



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Carine Lindman-Johannesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 24.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Renteinntekter og lignende inntekter</b>			
Renteinntekter beregnet etter effektivrentemetoden av utlån til og fordringer på kredittinstitusjone	11	10 000	35 000
Renteinntekter beregnet etter effektivrentemetoden av utlån til og fordringer på kunder	11	797 000	0
<b>Sum renteinntekter og lignende inntekter</b>		<b>807 000</b>	<b>35 000</b>
<b>Rentekostnader og lignende kostnader</b>			
Rentekostnader beregnet etter effektivrentemetoden på innskudd fra og gjeld til kunder	11	90 000	0
Andre rentekostnader beregnet etter effektivrentemetoden		94 000	325 000
Øvrige rentekostnader	11		39 000
<b>Sum rentekostnader og lignende kostnader</b>	<b>11</b>	<b>184 000</b>	<b>364 000</b>
<b>Netto renteinntekter</b>		<b>623 000</b>	<b>-329 000</b>
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	11	558 000	0
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	11	660 000	0
<b>Utbytte og andre inntekter av egenkapitalinstrumenter</b>			
Inntekter av aksjer, andeler og andre egenkapitalinstrumenter			0
<b>Sum utbytte og andre inntekter av egenkapitalinstrumenter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto verdiendring og gevinst/tap på valuta og finansielle instrumenter</b>			
Netto verdiendring og gevinst/tap på utlån og fordringer	5	-86 000	0
Netto verdiendring og gevinst/tap på aksjer og andre egenkapitalinstrumenter	15	713 000	0
<b>Sum netto verdiendring og gevinst/tap på valuta og finansielle instrumenter</b>		<b>627 000</b>	<b>0</b>
Andre driftsinntekter			0
Lønn og andre personalkostnader	8,9,10	5 248 000	4 945 000
<b>Andre driftskostnader</b>	<b>12</b>	<b>5 313 000</b>	<b>3 708 000</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Av-/nedskrivninger, verdiendringer og gevinst/tap på ikke-finansielle eiendeler</b>			
Avskrivninger	17	36 000	36 000
Nedskrivninger	5	86 000	
<b>Sum av-/nedskrivninger, verdiendringer og gevinst tap på ikke-finansielle eiendeler</b>		<b>-122 000</b>	<b>-36 000</b>
<b>Kredittap på utlån, garantier mv. og rentebærende verdipapirer</b>			
Kredittap på utlån målt til amortisert kost eller virkelig verdi med verdiendring over andre inntekt	5	-86 000	0
<b>Sum kredittap på utlån, garantier og rentebærende verdipapirer</b>	5	<b>-86 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skatt fra videreført virksomhet</b>		<b>-9 449 000</b>	<b>-9 018 000</b>
Skatt på resultat fra videreført virksomhet	13		
<b>Resultat etter skatt fra videreført virksomhet</b>		<b>-9 449 000</b>	<b>-9 018 000</b>
<b>Resultat før andre inntekter og kostnader</b>		<b>-9 449 000</b>	<b>-9 018 000</b>
<b>Andre inntekter og kostnader</b>			
<b>Sum andre inntekter og kostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat for regnskapsåret</b>		<b>-9 449 000</b>	<b>-9 018 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og finansieringsforetak</b>			
Utlån og fordringer på kredittinstitusjoner og finansieringsforetak til virkelig verdi	18	251 843 000	6 079 000
<b>Sum utlån og fordringer på kredittinstitusjoner og finansieringsforetak</b>	<b>18</b>	<b>251 843 000</b>	<b>6 079 000</b>
<b>Utlån til og fordringer på kunder</b>			
Utlån og fordringer på kunder til amortisert kost	4,5	292 659 000	
<b>Sum utlån og fordringer på kunder</b>	<b>4,5</b>	<b>292 659 000</b>	<b>0</b>
<b>Rentebærende verdipapirer</b>			
<b>Sum rentebærende verdipapirer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aksjer, andeler og andre egenkapitalinstrumenter</b>			
Aksjer, andeler og andre egenkapitalinstrumenter	15	1 299 421 000	0
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Immaterielle eiendeler	16	6 000 000	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Andre varige driftsmidler	17	123 000	159 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>123 000</b>	<b>159 000</b>
Andre eiendeler			
<b>Sum andre eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 850 046 000</b>	<b>6 238 000</b>
<b>BALANSE - GJELD OG EGENKAPITAL</b>			
<b>GJELD</b>			
<b>Innlån fra kredittinstitusjoner og finansieringsforetak</b>			
<b>Sum innlån fra kredittinstitusjoner og finansieringsforetak</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskudd og andre innlån fra kunder</b>			
Innskudd og andre innlån fra kunder til virkelig verdi	15	1 556 758 000	0
<b>Sum innskudd og andre innlån fra kunder</b>		<b>1 556 758 000</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</b>			
<b>Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle derivater</b>			
<b>Annen gjeld</b>			
Annen gjeld	20	1 673 000	1 674 000
<b>Avsetninger</b>			
<b>Sum avsetninger</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ansvarlig lånekapital</b>			
Ansvarlig lånekapital til virkelig verdi		0	12 000 000
<b>Sum ansvarlig lånekapital</b>		<b>0</b>	<b>12 000 000</b>
<b>Fondsobligasjonskapital</b>			
<b>Sum fondsobligasjonskapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 558 431 000</b>	<b>13 674 000</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital/eierandelskapital	7	171 700 000	15 200 000
Overkursfond	7	156 800 000	300 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>328 500 000</b>	<b>15 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	-36 885 000	-22 936 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-36 885 000</b>	<b>-22 936 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>291 615 000</b>	<b>-7 436 000</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>1 850 046 000</b>	<b>6 238 000</b>



ÅRSRAPPORT BOLIGBANKEN ASA - 2021



## ÅRSRAPPORT 2021

**BOLIGBANKEN ASA**

**BoligBanken**

Lillestrøm 29.03.2022



## Innhold

Styrets årsberetning .....	4
Om Boligbanken og dens virksomhet.....	4
Samfunnsansvar .....	4
Ansatte og arbeidsmiljø .....	4
Arbeid mot diskriminering .....	4
Antihvitvask og korrupsjon .....	5
Risikostyring og internkontroll.....	5
Finansiell Risiko .....	5
Markedsrisiko.....	5
Kredittrisiko .....	5
Likviditetsrisiko .....	5
Operasjonell risiko.....	6
Annet.....	6
Utvikling i finansielle tall.....	6
Resultatutvikling.....	6
Balanseutvikling.....	7
Årsregnskap .....	8
Resultat og balanseoppstilling .....	8
Resultatoppstilling.....	8
Balanseoppstilling .....	9
Egenkapitaloppstilling .....	10
Kontantstrømoppstilling.....	11
Noter til regnskapet .....	12
Note 1 – Generell informasjon.....	12
Note 2 – Regnskapsprinsipper .....	12
Note 3 - Retningslinjer og rammer for risikostyring i Boligbanken.....	15
Kredittrisiko.....	15
Markedsrisiko.....	15
Likviditet- og finansieringsrisiko .....	15
Operasjonell risiko.....	16
Forretnings- og strategisk risiko .....	16
Hvitvasking, terrorfinansiering og korrupsjon.....	16
Note 4 – Utlån til og fordringer på kunder.....	17
Note 5 – Nedskrivninger på utlån.....	18
Note 6 – Resultatførte tap på utlån.....	19



