 210	-
Sum betalbar skatt i balansen	13 210	-

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatt skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-	-	-
Rentefond	8 829	2 325	6 504
Sum	8 829	2 325	6 504

Akkumulert fremførbart underskudd	-	-17 036	17 036
-----------------------------------	---	---------	--------

Inngår ikke i beregningen av utsatt skattefordel	-	-	-
Grunnlag utsatt skattefordel	8 829 -	14 711	23 540

Endring i utsatt skattefordel	2 207 -	3 678	5 885
--------------------------------------	----------------	--------------	--------------

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats		
Forventet skatt etter nominell skattesats	19 033	5 639
Effekt av permanente forskjeller	62	-
Effekt av ikke balanseført skattefordel	- -	9 317
Skattekostand i henhold til resultatregnskapet	19 095	-3 678



ÅRSRAPPORT 2023 – BOLIGBANKEN ASA



Note 15 – Største eiere

Aksjonærer i banken over 1 % eierandel	Antall aksjer	Eierandel
BORI BBL	2 318 181	44,99 %
Nedre Buskerud Boligbyggelag	1 287 878	24,99 %
JBF Forsikring Gjensidig	492 822	9,57 %
Asker og Bærum Boligbyggelag BA	309 091	6,00 %
Enqvist Boligforvaltning AS	234 773	4,56 %
Loe Equity AS	150 015	2,91 %
Haugesund Boligbyggelag	112 500	2,18 %
Øvrige investorer	246 255	4,78 %
Sum	5 151 515	100 %

Bankens aksjekapital er NOK 171 700 222,54 fordelt på 5 151 515 aksjer hver pålydende NOK 33,33004418. Aksjekapitalen er fullt innbetalt. Banken har kun én aksjeklasse.

Note 16 – Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og sentralbanker

Innskudd på bankkonti	2023	2022
Norges Bank	75 012	-
Kredittinstitusjoner	430 977	365 265
Sum utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	505 989	365 265

Av bankinnskudd den 31.12.2023 utgjør bundne midler på skattetrekkkonto i DNB og depositumskonto i Nordea henholdsvis NOK 0,350 mill. og NOK 0,430 mill.

Av bankinnskudd pr. 31.12.2023 utgjør bundne midler på skattetrekkkonto i DNB NOK 0,369 mill.

Note 17 – Innskudd fra kunder

Innskudd og andre innlån fra kunder fordelt på fylker	2023	2022
Akershus	1 061 508	666 878
Buskerud	693 393	1 086 377
Oslo	311 905	291 425
Rogaland	120 479	94 645
Sum	2 187 285	2 139 325

Bankens innskudd utgjøres i sin helhet fra boligselskaper.

Note 18 – Annen gjeld

Annen gjeld	2023	2022
Påløpte kostnader	885	939
Skyldige offentlige avgifter	613	751
Skattetrekk	346	367
Leverandørgjeld	168	398
Øvrig gjeld	10 580	2 070
Sum	12 592	4 526



ÅRSRAPPORT 2023 – BOLIGBANKEN ASA



Note 19 – Aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter

Alle bankens fondsandeler får oppdaterte kurser ved utgangen av dagen. Denne kursen oversendes andelseiere påfølgende virkedag fra forvalter. Etter IFRS 13 er alle bankens fondsandeler i nivå 1 i verdsettelseshierarkiet.

Verdipapirer virkelig verdi	2023	2022
DNB Global Treasury	184 680	421 319
DNB OMF	-	20 275
DNB European covered bonds	-	49 500
Fondsforvaltning PLUSS kort likviditet II	162 648	-
SDC	838	776
Sum	348 166	491 870

Verdipapirer kostpris og virkelig verdi	Kostpris	Virkelig verdi
DNB Global Treasury	163 381	184 680
Fondsforvaltning PLUSS kort likviditet II	150 122	162 648
SDC	739	838
Sum	314 242	348 166

2023	Organisasjons-	Balanseført		
Aksjer og andeler i verdipapirfond	nummer	verdi	Eierandel	Antall andeler
Verdipapirfondet DNB Global Treasury	916476043	184 680	4,31 %	203 281
Verdipapirfondet DNB OMF	915038646	-	-	-
Verdipapirfondet DNB European covered bonds	991415610	-	-	-
Verdipapirfondet PLUSS kort likviditet II	983900232	162 648	4,39 %	161 439
SDC	912774376	838	0,08 %	1351
Sum aksjer og andeler i verdipapirfond		348 166		