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



Note 7 – Kapitaldekning .....	20
Note 8 – Lønn og andre personalkostnader.....	21
Note 9 – Pensjoner.....	21
Note 10 – Godtgjørelse til ledende ansatte .....	22
Note 11 – Rente og kredittprovisjonsinntekter.....	23
Note 12 – Andre driftskostnader.....	23
Note 13 – Skatt.....	24
Note 14 – Største eiere.....	25
Note 15 – Aksjer, andeler og andre egenkapitalinstrumenter.....	25
Note 16 - Immaterielle eiendeler .....	26
Note 17 – Varige driftsmidler.....	27
Note 18 – Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner .....	27
Note 19 – Innskudd fra kunder .....	27
Note 20 – Annen gjeld .....	28
Note 21 – Renteendringstidspunkt .....	28
Note 22 – Likviditetsrisiko.....	28
Note 23 – Nøkkeltall.....	29

Lillestrøm 29.03.2022

3



ÅRSRAPPORT BOLIGBANKEN ASA - 2021



## 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.

### Samfunnsansvar

Boligbanken ASA yter banktjenester til boligselskaper. Således har banken ingen fysiske innsatsfaktorer – kun strøm til oppvarming av lokaler og drift av datautstyr m.m. Banken er samlokalisert med BORI BBL og bankens kontor er arealeffektivt. Dette forventes ikke å endres i nær fremtid. Boligbankens 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 energieffektiviserings tiltak 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. Produkter som fremmer bærekraft, er under utvikling.

### Ansatte og arbeidsmiljø

Banken har i 2021 ansatt fire nye medarbeidere. To tiltrådte i fjerde kvartal 2021 og to vil tiltre i løpet av første kvartal 2022. Koronapandemien har lagt begrensninger på mulighetene for fysiske samlinger utenfor bankens kontorer og det har vært utstrakt bruk av hjemmekontor i tråd med myndighetenes anbefalinger og pålegg. Så snart det er mulig vil banken gjennomføre samlinger utenfor bankens lokaler for å

Banken er etablert for å gi boligselskapene og deres medlemmer et bedre banktilbud med løsninger som er skreddersydd for bankens kundesegment. 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, Jernbanepersonalets Forsikring Gjensidige, ABBL BBL og Enqvist Boligforvaltning AS med til sammen 90 % av utestående aksjer. De resterende aksjene eies av 58 andre aksjonærer. Aksjene i banken er unoterte.

utveksle kunnskap og bidra til godt arbeidsmiljø. Bankens størrelse gjør at et godt arbeidsmiljø er avgjørende og ledelsen etterstreber å være tilgjengelige og lyttende i møte med alle ansatte. Banken skal følge bransjestandard når det kommer til pensjons- og forsikringsordninger for sine ansatte.

### 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. I løpet av 2021 har bankens ledergruppe bestått av to menn og én kvinne. Inkludert de fire nye ansatte er bankens kjønnsfordeling fire menn og tre kvinner. Banken har ikke rullestoltilgang, men da banken ikke har kundekontakt i sine kontorer, og ingen av de ansatte har nedsatt funksjonsevne, anser ikke banken det som en aktuell problemstilling. Om behovet skulle endre seg vil banken tilrettelegge for universell utforming av arbeidsplassen.

I FNs menneskerettsserklæring 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.

4

Lillestrøm 29.03.2022



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



## Antihvitvask og korrupsjon

Korrupsjon, bestikkelse 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 terrorhandling. Resultater av det løpende AHV-arbeidet rapporteres kvartalsvis til styret.

## 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 3 om retningslinjer og rammer for risikostyring i banken.

Bankens risikostyring inkluderer identifikasjon, måling og vurdering av alle risikoelementer 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 risikoelementer 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 3.

## 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

- egne utlån fra og innskudd i banken
- plasseringer av overskuddslikviditet og LCR-portefølje.

Lillestrøm 29.03.2022

## Markedsrisiko

Markedsrisiko materialiserer seg i forbindelse med bankens investeringer i verdipapirer. Risikoen defineres som tap eller redusert framtidige inntekter som følge av endringer i markedspriser eller kurser. Bankens mål er lav markedsrisiko i virksomheten. Markedsrisikopolicyen definerer bankens forhold til markedsrisikoeksponering og overordnede føringer for aktiviteter i kapitalmarkedet. Policyen 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 mål er å oppnå best mulig avkastning gitt disse rammene. Bankens markedsrisiko vil for disse plasseringene primært være knyttet til endring i markedsrenter. Bankens plasseringer har lav vektet durasjonen – 0,13. 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. Banken vurderer alle nye kunders kredittverdighet individuelt. Tapsavsetning følger IFRS 9 og statistisk modellert tap for nye kunder.

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 kun 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 lav. Likviditetsrisikoen vil avhenge av bankens balansestruktur, likviditeten i markedet og bankens

5



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



kredittverdighet. Banken skal til enhver tid ha kontroll på likviditetsrisikoen, gjennom gode systemer og rutiner for oppfølging av likviditeten.

Banken har i oppstartsfasen svært god likviditet. Denne forventes å reduseres ned mot krav gitt i forskrift og lov, samt bankens egen policy, ettersom bankens utlånsportefølje øker i 2022. 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 stå i stil 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.

## Utvikling i finansielle tall

### Resultatutvikling

#### Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter

Den 18. oktober 2021 ble første innskuddsmidler fra boligelskapene, forvaltet av bankens initiativtakere, overført til banken. Det første lånet ble utbetalt den 24. oktober 2021. Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter for året utgjorde per 31.12.2021 til sammen NOK 0,62 mill. Renteinntekter utgjorde NOK 0,81 mill. og rentekostnader NOK 0,18 mill.

#### Andre driftsinntekter

Samlede netto andre driftsinntekter utgjorde NOK 0,61 mill. Av dette var provisjonsinntekter fra banktjenester på NOK 0,56 mill. og provisjonskostnader på NOK 0,66 mill. Netto verdiendring på bankens finansielle instrumenter ga i perioden et resultat på NOK 0,71 mill.

#### Driftskostnader

Sum driftskostnader for 2021 utgjorde til sammen NOK 10,60 mill. Av dette utgjorde NOK 5,25 mill. lønn og andre personalkostnader, NOK 5,31 mill. andre

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 i den grad det er mulig.

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 risikoreporteringen som oversendes styret hvert kvartal.

## Annet

Årsregnskapet for 2021 er revidert av BDO AS. Selskapet har ikke tegnet styreansvarforsikring for styremedlemmenes og daglig leders mulige ansvar overfor foretaket.

driftskostnader og NOK 0,04 mill. i avskrivninger på varige driftsmidler. Banken har i snitt hatt 3,3 årsverk gjennom året. Per 31.12.21 hadde banken fem faste ansatte hvorav tre har vært ansatt gjennom hele året og to personer med oppstart i oktober og november.

Kostnader til bankens leverandør av banktjenester, SDC, har i 2021 beløpt seg til NOK 1,62 mill. Videre har det i forbindelse med bankens oppstart også påløpt kostnader til advokater på 0,88 mill. i 2021.

#### Nedskrivninger på utlån

Samlede nedskrivninger på utlån utgjør NOK 0,09 mill. hvorav alle ligger i Stage 1. Dette tilsvarer 0,03 % av brutto utlån per 31.12.

#### Resultat før skatt

Resultatet før skatt utgjør NOK -9,45 mill. Skattekostnaden for perioden er null.

Lillestrøm 29.03.2022

6



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



## Balanseutvikling

### Forvaltningskapital

Ved utgangen av 2021 var forvaltningskapitalen i banken på NOK 1.850,0 mill. Banken gjennomførte en emisjon, via to transjer sommeren 2021, på totalt NOK 313 millioner som et ledd i oppkapitaliseringen av banken i henhold til konsesjonskrav.

### Kontanter og fordringer på kredittinstitusjoner

Banken har per 31.12.2021 NOK 251,84 mill. i fordringer på kredittinstitusjoner. Banken har ikke kontanter.

### Utlån

Brutto utlån til kunder utgjorde pr 31.12.21 NOK 292,7 mill. Av dette utgjorde utlån med pant i fast eiendom NOK 197,9 mill., og utlån til sameier på NOK 94,9 mill.

### Rentebærende verdipapirer til virkelig verdi

Banken har plassert NOK 1.299,4 mill. i rentefond ved årsslutt. Av dette er NOK 398,2 mill. plassert som en del av bankens LCR-portefølje og NOK 900,9 mill. plassert i likviditetsfond med lav rente- og kredittrisiko. NOK 328,3 mill. av LCR-porteføljen er plassert i DNB Global Treasury med risikovekt 0 %, hvorav NOK 100 mill. er stilt som sikkerhet for bankens CAP i DNB. Andeler som er stilt som sikkerhet for CAP teller ikke inn i bankens beregning av LCR.

### Immaterielle eiendeler

Banken har immaterielle eiendeler på NOK 6,0 mill. som gjelder tilknytningskostnaden til NICS.

### Varige driftsmidler

Banken har NOK 0,123 mill. i varige driftsmidler. Varige driftsmidler består av inventar og kontormaskiner.

## Innskudd

Innskudd fra kunder utgjør per 31.12.21 NOK 1.556,8 mill. og utgjør i sin helhet innskudd fra boligselskaper.

## Likviditet

Banken hadde per 31.12.2021 følgende likviditetsberegninger.

LCR: 359 %

NSFR: 143 %

## Soliditet

Banken hadde ved årsskiftet en ren kjernekapitaldekning, kjernekapitaldekning og ansvarlig kapitaldekning på 48,9 %. Den uvektede kjernekapitalandelen var per 31.12 på 13,9 %.

## Disponering av årets resultat

Underskudd for 2021 dekkes av annen egenkapital.

## Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2021 er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede. Banken har gjennom 2021 gjennomført en kapitalemisjon, fordelt på to transjer, som ledd i innfrielse av konsesjonsvilkårene gitt av Finansdepartementet i brev den 8. mars 2021. Kravet om startkapital på 300 mill. ble innfridd gjennom emisjonen. Styret anser at banken med dette 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 31.12.2021.

## Hendelser etter balansedato

Styret er ikke kjent med hendelser etter balansedato som har hatt vesentlig betydning for bankens årsregnskap for 2021.

Lillestrøm, 29.03.2022

Carine Lindman-Johannesen  
Styreleder

Johnny Brevik  
Nestleder

Erling Rein  
Styremedlem

Liv Kari Bystrøm  
Styremedlem

Steinar Kjærnli  
Styremedlem

Thomas Nustad  
Adm. Dir

Lillestrøm 29.03.2022

7



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



## Årsregnskap

### Resultat og balanseoppstilling

#### Resultatoppstilling

<i>Resultatoppstilling - tall i tusen kroner</i>	NOTER	2021	2020
Renteinntekter - eiendeler målt til amortisert kost	11	807	35
Rentekostnader og lignende kostnader	11 -	184 -	364
<b>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter</b>		<b>623 -</b>	<b>329</b>
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	11	558	-
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	11 -	660 -	-
Netto verdiendring og gevinst/tap på valuta og finansielle instrumenter	15	713	-
<b>Netto andre driftsinntekter</b>		<b>611</b>	
Lønn og andre personalkostnader	8, 9, 10 -	5 248 -	4 945
Andre driftskostnader	12 -	5 313 -	3 708
Av-/nedskrivninger, verdiendringer og gevinst tap på ikke-finansielle eiendeler	17 -	36 -	36
<b>Sum driftskonstanter</b>	-	<b>10 597 -</b>	<b>8 689</b>
<b>Resultat før tap</b>	-	<b>9 363 -</b>	<b>9 018</b>
Kreditttap på utlån, garantier og rentebærende verdipapirer	5	-86	0
<b>Resultat før skatt</b>	-	<b>9 449 -</b>	<b>9 018</b>
Skattekostnad	13	-	-
<b>Resultat av ordinær drift etter skatt</b>	-	<b>9 449 -</b>	<b>9 018</b>
<b>Utvidet resultatregnskap</b>			
Periodens resultat	23 -	9 449 -	9 018
Andre inntekter og kostnader			
<b>Totalresultat for perioden</b>	-	<b>9 449 -</b>	<b>9 018</b>

Lillestrøm 29.03.2022

8



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



## Balanseoppstilling

<i>Balanseoppstilling - tall i tusen kroner</i>	NOTER	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	18	251 843	6 079
Utlån til og fordringer på kunder til amortisert kost	4, 5	292 659	-
Rentebærende verdipapirer til virkelig verdi	15	1 299 421	-
Immaterielle eiendeler	16	6 000	-
Varige driftsmidler	17	123	159
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 850 046</b>	<b>6 238</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>			
<b>GJELD</b>			
Innskudd og andre innlån fra kunder	19	1 556 758	-
Annen gjeld	20	1 673	1 674
Ansvarlig lånekapital		-	12 000
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 558 431</b>	<b>13 674</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7	171 700	15 200
Overkurs	7	156 800	300
Annen egenkapital	7 -	27 436 -	22 936
Periodens resultat	7 -	9 449	-
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>291 615 -</b>	<b>7 436</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>1 850 046</b>	<b>6 238</b>

Lillestrøm, 29.03.2022

Carine Lindman-Johannesen  
Styreleder

Johnny Brevik  
Nestleder

Erling Rein  
Styremedlem

Liv Kari Bystrøm  
Styremedlem

Steinar Kjærnli  
Styremedlem

Thomas Nustad  
Adm. Dir

Lillestrøm 29.03.2022

9



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



## Egenkapitaloppstilling

### Endringer i egenkapital 2020

<i>Tall i tusen</i>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
01.01.2020	200	300	-	13 918
Innbetalt, ikke registrert kapital pr. 01.01	15 000	-	-	15 000
Resultat for perioden	-	-	9 018	9 018
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>15 200</b>	<b>300</b>	<b>-</b>	<b>22 936</b>

### Endringer i egenkapital 2021

<i>Tall i tusen</i>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
01.01.2021	15 200	300	-	22 936
Kapitalforhøyelse Transje 1	70 948	70 948	-	141 896
Kapitalforhøyelse Transje 2	85 552	85 552	-	171 104
Emisjonskostnader	-	-	4 500	4 500
Resultat for perioden	-	-	9 449	9 449
<b>Sum</b>	<b>171 700</b>	<b>156 800</b>	<b>-</b>	<b>36 885</b>

Kapitalforhøyelse Transje 1, registrert 9. juni 2021, ble gjennomført for oppkapitalisering av selskapet i forbindelse med omdanning til Allmennaksjeselskap.