2022	Organisasjons-	Balanseført	Eierandel	Antall andeler
Aksjer og andeler i verdipapirfond	nummer	verdi		
Verdipapirfondet DNB Global Treasury	916476043	421 319	8,78 %	482 159
Verdipapirfondet DNB OMF	915038646	20 275	0,82 %	20 402
Verdipapirfondet DNB European covered bonds	991415610	49 500	6,24 %	72 873
Verdipapirfondet PLUSS kort likviditet II	983900232	-	-	-
SDC	912774376	776	0,09 %	1364
Sum aksjer og andeler i verdipapirfond		491 870		

Banken har innskudd i andre banker som vist i første linje i tabellen over. Banken har eierandeler i fond som både investerer i obligasjoner, samt plasserer penger i norske banker. Obligasjonene i fondene har svært høy kvalitet og kredittrisikoen er derfor lav. Obligasjonene har lav durasjon. DNB Global Treasury og European Covered Bonds investerer i utenlandske markeder, men fondene er valutasikret.

DNB Global Treasury er et aktivt forvaltet obligasjonsfond, forstått her som en underkategori av rentefond der tid til forfall for de underliggende papirer er mer enn ett år. Fondet investerer normalt i rentebærende verdipapirer utstedt av stater i EU/EØS, samt i enkelte stater i tredjeland (USA, Canada, Australia, New Zealand, og Sveits), statsgaranterte foretak, offentlig internasjonale organisasjoner, lokale

30

Årsrapport Boligbanken 2023



ÅRSRAPPORT 2023 – BOLIGBANKEN ASA



myndigheter og offentlige foretak denominert i EUR, USD, GBP, CAD, CHF, NZD, AUD, SEK og NOK.

Fondsforvaltning PLUSS kort likviditet II investerer kun i obligasjoner og sertifikater med kort løpetid, utstedt av stat, fylkeskommuner, kommuner, kredittforetak, bank og forsikringselskap, samt bankinnskudd. Fondet har en lav kredittisiko og gir 20 % risikovekt ved beregning av pensjonskasser og forsikringselskapers

kapitaldekning. Porteføljens rentefølsomhet skal ikke overstige 0,5 år. Dette innebærer at en endring i rentenivået på ett prosentpoeng kan medføre en endring i fondets kurs på inntil 0,5 %. Fondet investerer i verdipapirer med forfall eller renteregulering innen 12 måneder. Fondet er et UCITS-fond, og kan kun investere i Investment Grade papirer i tråd med Verdipapirfondenes Forenings bransjestandard for informasjon og klassifisering av rentefond.

Aksjer i selskaper	2023	2022
SDC		
Antall aksjer	1351	1364
Balanseført verdi	838	776
Sum aksjer	838	776

Banken eier aksjer i SDC som er bankens IT-leverandør. Eierposten gir banken rabatter hos SDC og posten er

derfor å betrakte som langsiktig. Aksjene er ikke børsnotert og er i nivå 3 i verdsetteselseshirarkiet.

Note 20 – Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Inventar	Leierettinghet	Sum
IB 01.01.2023	100	-	100
Tilgang	106	2 014	2 121
Avgang	48	-	48
Avskrivninger	30	432	462
UB 31.12.2023	128	1 583	1 711

Levetiden på kontormaskiner er ti år og inventar er tre år. Begge poster avskrives lineært. Kontormaskiner er avskrevet i sin helhet gjennom året. Banken har i 2023

balanseført leieretten til bankens kontorlokaler i Storgata 14A, Lillestrøm, og fører avskrivninger etter IFRS16.

Varige driftsmidler	Inventar	Kontor-maskiner	Sum
IB 01.01.2022	116	7	123
Avskrivninger	16	7	23
UB 31.12.2022	100	-	100

Note 21 – Andre eiendeler

Andre eiendeler	2023	2022
Eiendeler ved utsatt skatt	-	3 678
Andre eiendeler	5 999	6 727
Sum andre eiendeler	5 999	10 405

Andre eiendeler utgjøres per 31.12 i hovedsak av tilknytningsavgiften til NICS.

31

Årsrapport Boligbanken 2023



Note 22 – Renteendringstidspunkt

Tidspunkt frem til endring av rentevilkår 2023

<i>Eiendeler</i>	Rentebinding 0-1 mnd	Rentebinding 1-3 mnd	Rentebinding 3mnd-1år	Rentebinding 1-5 år	Uten rente- eksponering	Sum
Utlån og fordringer på kredittinstitusjoner	505 989	-	-	-	-	505 989
Utlån til og fordringer på kunder	1 716 838	-	-	-	-	1 716 838
Rentebærende verdipapirer til virkelig verd	348 167	-	-	-	-	348 167
Varige driftsmidler	-	-	-	-	1 711	1 711
Andre eiendeler	-	-	-	-	5 999	5 999
Sum eiendeler	2 570 995	-	-	-	7 709	2 578 704

Gjeld

Innskudd fra og gjeld til kunder	2 187 285	-	-	-	-	2 187 285
Annen gjeld	-	-	-	-	12 592	12 592
Avsetninger	-	-	-	-	17 056	17 056
Sum gjeld	2 187 285	-	-	-	11 753	2 216 934

Tidspunkt frem til endring av rentevilkår 2022

<i>Eiendeler</i>	Rentebinding 0-1 mnd	Rentebinding 1-3 mnd	Rentebinding 3mnd-1år	Rentebinding 1-5 år	Uten rente- eksponering	Sum
Utlån og fordringer på kredittinstitusjoner	365 265	-	-	-	-	365 265
Utlån til og fordringer på kunder	1 594 161	-	-	-	-	1 594 161
Rentebærende verdipapirer til virkelig verd	491 869	-	-	-	-	491 869
Varige driftsmidler	-	-	-	-	100	100
Andre eiendeler	-	-	-	-	10 405	10 405
Sum eiendeler	2 451 295	-	-	-	10 505	2 461 800

Gjeld

Innskudd fra og gjeld til kunder	2 139 325	-	-	-	-	2 139 325
Annen gjeld	-	-	-	-	4 526	4 526
Avsetninger	-	-	-	-	99	99
Sum gjeld	2 139 325	-	-	-	4 625	2 143 950

Tabellen er basert på balanseførte verdier. Alle innskudd og utlån ligger til flytende rente. Dette fører til en svært avgrenset eksponering mot endringer i markedsrenten.

Renterisiko kan oppstå i forbindelse med bankens innskudd- og utlånsvirksomhet, og er et resultat av at rentebindingstiden kan være ulik mellom disse. Ved endringer i rente i banken skjer dette samtidig for innskudd og utlån.



ÅRSRAPPORT 2023 – BOLIGBANKEN ASA



Note 23 – Likviditetsrisiko restløpetid på forpliktelser

Avtalt løpetid for hovedposter på balansen 2023

Gjeld	0-1 mnd	1-3 mnd	3mnd-1år	>1 år	Udefinert	Sum
Innskudd og andre innlån fra kunder	2 042 902	96 423	-	-	-	2 139 325
Annen gjeld	-	-	-	-	12 592	12 592
Avsetninger	-	-	-	-	17 056	17 056
Sum gjeld	2 042 902	96 423	-	-	29 649	2 168 974

Avtalt løpetid for hovedposter på balansen 2022

Gjeld	0-1 mnd	1-3 mnd	3mnd-1år	>1 år	Udefinert	Sum
Innskudd fra og gjeld til kunder	2 042 902	96 423	-	-	-	2 139 325
Annen gjeld	-	-	-	-	4 526	4 526
Avsetninger	-	-	-	-	99	99
Sum gjeld	2 042 902	96 423	-	-	4 625	2 143 950

Tabellen viser bankens forpliktelser. Tabellen viser at NOK 99,5 mill. av bankens innskudd per 31.12.23 har en kontraktsmessig løpetid over 1 mnd. Dette er større innskudd med 90 dagers bindingstid. Per 31.12.2022 hadde banken NOK 96,4 mill. i slike innskudd.

Forskjeller i langsiktig finansiering til bankens lånekunder, og det at kundene på kort varsel kan disponere sine innskudd medfører at det oppstår en likviditetsrisiko i banken.

Bankens kunder utgjøres utelukkende av boligselskaper som følger et fast betalingsmønster gjennom året, relatert til boligselskapets ordinære drift. Dette medfører at banken har god oversikt over store deler av kundenes innbetalinger (felleskostnader fra beboere på faste datoer) og utbetalinger (terminforfall på lån, kommunale avgifter, forsikringer mv.). Dette bidrar til å forenkle arbeidet med likviditetsstyringen i banken. Dette er viktig da banken ikke per 31.12.23 benytter andre kilder for finansiering. Banken vurderer løpende nye kanaler for finansiering som kan redusere likviditetsrisikoen ytterligere.

Note 24 – Nøkkeltall

Utvalgte nøkkeltall	2023	2022
Totalresultat i perioden	57 038	26 235
Forvaltningskapital	2 578 704	2 461 800
Resultat i % av forvaltningskapital	2,21 %	1,07 %
Rentenetto	84 507	32 017
Innskudd fra kunder	2 187 285	2 139 325
Brutto utlån til kunder	1 716 838	1 594 161
Innskuddsdekning	127 %	134 %
Ren kjernekapitaldekning	31,3 %	30,3 %
Uvektet kjernekapitaldekning	12,0 %	11,4 %
LCR	267,4 %	342,0 %

Definisjoner nøkkeltall:

- **«Resultat i % av forvaltningskapital»** er det prosentmessige forholdstallet «totalresultat i perioden» delt på «Forvaltningskapital».
- **«Innskuddsdekning»** er forholdet mellom «innskudd fra kunder» og «utlån til og fordringer på kunder»