Kapitalforhøyelse Transje 2, registrert 5. juli 2021, ble gjennomført for oppkapitalisering av selskapet i henhold til bankens konsesjonsvilkår. Banken hadde tidligere ett lån på 12 mill. til eiere som ble konvertert til egenkapital i forbindelse med kapitalforhøyelsene.



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



## Kontantstrømoppstilling

<i>Tall i tusen</i>	NOTER	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat etter skatt	-	9 449 -	9 018
Brutto utbetalinger i forbindelse med utlån	4,5 -	292 659	
Netto inn- og utbetalinger av innskudd til kunder		1 556 848	
Renteutbetalinger på innskudd fra kunder	-	90	0
Avskrivninger	17	36	36
Endring leverandørgjeld		369 -	372
Andre tidsavgrensningsposter	-	370	1 250
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>1 254 685 -</b>	<b>8 104</b>
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetaling ved kjøp av immaterielle eiendeler	16 -	6 000	-
Netto investering i verdipapirer	15 -	1 299 421	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	-	<b>1 305 421</b>	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>			
Netto utbetaling kassekreditt		- -	386
Innskutt egenkapital		313 000	-
Emisjonskostnader	-	4 500	-
Avsetninger	-	0	-
Netto innfrielse/inngåelse av ansvarlig lån	-	12 000	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>296 500 -</b>	<b>386</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>		<b>245 764 -</b>	<b>8 491</b>
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens start</b>			
	18	6 079	14 570
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>			
	18	<b>251 843</b>	<b>6 079</b>
Denne består av:			
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		251 843	6 079



ÅRSRAPPORT 2021 – 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 Bjørnsøns gate 35, Lillestrøm.

### Note 2 – Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med Forskrift for årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak, i samsvar med IFRS med mindre annet følger av forskriften.

Der hvor det ikke foreligger sammenliknbare noter fra fjoråret, er dette ikke tatt med i oppstillingen.

#### 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; Virkelig verdi over resultatet, amortisert kost og virkelig verdi over andre inntekter og kostnader. Finansielle eiendeler og forpliktelser omfatter i hovedsak utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner, utlån til og fordringer på kunder, rentebærende verdipapirer, sertifikater og obligasjoner, andre fordringer, annen kortsiktig gjeld og 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 rettighetene til de kontraktmessige betingelsene er oppfylt, utløpt eller kansellert. 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 eiendelenes.

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. Ordinære avskrivninger er basert på anskaffelseskost fratrukket forventet restverdi og fordeles lineært utover den forventede økonomiske levetid til driftsmiddelet.

#### Kontantstrøm

Kontantstrøm er utarbeidet etter den indirekte metode. Fordringer på kredittinstitusjoner består av kontanter, kontantekvivalenter og bankinnskudd.

#### Pensjon

Boligbanken har tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, 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.

Lillestrøm 29.03.2022

12



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



## 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 unnlåte å innregne bruksretten og tilhørende leieforpliktelse. Banken har ingen leieavtaler av vesentlig verdi per 31.12.21.

## Immaterielle verdier

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.

## Provisjoner og gebyrer

Provisjonsinntekter- og kostnader resultatføres etter som disse opptjenes som inntekter eller påløper som kostnader.

## 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. Den effektive renten er den renten som diskonterer den forventede fremtidige kontantstrøm over den forventede levetiden til det finansielle instrumentet. Inntekt og kostnadsføring av renter etter effektiv rentes metode benyttes for balanseposter som vurderes til amortisert kost. 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 de ulike nivåene nedenfor basert på kvaliteten for den enkelte type instrument.

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 31.12.2021 var plassert i rentefond i tillegg til bankinnskudd.

## Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Virkelig verdi av finansielle instrumenter som omsettes i aktive markeder fastsettes ved slutten av rapporteringsperioden med henvisning til noterte markedspriser eller kurser fra forhandlere av finansielle instrumenter, uten fradrag for transaksjonskostnader. 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.

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 markeds transaksjoner på armlengdes avstand mellom velinformerte og frivillige parter, dersom slike er tilgjengelige.
- Henvisning til løpende virkelig verdi for et annet instrument som praktisk talt er identisk.
- Diskontert kontantstrømsberegning eller andre verdsettelsesmodeller.

## Kreditttap, -modell, -ratingsystem og mislighold

Målingen av avsetning for forventet tap baserer seg på en standard modell utarbeidet av bankens IT-leverandør. Den statistiske modellen er produktet av tre verdier: 1) Bankens eksponering ved mislighold (EAD), 2) tap ved mislighold (LGD) og 3) sannsynligheten for mislighold (PD). LGD vil for lån med pantesikkerhet være andelen av engasjementet som er usikret. For lån uten pantesikkerhet beregnes en

13

Lillestrøm 29.03.2022



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



statistisk sannsynlig LGD basert på data fra lignende engasjementstypers og deres LGD. PD er en statistisk modell basert på tap hos lignende kunder hos norske banker. Utlån til og fordringer på kunder innregnes og vurderes til amortisert kost ved anvendelse av effektiv rente.

Tap på utlån blir vurdert etter IFRS 9. Nedskrivning blir foretatt basert på tilgjengelig informasjon om fortid, nåtid og estimer for fremtiden på balansedagen. Modellen banken benytter vurderer tap på utlån i 3 steg.

Steg 1: Engasjement som anses som friske og et forventet tap neste 12 måneder blir nedskrevet på lånene. Friske utlån er definert som utlån hvor det ikke har vært en vesentlig økt kredittrisiko siden førstegangsinnregning.

Steg 2: Overgang til steg 2 skjer når Banken får informasjon som tilsier at det har vært en vesentlig økning i kredittrisiko. Slik informasjon innebærer blant annet restanse, adferd til kunder og andre kriterier satt av banken. Eksempelvis restanse over 30 dager, hvis det er flere enn 2 restanser på minimum 5 dager innen 12 måneder eller en av kundens konti flyttes til steg 2 og kunden har andre konti tilsier økt kredittrisiko.

Steg 3: Dersom lånet blir misligholdt flyttes det til steg 3. Banken definerer utlån som er misligholdt over 90

dager som misligholdt. Banken inkluderer også saker hvor de blir kjent med vesentlige finansielle utfordringer hos låntaker i steg 3. Slik informasjon kan være regnskapsinformasjon eller andre opplysninger fra kunder. I tillegg til triggere for overgang til ulike steg i modellen blir beregningen gjort basert på blant annet følgende input; Sannsynlighet for mislighold (PD), eksponering på tidspunkt for mislighold, og tap gitt mislighold.

Den enkelte kunde blir kredittvurdert av banken etter bankens egne kredittratingsmodell.

Ved vurdering om mislighold har banken lagt til grunn at det foreligger mislighold hvis mislighold er over 90 dager etter forfall, eller at det foreligger annen type tapshendelse som tilsier at kunden kommer til å ha problemer med å betjene lånet.

#### **Estimer og skjønnsmessige vurderinger**

bankens regnskapsavleggelse vil i noen grad være basert på estimer og skjønnsmessige vurderinger. Disse er basert på erfaringer og forventninger om fremtidige hendelser som anses som sannsynlig på balansedagen. Slike vurderinger vil alltid representere en risiko for fremtidige endringer i balanseførte verdier.



ÅRSRAPPORT BOLIGBANKEN ASA - 2021



## Note 3 - 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.

Banken vurderer alle nye kunders kredittverdighet individuelt. Selv om banken er nyoppstartet har banken skaffet informasjon om kundemassen via boligbyggelagene som er bankens eiere. Banken vil yte lån til boligselskaper, hvor hoveddelen av volumet er sikkerhet i fast eiendom med lav belåningsgrad. Tapsavsetning følger IFRS 9 og statistisk modellert tap for nye kunder. Banken vil stressteste utlånsporteføljen regelmessig for å sikre at banken har et godt kapitalgrunnlag for å motstå de økonomiske effektene av stresstestscenarioene.

### *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 seg 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 % og 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.

Bankens kredittspreadsrisiko oppstår som følge av mulige reduksjon av markedsverdier på bankens likviditetsplasseringer som følge av en økning i marginen (kredittspread). Overskuddslikviditet plasseres i verdipapirer slik at den til enhver tid er tilgjengelig for å unngå betalingsproblemer som følge av uventede likviditetsbevegelser. Innvesteringene skal gi best mulig avkastning innenfor fastsatt risikoramme (Investment grade) i markedsrisikopolicyen. Innvesteringene skal foretas slik at langsiktig forventet avkastning maksimeres sett i forhold bankens evne til å bære finansiell risiko, gjeldende lover og forskrifter. Boligbankens overskuddslikviditet og LCR-portefølje er i dag fondsplasseringer der det underliggende er bankinnskudd og likvide rentebærende verdipapirer. 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 plasseringer har lav vektet durasjonen – 0,13. Bankens styre skal godkjenne rammer for eventuelle nye investeringsstrategier. Banken tar ingen valutarisiko i markedsøymed, og kun bankens IT-leverandør fakturerer 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.

Lillestrøm 29.03.2022

15



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



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.

Bankens fondsplasseringer er eksponert mot likviditetsrisiko. Bankplasseringene er kontantekvivalenter som er likvide. Obligasjonene 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 som danner grunnlaget for styring og kontroll med operasjonell risiko. Den operasjonelle risikoen i virksomheten skal være lav. Tiltak som er av forebyggende og risikoreducerende 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 resultatvingninger 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 ICAAP.

#### 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 interne rutiner.



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



Note 4 – Utlån til og fordringer på kunder

<b>Utlån fordelt på typer av utlån</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nedbetalingslån uten avsetning for forventede kredittap	292 745	-
Herav lån med pant i fast eiendom	197 873	-
Herav lån uten pant i fast eiendom	94 872	-
<b>Brutto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>292 745</b>	<b>-</b>
Nedskrivninger	- 86	-
Herav lån med pant i fast eiendom	- 1	-
Herav lån uten pant i fast eiendom	- 85	-
<b>Netto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>292 659</b>	<b>-</b>

<b>Utlån fordelt på typer av utlån</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nedbetalingslån uten avsetning for forventede kredittap	292 745	-
<b>Brutto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>292 745</b>	<b>-</b>
Nedskrivning steg 1	- 86	-
Nedskrivning steg 2	-	-
Nedskrivning steg 3	-	-
<b>Netto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>292 659</b>	<b>-</b>

<b>Forfalte utlån</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
30-60 dager	-	-
60-90 dager	-	-
over 90 dager	-	-
<b>Sum brutto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Banken har per 31.12.2021 ingen forfalte lån

<b>Utlån fordelt på geografiske områder</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Akershus	135 288	-
Østfold	102 106	-
Buskerud	53 248	-
Oslo	2 103	-
Avsetning for forventede kredittap	- 86	-
<b>Sum brutto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>292 659</b>	<b>-</b>

Lillestrøm 29.03.2022

17



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



<b>Utlån fordelt på næring</b>	<b>Brutto utlån</b>
Omsetning og drift av fast eiendom	292 702
<b>Sum brutto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>292 702</b>

Boligbanken har utelukkende utlån til kunder som er boligselskaper.

<b>Utlån og fordelt på belåningsgrad</b>	<b>Brutto utlån</b>
0-50 %	186 312
50-60 %	6 621
Uten pant i fast eiendom	99 769
<b>Sum brutto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>292 702</b>

<b>Konsoliderte engasjement over 10 % av ansvarlig kapital</b>	<b>Sum utlån</b>	<b>Prosent av ansvarlig kapital</b>
AS Danvigata 20	45 127	15,9
<b>Sum</b>	<b>45 127</b>	<b>15,9</b>

Note 5 – Nedskrivninger på utlån

<b>Nedskrivninger på utlån</b>	<b>Steg 1</b>	<b>Steg 2</b>	<b>Steg 3</b>	<b>Totalt</b>
Nedskrivninger pr 01.01.2021	-	-	-	-
<b>Overføringer mellom steg:</b>				
Overføringer steg 1	-	-	-	-
Overføringer steg 2	-	-	-	-
Overføringer steg 3	-	-	-	-
Nedskrivninger på nye utlån utbetalt i året	86	-	-	86
Konstaterte tap	-	-	-	-
Endret eksponering eller endringer i modell eller risikoparametre	-	-	-	-
Andre justeringer	-	-	-	-
<b>Nedskrivninger pr 31.12.2021</b>	<b>86</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>86</b>

Lillestrøm 29.03.2022

18



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



<b>Brutto utlån til kunder</b>	<b>Steg 1</b>	<b>Steg 2</b>	<b>Steg 3</b>	<b>Totalt</b>
Brutto utlån pr 01.01.2021	-	-	-	-
<b>Overføringer mellom steg:</b>				
Overføringer steg 1	-	-	-	-
Overføringer steg 2	-	-	-	-
Overføringer steg 3	-	-	-	-
Nye utlån utbetalt	292 745	-	-	292 745
Utlån som er fraregnet i perioden	-	-	-	-
Konstaterte tap	-	-	-	-
<b>Brutto utlån til kunder per 31.12.2021</b>	<b>292 745</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>292 745</b>

Note 6 – Resultatførte tap på utlån

<b>Resultatførte tap på utlån</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Periodens endring i steg 3 på utlån	-	-
Periodens endring i individuelle nedskrivninger på utlån	-	-
Periodens endring i forventet tap (steg 1 og steg 2)	86	-
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	-	-
<b>Tapskostnader i perioden</b>	<b>86</b>	<b>-</b>



ÅRSRAPPORT BOLIGBANKEN ASA - 2021



## Note 7 – Kapitaldekning

<b>Kapitaldekning</b>	<b>31.12.2021</b>
Aksjekapital	171 700
Overkurs	156 800
Annen egenkapital	- 27 436
Periodens resultat	- 9 449
<b>Sum egenkapital</b>	<b>291 615</b>
Fradrag i ren kjernekapital	7 299
<b>Ren kjernekapital</b>	<b>284 315</b>
<b>Kjernekapital</b>	<b>284 315</b>
<b>Ansvarlig kapital</b>	<b>284 315</b>
<b>Beregningsgrunnlag</b>	
Institusjoner	50 479
Foretak	123 922
Engasjementer med pant i fast eiendom	93 177
Andeler i verdipapirfond	220 012
Egenkapitalinstrumenter	269
Øvrige engasjement	123
<b>Sum kredittrisiko</b>	<b>487 981</b>
<b>Operasjonell risiko</b>	<b>92 979</b>
<b>Sum beregningsgrunnlag</b>	<b>580 961</b>
<b>Kapitaldekning i prosent</b>	<b>31.12.2021</b>
Ren kjernekapitaldekning	48,9 %
Kjernekapitaldekning	48,9 %
Kapitaldekning	48,9 %

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. Samlet krav per 31.12.2021 er for banken:

Ren kjernekapitaldekning på	15,0 %
Kjernekapitaldekning på	16,5 %
Ansvarlig kapitaldekning	18,5 %

**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 I. Etter Pilar I 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 I skal den ansvarlige kapitalen minst utgjøre 8 %, med tillegg av kapitalbuffer og Pilar 2. Av Pilar I skal 4,5 % være ren kjernekapital.

**Pilar 2 – VURDERING AV SAMLET KAPITALBEHOV OG TILSYNSMESSIG OPPFØLGING**

Lillestrøm 29.03.2022

20



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



Boligbanken sin Pilar 2-krav er fastsatt i forbindelse med konsesjonen gitt av Finanstilsynet, og er på 4 %. Banken skal gjennom ICAAP-prosessen vurdere 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 I.

### 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 18,5 %. Krav til ren kjernekapitaldekning skal være 15,0 %. Boligbanken har per 31.12.2021 197,1 mill. i ren kjernekapital utover samlede minimums- og bufferkrav.

## Note 8 – Lønn og andre personalkostnader

<b>Spesifikasjon av lønnskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinær lønn til ansatte	4 291	3 954
Arbeidsgiveravgift og finansskatt	742	559
Pensjoner	177	172
Sosiale kostnader	38	260
<b>Sum lønn og andre personalkostnader</b>	<b>5 248</b>	<b>4 945</b>
<b>Antall ansatte</b>	<b>5,0</b>	<b>3,0</b>
<b>Antall årsverk</b>	<b>3,3</b>	<b>3,0</b>

Banken har fem fast ansatte per 31.12.2021 hvorav 2 ble ansatt i oktober og november i 2021. Banken har også ansatt to personer som starter i 1. kvartal 2022.

## Note 9 – Pensjoner

<b>Obligatorisk tjenestepensjon</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Pensjonsordning	177	173

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

innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte i Storebrand.



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



## Note 10 – Godtgjørelse til ledende ansatte

Tall i note er i hele kroner

### 2021

<b>Godtgjørelse til ledende ansatte</b>		Lønn mv.	Andre godtgjørelser	Pensjons- kostnad
Thomas Nustad	CEO	1 499 714		42 171
Jonathan Studsrød	CFO	1 246 633		40 282
Edel-Helene Thingstad	COO	1 246 633		40 282
<b>Sum</b>		<b>3 992 980</b>	-	<b>122 735</b>

### 2020

<b>Godtgjørelse til ledende ansatte</b>		Lønn mv.	Andre godtgjørelser	Pensjons- kostnad
Thomas Nustad	CEO	1 475 058		44 486
Jonathan Studsrød	CFO	1 197 130		44 033
Edel-Helene Thingstad	COO	1 221 129		44 054
<b>Sum</b>		<b>3 893 317</b>	-	<b>132 573</b>

<b>Aksjer ledende ansatte</b>		Antall aksjer
Thomas Nustad	CEO	6 000
Jonathan Studsrød	CFO	1 200
<b>Sum</b>		<b>7 200</b>

<b>Aksjer styret</b>		Antall aksjer
Johnny Brevik	Styrets nestleder	24 000
Liv Kari Bystrøm	Styremedlem	1 000
Steinar Kjærnli	Styremedlem	300
<b>Sum</b>		<b>25 300</b>

<b>Aksjer til nærstående i styret</b>		Antall aksjer
Ann-Catrin Waage	Nærstående til Styrets nestleder	6 000
<b>Sum</b>		<b>6 000</b>



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



## Note 11 – Rente og kredittprovisjonsinntekter

<b>Renteinntekter og lignende inntekter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Renteinntekter og lignende inntekter av utlån til kredittinstitusjoner, amortisert kost	10	35
Renteinntekter og lignende inntekter av utlån til kunder, amortisert kost	797	-
<b>Sum renteinntekter og lignende inntekter</b>	<b>807</b>	<b>35</b>

<b>Rentekostnader og lignende kostnader</b>		
Rentekostnader og lignende kostnader på innskudd fra kunder, amortisert kost	90	-
Rentekostnader og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital, amortisert kost	94	325
Andre rentekostnader	-	39
<b>Sum rentekostnader og lignende kostnader</b>	<b>184</b>	<b>364</b>

<b>Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalingsformidling	558	-
<b>Sum provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester</b>	<b>558</b>	<b>-</b>

<b>Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester</b>		
Betalingsformidling	323	-
Interbankgebyrer	29	-
andre gebyr og provisjonskostnader	308	-
<b>Sum</b>	<b>660</b>	<b>-</b>

## Note 12 – Andre driftskostnader

<b>Andre driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kjøp eksterne tjenester	1 007	488
Kjøp eksterne tjenester juridisk bistand	883	1 569
EDB kostnader	1 617	1 323
EDB kostnader andre	1 069	-
Kontorrekvisita	239	9
Andre driftskostnader	498	318
<b>Sum</b>	<b>5 313</b>	<b>3 708</b>

<b>Honorar til eksterne revisjon</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lovpålagt revisjon	144	49
Andre attestasjonstjenester	59	7
Andre tjenester revisjon	79	47

Lillestrøm 29.03.2022

23



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



## Note 13 – Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skattefordel	-	-
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	- 9 449 -	9 018
Permanente forskjeller	- 4 884	-
Endring i midlertidige forskjeller	- 5 -	22
Skattepliktig inntekt	- 14 338 -	9 040
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	27	22 -	5
Sum	<b>27</b>	<b>22 -</b>	<b>5</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	- 37 296 -	22 958	14 338
<b>Inngår ikke i beregningen av utsatt skattefordel</b>	<b>37 296</b>	<b>22 958 -</b>	<b>14 338</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Selskapet balansefører ikke utsatt skattefordel, da det på nåværende tidspunkt foreligger usikkerhet knyttet til fremtidig utnyttelse av fremførbare underskudd.



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



## Note 14 – Største eiere

Aksjonærer i banken over 1 % eierandel	Antall aksjer	Eierandel
BORI BBL	2 318 181	44,99999 %
Nedre Buskerud Boligbyggelag	1 287 878	24,99999 %
Jernbanepersonalets Forsikring Gjensidige	492 822	9,56654 %
Asker og Bærum Boligbyggelag BA	309 091	6,00000 %
Enqvist Boligforvaltning AS	234 773	4,55736 %
Loe Equity AS	150 015	2,91206 %
Haugesund Boligbyggelag	112 500	2,18382 %
Øvrige investorer	246 255	4,78024 %
<b>Sum</b>	<b>5 151 515</b>	<b>100 %</b>

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 en aksjeklasse.

## Note 15 – Aksjer, andeler og andre egenkapitalinstrumenter

Verdipapirer virkelig verdi	2021	2020
DNB Global Treasury	328 313	-
DNB OMF	19 996	-
DNB European Covered Bonds	49 878	-
Fondsforvaltning PLUSS kort likviditet II	900 966	-
<b>Sum</b>	<b>1 299 152</b>	<b>-</b>

Andeler i verdipapirfond	Organisasjonsnummer	Balansført verdi	Eierandel	Antall andeler
Verdipapirfondet DNB Global Treasury	916476043	328 313	0,73 %	378 339
Verdipapirfondet DNB OMF	915038646	19 996	1,57 %	20 031
Verdipapirfondet DNB European Covered Bonds	991415610	49 878	5,08 %	72 873
Verdipapirfondet PLUSS kort likviditet II	983900232	900 966		890 423
<b>Sum aksjer i verdipapirfond</b>		<b>1 299 152</b>		

Klassifikasjon av finansielle eiendeler	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultat		Finansielle instrumenter til virkelig verdi over utvidet resultat		Finansielle instrumenter vurdert til amortisert kost		Totalt
Kontanter og fordringer på sentralbanker					251 843		251 843
Utlån og fordringer på kunder					292 659		292 659
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	1 299 421						1 299 421
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>1 299 421</b>				<b>544 502</b>		<b>1 843 924</b>
Innskudd fra og gjeld til kunder					1 556 758		1 556 758
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>					<b>1 556 758</b>		<b>1 556 758</b>

Lillestrøm 29.03.2022

25



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



Verdipapirer kostpris og virkelig verdi	Kostpris	Virkelig verdi
DNB Global Treasury	328 768	328 313
DNB OMF	20 000	19 996
DNB European Covered Bonds	50 000	49 878
Fondsforvaltning PLUSS kort likviditet II	900 000	900 966
<b>Sum</b>	<b>1 298 768</b>	<b>1 299 152</b>

Banken har eierandeler i fond som investerer i obligasjoner samt bankplasseringer i norske banker. Obligasjonene har svært høy kvalitet og kredittrisikoen er derfor lav. Obligasjonene har lav durasjon og renterisikoen er derfor også lav. DNB Global Treasury og European Covered Bonds investerer i utenlandske markeder, men fondene er valutasikret.

DNB Global Treasury er et aktivt forvaltet obligasjonsfond som normalt investerer 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 myndigheter og offentlige foretak denominert i EUR, USD, GBP, CAD, CHF, NZD, AUD, SEK og NOK.

DNB OMF er et aktivt forvaltet obligasjonsfond som investerer i obligasjoner med fortrinnsrett (OMF'er) denominert i norske kroner med et utstedervolum på minst EUR 250 mill.

DNB European Covered Bonds er et aktivt forvaltet obligasjonsfond som hovedsakelig investerer i utenlandske obligasjoner med fortrinnsrett notert i USD, EUR, SEK, GBP, CAD og AUD.

Fondsforvaltning PLUSS kort likviditet II investerer kun i obligasjoner og sertifikater med kort løpetid, utstedt av stat, fylkeskommuner, kommuner, kredittforetak, bank og forsikringsselskap, samt bankinnskudd. Fondet har en lav kredittrisiko og gir 20% risikovekt ved beregning av pensjonskasser og forsikringsselskapers 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	Balanseført verdi	Antall aksjer
SDC	269	528
<b>Sum aksjer</b>	<b>269</b>	<b>528</b>

Banken kjøpte i 4. kvartal aksjer fra SDC som er bankens IT-leverandør. Eierposten gir banken rabatter hos SDC

og posten er derfor å betrakte som langsiktig. Aksjene er ikke børsnotert.

## Note 16 - Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler	2021	2020
Tilknytningsavgift NICS	6 000	-
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	<b>6 000</b>	<b>-</b>

Boligbanken har betalt 6 mill. i påkoblingsavgift til NETS. Denne har ingen begrensning i levetid og avskrives ikke.

Lillestrøm 29.03.2022

26



ÅRSRAPPORT BOLIGBANKEN ASA - 2021



## Note 17 – Varige driftsmidler

Levetiden på kontormaskiner er ti år og inventar er tre år. Begge poster avskrives lineært.

<b>Varige driftsmidler</b>	<b>Inventar</b>	<b>Kontor- maskiner</b>	<b>Sum</b>
IB 01.01.2021	132	27	159
Tilgang	-	-	-
Avskrivninger	16	20	36
<b>UB 31.12.2021</b>	<b>116</b>	<b>7</b>	<b>123</b>

<b>Varige driftsmidler</b>	<b>Inventar</b>	<b>Kontor- maskiner</b>	<b>Sum</b>
IB 01.01.2020	147	47	195
Tilgang	-	-	-
Avskrivninger	16	20	36
<b>UB 31.12.2020</b>	<b>132</b>	<b>27</b>	<b>159</b>

## Note 18 – Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner

<b>Innskudd på bankkonti</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Bankinnskudd</b>	<b>251 843</b>	<b>6 079</b>

Av bankinnskudd i 2021 utgjør bundne midler kr. 182 452. Av bankinnskudd for 2020 utgjør NOK 209 521 bundne midler.

## Note 19 – Innskudd fra kunder

<b>Innskudd og andre innlån fra kunder fordelt på geografiske områder</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Akershus	370 734	-
Østfold	559 954	-
Buskerud	626 068	-
Oslo	2	-
<b>Sum</b>	<b>1 556 758</b>	<b>-</b>

Bankens innskudd utgjøres i sin helhet fra boligselskaper.



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



## Note 20 – Annen gjeld

<b>Annen gjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Påløpte kostnader	441	358
Skyldige offentlige avgifter	615	607
Skattetrekk	210	198
Øvrige gjeld	408	512
<b>Sum</b>	<b>1 673</b>	<b>1 674</b>

## Note 21 – Renteendringstidspunkt

<b>Eiendeler</b>	<b>Tidspunkt frem til endring av rentevilkår</b>					<b>Uten rente-eksponering</b>	<b>SUM</b>
	<b>Rentebinding 0-1 mnd</b>	<b>Rentebinding 3mnd-1år</b>	<b>Rentebinding 1-5 år</b>	<b>Rentebinding over 5 år</b>			
Utlån og fordringer på kredittinstitusjoner					251 843	251 843	
Netto utlån og fordringer på kunder	292 659					292 659	
Aksjer, andeler og andre ek-instrumenter					1 299 421	1 299 421	
Øvrige eiendeler					6 123	6 123	
<b>Sum eiendeler</b>	<b>292 659</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 557 387</b>	<b>1 850 046</b>	
<b>Gjeld</b>							
Innskudd fra og gjeld til kunder	1 556 758					1 556 758	
Øvrig gjeld					1 716	1 716	
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 556 758</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 716</b>	<b>1 558 475</b>	

Tabellen er basert på balanseførte verdier eksklusiv påløpte renter.

Alle innskudd i Boligbanken 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 Boligbanken, skjer dette samtidig for innskudd og utlån.

## Note 22 – Likviditetsrisiko

<b>Avtalt løpetid for hovedposter på balansen</b>	<b>Gjeld</b>					<b>Uten løpetid</b>	<b>SUM</b>
	<b>0-1 mnd</b>	<b>3mnd-1år</b>	<b>1-5 år</b>	<b>5 år</b>			
Innskudd fra og gjeld til kunder	1 556 758					1 556 758	
Øvrig gjeld					1 716	1 716	
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 556 758</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 716</b>	<b>1 558 475</b>	

Tabellen viser bankens forpliktelser eksklusive renter. Tabellen viser at ingen av bankens innskudd har en kontraktsmessig løpetid over 1 mnd.

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.

28

Lillestrøm 29.03.2022



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



Dette er viktig da banken ikke per 31.12.21 benytter andre kilder for finansiering. Banken vil gjennom det kommende året arbeide med å opprette nye kanaler for

finansiering som skal redusere likviditetsrisikoen ytterligere.

## Note 23 – Nøkkeltall

<b>Utvalgte nøkkeltall</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultat i % av forvaltningskapital	-0,51 %	-144,57 %
Rentenetto	623	I/A
Forvaltningskapital	1 850 046	6 238
Innskudd fra kunder	1 556 758	I/A
Brutto utlån til kunder	292 659	I/A
Innskuddsdekning	532 %	I/A
Resultat før skatt	- 9 449 -	9 018
Ren kjernekapitaldekning	48,9 %	I/A
Uvektet kjernekapitaldekning	13,9 %	I/A
LCR	359,2 %	I/A

Nøkkeltallene som presenteres bærer preg av at banken ble etablert siste halvår i 2021. Det er få sammenlikningstall fra 31.12.2020.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikta  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Boligbanken ASA

### Uttalelse om årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligbanken ASA.

#### Årsregnskapet som består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap, utvidet resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endringer i egenkapital
- Kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2021
- 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 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med forskrift om årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til styret.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 Boligbanken ASAs revisor sammenhengende fra stiftelsesdato 1. desember 2014.

#### Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2021. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.



#### Beskrivelse av forholdet

##### Verdssettelse av utlån og fordringer på kunder

Utlån utgjør en vesentlig andel av verdien av balansen, TNOK 292 659.

Vurdering av forventede kredittap i henhold til IFRS 9 skal gjøres for de neste 12 måneder for lån som ikke har vesentlig økning i kredittrisiko (steg 1) og forventet kredittap over hele lånets levetid for lån som har vesentlig økning i kredittrisiko (steg 2). For utlån hvor det er vesentlig økning i kredittrisiko og hvor det foreligger indikasjoner på at engasjementet er kredittforringet, foretar banken en individuell vurdering av forventet kredittap over hele engasjementets levetid (steg 3).

Ved beregning av tap etter IFRS 9 skal vurderingene være framoverskuende og gi uttrykk for forventede tap.

Banken har kun utlån til boligselskaper og modellen skal estimere tapsavsetninger kun til dette segmentet.

Det kan i tillegg gjøres avsetninger ved objektive indikasjoner på verdifall. Dette er også basert på ledelsens skjønn.

Banken benytter ekstern serviceorganisasjon (SDC) sin modell og forutsetninger.

Modellen etter IFRS 9 krever at ledelsen utøver skjønn. Modellen inkluderer blant annet statistiske modeller og skjønnsmessige faktorer. Som følge av den iboende risikoen for estimatet vurderer vi forholdet til å være et sentralt forhold ved revisjonen.

#### Revisjonen av forholdet

Under revisjonen har vi hatt fokus på:

1. Risikovurdering av utlån
2. Lån med vesentlig økning i kredittrisiko
3. Klassifisering av lån i trinn 1, 2 og 3
4. De ulike faktorene som inngår i modellen; tapsgrad, sannsynlighet og scenario

Ved revisjon av selskapets forventede tapsavsetninger har vi vurdert utforming av modell, forutsetninger og beregningsmetode.

Videre har vi detaljtestet beregning av forventet tap for enkeltengasjement, scenarionalyse og klassifisering i steg 1.

Vi har opparbeidet oss en forståelse av prosess og tilknyttede kontroller for:

- I. Beregning og metode
- II. At modellen er i samsvar med IFRS 9
- III. Påliteligheten og nøyaktigheten av data i modellen

Vi har ikke avdekket indikasjoner på vesentlige feil i modellen.

Videre har vi utfordret ledelsens vurdering og validering av modellen, samt utfordret dem på faktorene som benyttes og hvorvidt de er relevante for selskapets utlånsportefølje.

Vi har innhentet uttalelse fra revisor for serviceorganisasjonen for utforming og effektivitet av etablerte kontroller som skal sikre påliteligheten av IT-systemer for finansiell rapportering. Revisor har avgitt en ISAE 3402-rapport type 2 og rapport om revisjon av applikasjonkontroller.

Revisors testing har også omfattet testing av kjernesystemet, herunder renteberegning og amortisering.

Revisor har også testet IT-systemet for beregning av tapsavsetninger og teknisk beregning, samt om den er i samsvar med IFRS 9.



For å kunne legge til grunn revisors uttalelser, har vi vurdert revisors kompetanse, uavhengighet og objektivitet. Vi har gjennomgått uttalelsene og vurdert eventuelle avvik og tiltak.

Vår vurdering er at vi kan legge til grunn revisors uttalelser om påliteligheten til IT-systemer knyttet til den finansielle rapporteringen.

#### Annem informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annem informasjon. Annem informasjon består av årsberetningen og annem informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annem informasjon.

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

#### Konklusjon om årsberetningen

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.

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forskrift om årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter 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 avvikle 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 mistligheter 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 lov, forskrift og god



## **BDO**

revisjonsskild i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Børre Skisland  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med Penneo™ - sikker digital signatur.  
De signerende porter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle dataer og innholdet i dette dokument."

**Børre Skisland**

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9579-5998-4-872903

IP: 188.95.102.200

2022-03-31 14:45:40 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering hvis nødvendig.

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?  
Dokumentet er beskyttet av et Adobe CDS-sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Lillestrøm 29.03.2022

34



ÅRSRAPPORT 2021 – BOLIGBANKEN ASA



**Boligbanken ASA**  
Bjørnsøns gate 35  
2003 Lillestrøm

63 81 04 00  
[www.Boligbanken.no](http://www.Boligbanken.no)



**BoligBanken**