33

Årsrapport Boligbanken 2023



ÅRSRAPPORT 2023 – BOLIGBANKEN ASA



Boligbanken ASA
Storgata 14 A
2000 Lillestrøm

63 81 04 00

www.Boligbanken.no





KPMG AS
Sørkedalsveien 6
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Boligbanken ASA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligbanken ASA som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, egenkapitaloppstilling og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med Forskrift for årsregnskap for banker, kreditforetak og finansieringsforetak §1-4, 2. ledd nr. b), i samsvar med IFRS som fastsatt av EU med mindre annet følger av forskriften.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til styret.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Vi er ikke kjent med at vi har levert tjenester som er i strid med forbudet i revisjonsforordningen (EU) No 537/2014 artikkel 5 nr. 1.

Vi har vært revisor for Boligbanken ASA sammenhengende i 2 år fra valget på generalforsamlingen den 26. april 2022 for regnskapsåret 2022.

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2023. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet, og vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



1. IT-systemer og applikasjonskontroller

Det vises til Note 4 Risikostyring, avsnitt om operasjonell risiko.

Beskrivelse av forholdet	Vår revisjonsmessige tilnærming
<p>Boligbanken ASA er avhengig av at IT-infrastrukturen i banken fungerer som tilsiktet.</p> <p>Banken benytter et standard kjernesystem levert og driftet av ekstern tjenesteleverandør. God styring og kontroll med IT-systemene er av vesentlig betydning for å sikre nøyaktig, fullstendig og pålitelig finansiell rapportering.</p> <p>Videre understøtter IT-systemene regulatorisk etterlevelse av rapportering til myndigheter, noe som er sentralt for konsesjonspliktige virksomheter.</p> <p>Systemet beregner blant annet rente på innlån og utlån (såkalte applikasjonskontroller) og bankens interne kontrollsystemer bygger på systemgenererte rapporter.</p> <p>På bakgrunn av IT-systemenes betydning for bankens virksomhet har vi identifisert dette området som et sentralt forhold ved vår revisjon.</p>	<p>I forbindelse med vår revisjon har vi opparbeidet oss en forståelse av kontrollmiljøet og testet at utvalgte generelle IT kontroller fungerer som forutsatt og understøtter viktige applikasjonskontroller. Vi har i våre kontroller hatt hovedfokus på tilgangsstyring.</p> <p>Uavhengig revisor hos tjenesteleverandøren har vurdert og testet internkontroller knyttet til IT systemene hos ekstern tjenesteleverandør. Vi har innhentet attestasjonsuttalelse (ISAE 3402) fra uavhengig revisor for å vurdere om tjenesteleverandøren har tilfredsstillende internkontroll på områder av vesentlig betydning for Boligbanken ASA. Vi har vurdert revisorens kompetanse og objektivitet, og vi gjennomgikk rapportene for å vurdere mulige avvik og konsekvenser for vår revisjon.</p> <p>Vi har bedt uavhengig revisor hos tjenesteleverandøren om å teste et utvalg standard rapporter og nøkkelfunksjonaliteter i kjernesystemet for å vurdere:</p> <ul style="list-style-type: none">• om utvalgte standardrapporter fra systemet inneholder all relevant data, og• om nøkkelfunksjonalitetene, herunder kontroller knyttet til renteberegninger, annuiteter og gebyrer fungerer som forutsatt. <p>Vi har forespurt ledelsen om deres evaluering og oppfølging av uavhengig revisors rapport hos tjenesteleverandørene for å påse at eventuelle funn er hensiktsmessig fulgt opp.</p> <p>I vårt arbeid med å forstå kontrollmiljøet, teste kontroller og gjennomgå rapportene har vi benyttet våre spesialister innen IT-revisjon.</p>

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen



- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelser om samfunnsansvar.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Vi avgir en uttalelse til styret om at vi har etterlevd relevante etiske krav til uavhengighet, og kommuniserer med dem alle relasjoner og andre forhold som med rimelighet kan tenkes å kunne påvirke vår uavhengighet, og, der det er relevant, om tilhørende forholdsregler.

Av de forholdene vi har kommunisert med styret, tar vi standpunkt til hvilke som var av størst betydning for revisjonen av årsregnskapet for den aktuelle perioden, og som derfor er sentrale forhold ved revisjonen. Vi beskriver disse forholdene i revisjonsberetningen med mindre lov eller forskrift hindrer offentliggjøring av forholdet, eller dersom vi, i ekstremt sjeldne tilfeller, beslutter at forholdet ikke skal omtales i revisjonsberetningen siden de negative konsekvensene ved å gjøre dette med rimelighet må forventes å oppveie allmennhetens interesse av at forholdet blir omtalt.

Oslo, 25. mars 2024
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor