



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Johannes Rosenberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Renteinntekter	9	127 333 000	103 604 000
Provisjonsinntekter	9	4 745 000	4 739 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>132 078 000</b>	<b>108 343 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Rentekostnader	9	38 336 000	19 097 000
Provisjonskostnader	9	5 237 000	4 504 000
Lønn og andre personalkostnader	10,11 12	19 297 000	16 770 000
Avskrivninger	20	642 000	462 000
Andre driftskostnader	13	15 153 000	12 738 000
Kredittap på utlån	6,7	-192 000	42 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>78 473 000</b>	<b>53 613 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>53 605 000</b>	<b>54 730 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Netto verdiendring og gevinst/tap	19	25 743 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 743 000</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>25 743 000</b>	
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>79 348 000</b>	<b>54 730 000</b>
Skattekostnad	14	19 891 000	19 095 000
<b>Årsresultat</b>		<b>59 457 000</b>	<b>35 635 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		41 623 000	13 118 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 834 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>59 457 000</b>	<b>13 118 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	20	1 068 000	1 711 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 068 000</b>	<b>1 711 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	19	204 837 000	348 167 000
Andre eiendeler	21	5 876 000	5 999 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>210 713 000</b>	<b>354 166 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>211 781 000</b>	<b>355 877 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5,6	1 826 922 000	1 716 838 000
Utsatt skattefordel	14	19 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 826 941 000</b>	<b>1 716 838 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Kontanter og kontantekvivalenter	16	177 073 000	75 012 000
Utlån til og fordringer på kredittinst	16	360 554 000	430 977 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>537 627 000</b>	<b>505 989 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 364 568 000</b>	<b>2 222 827 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 576 349 000</b>	<b>2 578 704 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8	171 700 000	171 700 000
Overkurs	8	156 800 000	156 800 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>328 500 000</b>	<b>328 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	47 141 000	33 271 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>47 141 000</b>	<b>33 271 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>375 641 000</b>	<b>361 771 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		23 214 000	17 056 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>23 214 000</b>	<b>17 056 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 214 000</b>	<b>17 056 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld	18	15 287 000	12 592 000
Innskudd fra kunder	17	2 162 207 000	2 187 285 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 177 494 000</b>	<b>2 199 877 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 200 708 000</b>	<b>2 216 933 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 576 349 000</b>	<b>2 578 704 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 566403

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Johannes Rosenberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 26.06.2025



Organisasjonsnr: 914 827 841  
BOLIGBANKEN ASA

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Renteinntekter	9	127 333 000	103 604 000
Provisjonsinntekter	9	4 745 000	4 739 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>132 078 000</b>	<b>108 343 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Rentekostnader	9	38 336 000	19 097 000
Provisjonskostnader	9	5 237 000	4 504 000
Lønn og andre personalkostnader	10,11 12	19 297 000	16 770 000
Avskrivninger	20	642 000	462 000
Andre driftskostnader	13	15 153 000	12 738 000
Kredittap på utlån	6,7	-192 000	42 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>78 473 000</b>	<b>53 613 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>53 605 000</b>	<b>54 730 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Netto verdiendring og gevinst/tap	19	25 743 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 743 000</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>25 743 000</b>	
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>79 348 000</b>	<b>54 730 000</b>
Skattekostnad	14	19 891 000	19 095 000
<b>Årsresultat</b>		<b>59 457 000</b>	<b>35 635 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		41 623 000	13 118 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 834 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>59 457 000</b>	<b>13 118 000</b>



Organisasjonsnr: 914 827 841  
BOLIGBANKEN ASA

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,  
verktøy, kontormaskiner  
og lignende

20	1 068 000	1 711 000
	<b>1 068 000</b>	<b>1 711 000</b>

**Sum varige driftsmidler**

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og  
andeler

19	204 837 000	348 167 000
21	5 876 000	5 999 000

Andre eiendeler

**Sum finansielle**

**anleggsmidler**

**210 713 000** **354 166 000**

**Sum anleggsmidler**

**211 781 000** **355 877 000**

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer

5,6	1 826 922 000	1 716 838 000
14	19 000	

Utsatt skattefordel

**Sum fordringer**

**1 826 941 000** **1 716 838 000**

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Kontanter og

kontantekvivalenter

16	177 073 000	75 012 000
----	-------------	------------

Utlån til og fordringer

på kredittinst

16	360 554 000	430 977 000
----	-------------	-------------

**Sum bankinnskudd,**

**kontanter og lignende**

**537 627 000** **505 989 000**

**Sum omløpsmidler**

**2 364 568 000** **2 222 827 000**

**SUM EIENDELER**

**2 576 349 000** **2 578 704 000**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### 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**



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	47 141 000	33 271 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>47 141 000</b>	<b>33 271 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>375 641 000</b>	<b>361 771 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelseser		23 214 000	17 056 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>23 214 000</b>	<b>17 056 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 214 000</b>	<b>17 056 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld	18	15 287 000	12 592 000
Innskudd fra kunder	17	2 162 207 000	2 187 285 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 177 494 000</b>	<b>2 199 877 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 200 708 000</b>	<b>2 216 933 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 576 349 000</b>	<b>2 578 704 000</b>



Organisasjonsnr: 914 827 841  
BOLIGBANKEN ASA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Regnskapsprinsipper

Note  
10

Antall årsverk i regnskapsåret  
9.40

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

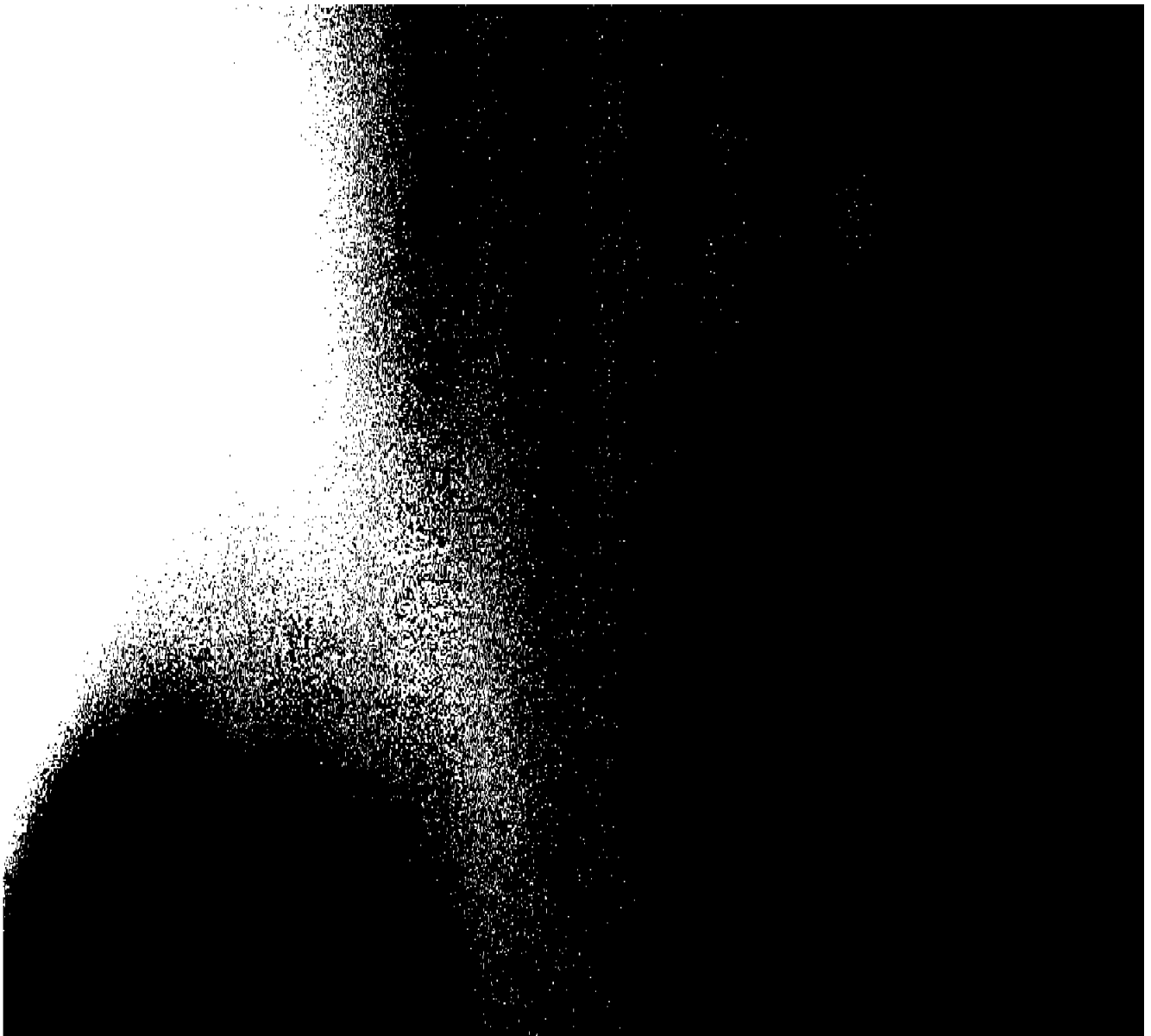


ÅRSRAPPORT BOLIGBANKEN ASA - 2024



## ÅRSRAPPORT 2024

BOLIGBANKEN ASA



Årsrapport Boligbanken 2024



## Innhold

Et solid år med målrettet vekst og stabil drift.....	4
Utvikling i banken år for år.....	5
Styrets årsberetning .....	6
Samfunnsansvar og bærekraft .....	7
Klima og miljø.....	7
Ansatte og arbeidsmiljø.....	7
Arbeid mot diskriminering.....	8
Antihvitvask og korrupsjon .....	8
Åpenhetsloven.....	8
Risikostyring og internkontroll.....	8
Finansiell Risiko .....	8
Markedsrisiko .....	8
Kredittrisiko.....	9
Likviditetsrisiko .....	9
Operasjonell risiko .....	10
Annet .....	10
Utvikling i finansielle tall.....	11
Resultatutvikling.....	11
Balanseutvikling.....	12
Årsregnskap.....	14
Resultatregnskap .....	14
Balanse 31.12.24 .....	15
Egenkapitaloppstilling .....	16
Utbytte.....	16
Kontantstrømoppstilling .....	17
Noter til regnskapet .....	18
Note 1 – Generell informasjon .....	18
Note 2 – Regnskapsprinsipper .....	18
Note 3 - Bruk av estimater og skjønnsmessige vurderinger .....	20
Note 4 - Retningslinjer og rammer for risikostyring i Boligbanken .....	20
Kredittrisiko .....	20
Markedsrisiko.....	20
Likviditet- og finansieringsrisiko .....	21
Operasjonell risiko.....	21
Forretnings- og strategisk risiko.....	21



Hvitvasking, terrorfinansiering og korrupsjon .....	21
Note 5 – Utlån til og fordringer på kunder .....	22
Note 6 – Tap på utlån.....	24
Note 7 – Resultatførte tap på utlån.....	24
Makroøkonomisk fremadskuede informasjon.....	25
Scenarier .....	25
Modellendring .....	25
Note 8 – Kapitaldekning .....	26
Note 9 – Rente og kredittprovisjonsinntekter .....	27
Note 10 – Lønn og andre personalkostnader .....	28
Note 11 – Pensjoner .....	28
Note 12 – Godtgjørelse til ledende ansatte .....	29
Aksjer – ledende ansatte .....	29
Honorarer - styret og valgkomite .....	30
Aksjer - styret og valgkomite .....	31
Note 13 – Andre driftskostnader .....	31
Note 14 – Skatt .....	32
Note 15 – Største eiere .....	33
Note 16 – Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og sentralbanker .....	33
Note 17 – Innskudd fra kunder.....	33
Note 18 – Annen gjeld.....	33
Note 19 – Aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter .....	34
Note 20 – Varige driftsmidler.....	35
Note 21 – Andre eiendeler .....	35
Note 22 – Renteendringstidspunkt .....	36
Note 23 – Likviditetsrisiko.....	37
Note 24 – Nøkkeltall .....	38



ÅRSRAPPORT BOLIGBANKEN ASA - 2024



## Et solid år med målrettet utvikling og stabil drift

2024 har vært et år preget av stabilitet og videreutvikling av Boligbanken som en spesialisert og landsdekkende aktør for boligselskaper i Norge.

Med en solid forvaltningskapital på 2.576,3 millioner, stabil utlånsvekst og sterk likviditetsstyring, har banken levert gode resultater i tråd med våre langsiktige mål.

Bankens utlånsportefølje økte med NOK 110,1 millioner i løpet av året, i samsvar med vår strategi om å tilby trygg og forutsigbar finansiering til borettslag og sameier. Vi ser en fortsatt sterk etterspørsel etter våre tjenester og forventer at andelen utlån vil øke i årene som kommer. Samtidig har vi opprettholdt en konservativ tilnærming til kredittrisiko, noe som gjenspeiles i at vi ikke har hatt realiserte tap i 2024.

Innskudd fra kunder er bankens primære finansieringskilde, og per 31. desember 2024 utgjorde kundeinnskuddene NOK 2.162,2 millioner. Selv om innskuddene har hatt en mindre reduksjon i løpet av året, opprettholder banken en robust likviditetsposisjon med en LCR på 367,6 %, langt over regulatoriske krav.

Banken har også fortsatt å forvalte kapitalen på en forsvarlig måte. Rentebærende verdipapirer plassert i rentefond utgjorde NOK 204,84 millioner ved utgangen av året, med en konservativ eksponering i markedet. Bankens kapitaldekning er sterk, med en ren kjernekapitaldekning på 32,7 %, noe som gir oss et solid fundament for videre vekst og utvikling.

### Fremtidsutsikter

Vi ser frem mot 2025 med en tydelig strategi for videre utvikling. Banken vil fortsette å styrke sin posisjon som en spesialisert bank for boligselskaper i hele Norge. Vi vil i tillegg videreutvikle våre tjenester for å møte kundenes behov på en effektiv og fremtidsrettet måte. Boligbanken står sterkt rustet for videre vekst, med en solid kapitalbase, høy likviditet og en tydelig forankret strategi. Vi vil fortsette å levere verdi til våre eier gjennom konkurransedyktige tjenester og ansvarlig forvaltning.

Til slutt vil jeg takke våre kunder for deres tillit, våre eiere for deres støtte, og våre ansatte for deres engasjement og innsats gjennom året. Sammen bygger vi en bank for fremtiden.

*Liv Lanka Laskemoen, Adm. Dir. Boligbanken ASA.*

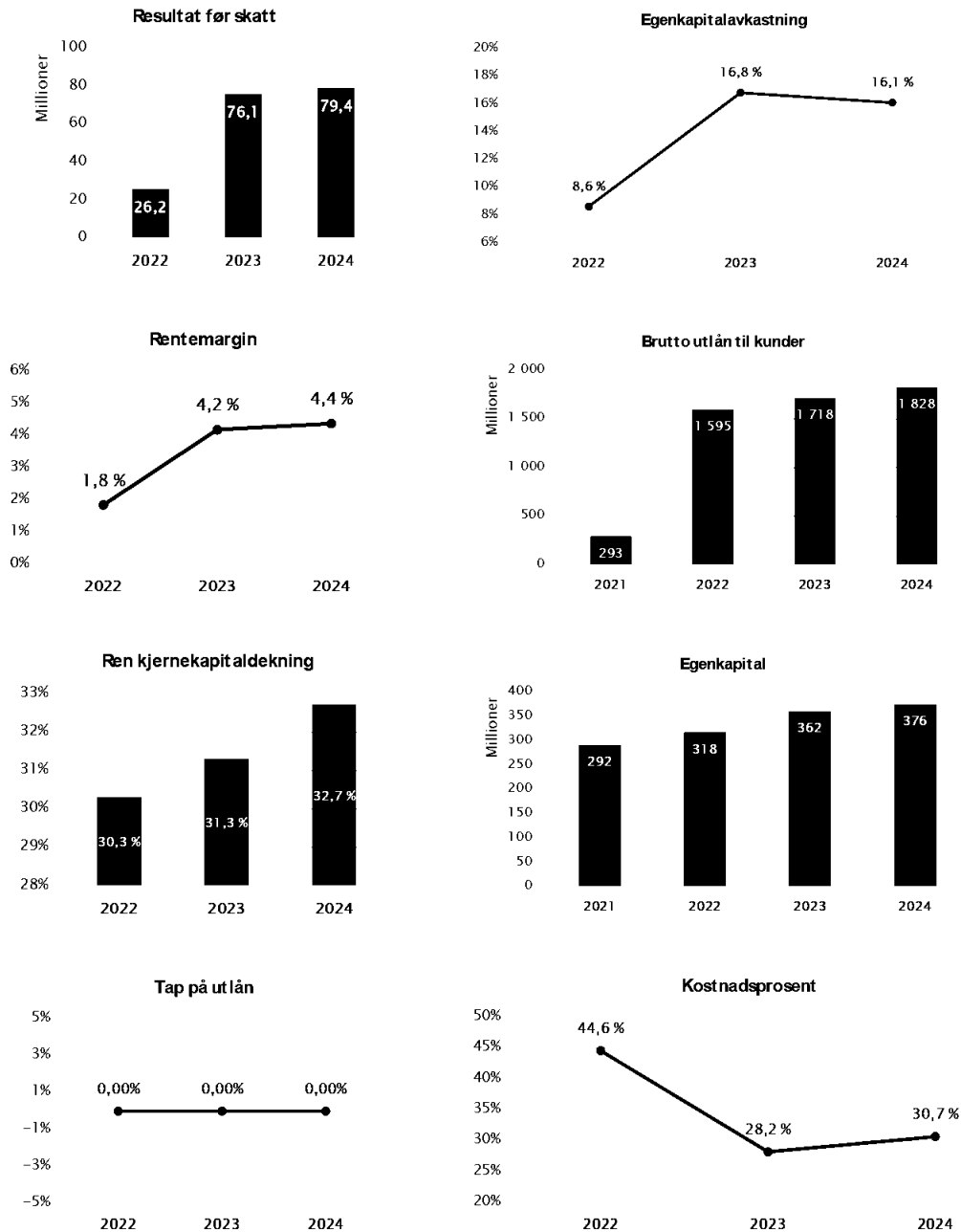




ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA



## Utvikling i banken år for år





ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA

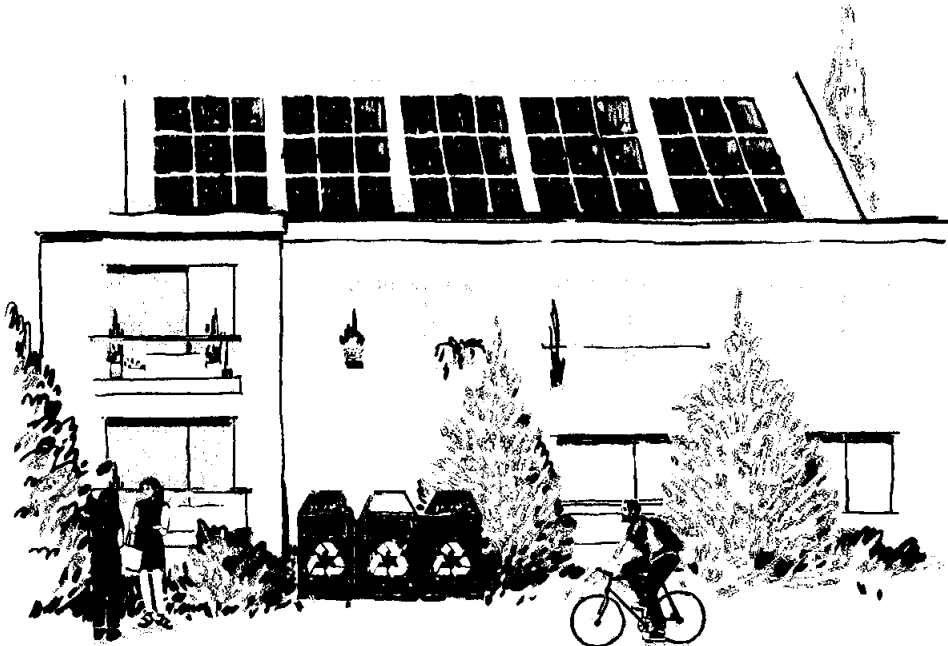


## Styrets årsberetning

Boligbanken er en uavhengig og landsdekkende bank med hovedkontor i Lillestrøm. Banken er etablert for å gi boligbyggelag og deres medlemmer et bedre banktilbud med skreddersydde løsninger. Banken skal sikre kundene tilgang på behovstilpassede produkter og tjenester med konkurransedyktige priser.

Bankens største aksjonærer er BORI BBL, NBBO BBL, Jernbanepersonalets Forsikring Gjensidig, ABBL BBL og Enqvist Boligforvaltning AS med til

sammen 90 % av utestående aksjer. Overskuddet i banken går tilbake til eierne i form av utbytte. På denne måten bidrar banken direkte til å styrke boligbyggelagene arbeid med å utvikle og forvalte gode boligløsninger for sine medlemmer. Dette er en del av vår rolle som bank – vi skaper verdi som ikke bare gagnar våre kunder, men også felleskapet gjennom boligbyggelagene samfunnsoppdrag. De resterende aksjene eies av 57 andre aksjonærer. Aksjene i banken er unoterte.





ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA



## Samfunnsansvar og bærekraft

Dagens samfunn står overfor en rekke utfordringer. Effekter av klimaendringer er allerede merkbare og forsterker både ressursknapphet og geopolitisk konfliktnivå. Den grønne omstillingen finner dermed sted i en krevende tid, med en rekke vesentlige utfordringer.

Banker har en sentral samfunnsposisjon da de kanalisere kapital og er risikoprisingstørre. Veldrevne banker er med på å danne et grunnlag for et godt næringsliv og økonomisk vekst.

Boligbanken jobber aktivt med å være en bidragsyter til et finansielt robust, bærekraftig samfunn. Det er i vår interesse å støtte opp om våre kunder slik at de blir mer bærekraftige aktører og dermed rustes til å tåle eventuelle fremtidige finansielle utfordringer.

### Klima og miljø

I 2024 har vi igangsatt utforming av et *grønt rammeverk* og en produktportefølje som vil støtte opp om bærekraftige formål (*grønne produkter*). Vi har initiert samarbeid med viktige støttespillere og ser frem til lanseringen av *grønne produkter* i løpet av 2025. Primært er vårt mål å bidra

til energieffektivisering, klimatilpasning og godt vedlikehold av boligeiendom. Bærekraft er dog vesentlig mer omfattende, og vi vil fortsette å kontinuerlig jobbe med å styrke våre incentiver for bærekraftige løsninger i boligselskaper.

### Ansatte og arbeidsmiljø

Banken hadde ved utgangen av året 10 fulltidsansatte og én vikar. Et godt arbeidsmiljø er en forutsetning for bankens utvikling og suksess, og vi jobber kontinuerlig for å skape en kultur preget av samarbeid, trivsel og engasjement. Sykefraværet i banken var i 2024 på 1,9 % mot 5,0 % i 2023. Det er ikke rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen. Bankens har en avtale om helsetjenester med Sjøkk Helsen AS som tilbyr helsekontroll med ultralyd på ulike nivåer, samt hjerteundersøkelser for personer i risikogrupper.



## 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. Bankens ledergruppe besto per 31.12.24 av to kvinner og to menn, og fordelingen blant alle faste ansatte er seks kvinner og fire menn. Boligbanken er opptatt av å skape en inkluderende og tilgjengelig bank for alle kunder, ansatte og samarbeidspartnere. Som en del av vårt arbeid for å motvirke diskriminering og fremme likestilling har banken innført flere tiltak og initiativ, som sikret rullestøttilgang til bankens lokale, rekrutteringspraksis som fremmer mangfold og fleksibel arbeidsordning tilpasset ved behov.

Boligbanken anerkjenner og støtter FNs menneskerettighetserklæring og respekterer grunnleggende menneskerettigheter i all vår virksomhet. Som bank har vi en viktig rolle i å sikre at vår virksomhet og våre investeringer ikke bidrar til brudd på menneskerettigheter. Dette inkluderer bankens arbeid med utlån og sparing samt arbeid mot økonomisk kriminalitet.

## Antihvitvask og korrupsjon

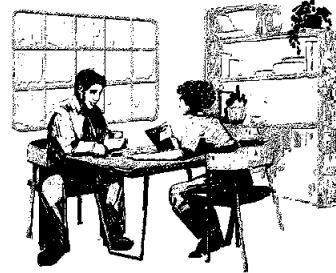
Et velfungerende finansmarked er en forutsetning for et godt næringsliv. Bekjempelse av korrupsjon, hvitvask og terrorfinansiering, samt etterlevelse av gjeldende regelverk, anser banken for å være en naturlig del av vår virksomhet. Vi jobber daglig med forebygging av økonomisk kriminalitet ved å minimere sannsynlighet for misbruk av våre produkter og tjenester. Vårt arbeid består blant annet av regelmessig ansattopplæring, utarbeidelse og oppfølging av Virksomhetsinnrettet risikovurdering, retningslinjer og rutiner, internt etisk regelverk, kundekartlegging og oppfølging, elektronisk transaksjonsovervåking og regelmessig internt rapportering. Vi jobber aktivt for å være en sterk bidragsyter til et godt næringsliv.

## Åpenhetsloven

Banken gjennomfører aktsonhetsvurderinger for å identifisere og håndtere mulige menneske-rettigheitsrisikoer i vår virksomhet og våre leverandørkjeder og rapporterer på dette iht. Åpenhetsloven.

Bankens aktsonhetsvurderinger 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 løpende oppfølging av forretningsvirksomhet, leverandørkjede og forretningspartnere. Bankens redegjørelse for aktsonhetsvurderinger er å finne på bankens hjemmesider:

<https://www.boligbanken.no/info/apenhetsloven>



## 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 note 4 om retningslinjer og rammer for risikostyring i banken.

Bankens risikostyring inkluderer identifikasjon, måling og vurdering av alle risikoer som kan påvirke bankens målsetninger. 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 derfor viktig at lønnsomhet vurderes i forhold til risiko.

Banken tilstreber en lav risikoeksponering totalt sett og risikofaktorene som behandles nærmere i de etterfølgende avsnittene er vurdert 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:

- egne utlån fra og innskudd i banken,
- plasseringer av overskuddslikviditet og Liquidity Coverage Ratio-portefølje (LCR-portefølje),

## Markedsrisiko

Markedsrisiko oppstår som følge av endringer i finansielle markeder som kan påvirke bankens resultat og egenkapital og inkluderer renterisiko, valutarisiko og verdipapirisiko. Bankens skal ha lav markedsrisiko i virksomheten. Markedsrisiko-policyen 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.



ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA



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. Banken 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. Banken vurderer alle nye kunders kredittverdighet individuelt. Tapsavsetninger i banken følger regelverket for IFRS 9.

Bankens fondsplasseringer har en konservativ risikoprofil og består hovedsakelig av valutasekretede statspapirer og bankpapirer utstedt i OECD-land, alle innenfor Investment grade. Statsobligasjoner fra kredittverdige stater har generelt lav kredittrisiko og gir sjelden tap. Bankpapirer og øvrige plasseringer innebærer en noe høyere eksponering mot kredittrisiko, men vurderes innenfor akseptable risikorammer.

## 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, innskudds-volatilitet og kundeadfærd, intern likviditetsstyring, likviditeten i markedet og bankens kredittverdighet. Banken skal til enhver tid ha kontroll på likviditetsrisikoen, gjennom gode systemer og rutiner for oppfølging.

Banken tilfredsstiller alle interne og regulatoriske krav til likviditet per 31.12.2024 og likviditetssituasjonen anses som god. Banken følger likviditetstutviklingen nøye slik likviditetsforordningen (EU 575/2013) krever.



ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA



## 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, holdnings-utvikling og klargjøring av krav til den enkelte ansatte og leder. I tillegg kommer utvikling av klare og gode interne systemer og rutiner for interkontroll med lederrapportering. Informasjon om operasjonell risiko, inkludert status over operasjonelle hendelser, inngår i risikoreport og compliance rapport som presenteres til styret hvert kvartal.



## Annet

Årsregnskapet for 2024 er revidert av KPMG AS. Banken har tegnet styreansvarsforsikring for styremedlemmenes og daglig leders mulige ansvar overfor foretaket.



ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA



## Utvikling i finansielle tall

### Resultatutvikling

#### Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter

Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter for året utgjorde per 31.12.2024 til sammen NOK 89,00 mill. Renteinntekter utgjorde NOK 127,33 mill. og rentekostnader NOK 38,34 mill. Netto renteinntekter har økt med NOK 4,49 mill. fra 31.12.2023.

#### Netto andre driftsinntekter

Samlede netto andre driftsinntekter utgjorde NOK 25,26 mill. Av dette var provisjonsinntekter fra banktjenester på NOK 4,75 mill. og provisjonskostnader på NOK 5,24 mill.

Netto verdiendring og gevinst/tap på bankens finansielle instrumenter var på NOK 25,74 mill.

#### Driftskostnader

Sum driftskostnader for 2024 utgjorde til sammen NOK 35,09 mill. Av dette utgjorde NOK 19,30 mill. lønn og andre personalkostnader, NOK 15,15 mill. andre driftskostnader og NOK 0,64 mill. i avskrivninger. Banken har i snitt hatt 9,4 årsverk gjennom året. Per 31.12.24 hadde banken ti faste heltidsansatte og én vikar på engasjement.

Driftskostnadene i banken har økt fra NOK 29,97 mill. fra 2023 til NOK 35,09 mill. i 2024 som et resultat av videreutvikling av bankens IT-systemer samt nyansettelser.

Kostnader til bankens leverandør av banktjenester, SDC, har i 2024 beløpt seg til NOK 4,56 mill., og har økt med NOK 1,11 mill. fra 2023. Økningen skyldes deltakelse i flere utviklingsprosjekter i SDC, kostander grunnet økning i antall ansatte i banken og kostnadsvekst i SDC grunnet Eika-Alliansens utmelding. Andre EDB-kostnader utgjør for året NOK 2,49 mill. mot 2,56 mill. i 2023.

#### Nedskrivninger på utlån

Samlede nedskrivninger i banken utgjør pr. 31.12.2024 NOK 0,82 mill., hvorav alle lån på balansen ligger i steg 1. Dette tilsvarer 0,04 % av brutto utlån per 31.12. Banken har ikke hatt konstaterede tap på utlån gjennom året.

#### Resultat før skatt og utsatt skatt

Resultatet før skatt utgjør NOK 79,35 mill. Banken har en utsatt skatteforpliktelse på NOK 0,02 mill. Det vises til note 14 for mer informasjon.



ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA



## Balanseutvikling

### Forvaltningskapital

Ved utgangen av 2024 var forvaltningskapitalen i banken på NOK 2.576,35 mill. Dette tilsvarer en nedgang på NOK 2,36 mill. gjennom året.

### Kontanter og fordringer på kredittinstitusjoner

Banken har per 31.12.2024 NOK 537,63 mill. i fordringer på kredittinstitusjoner i form av bankinnskudd. Av dette utgjør innskudd i Norges Bank NOK 177,07 mill. Banken har ikke kontantbeholdning.

### Utlån

Brutto utlån til kunder utgjorde pr 31.12.24 NOK 1.826,92 mill. Utlån til kunder har gjennom året økt med NOK 110,08 mill. Av totale utlån utgjorde utlån med pant i fast eiendom NOK 1.286,83 mill., og utlån uten pant i fast eiendom på NOK 540,71 mill.

### Tap på utlån og garantier

Utlånsveksten er i tråd med bankens strategi. Økning i brutto utlån medfører økte avsetninger i banken. 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 70 % 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 2024.

LCR-porteføljen er i sin helhet plassert i Norges Bank med risikovekt 0 %.

### Varige driftsmidler

Banken har NOK 1,07 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 31.12.24 NOK 2.162,21 mill. og utgjør i sin helhet innskudd fra boligselskaper. Innskuddene er gjennom året redusert med NOK 25,08 mill.

### Likviditet

Banken hadde per 31.12.2024 følgende likviditetsberegninger:

Liquidity Coverage Ratio (LCR): 367,6 %

Net Stable Funding Ratio (NSFR): 155,30 %



### Rentebærende verdipapirer til virkelig verdi

Banken har plassert NOK 204,84 mill. i rentefond ved årsslutt. Med «rentefond» menes i denne sammenheng alle fond som investerer i rentebærende papirer som obligasjoner og sertifikater. Banken har per 31.12.2024 ett obligasjonsfond. Se note 16 for mer informasjon.

Årsrapport Boligbanken 2024

12



ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA



#### Soliditet

Banken hadde ved årsskiftet en ren kjemekapitaldekning, kjemekapitaldekning og ansvarlig kapitaldekning på 32,7 %. Den uvektede kjemekapitalandelen var per 31.12.24 på 12,7 %. Se note 8 for utdypende informasjon om bankens kapitaldekning.

#### Disponering av årets resultat

Bankens styre har foreslått et utbytte for regnskapsåret 2024 på kr 8,08 per aksje, tilsvarende 70 % av resultat etter skatt. Resterende overføres til annen egenkapital.

#### Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2024 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 rettvissende bilde av bankens stilling per 31.12.2024.

#### Hendelser etter balansedato

Banken har kjøpt seg inn i Verd Boligkreditt AS etter å ha deltatt i en kapitalemisjon den 18. februar. Banken har kjøpt aksjer for kr 10,45 mill., noe som gir et eierskap i Verd Boligkreditt AS på 0,56 %. Eierandelen gir banken mulighet til å overføre lån på kr. 200,00 mill. frem til 31.12.2025.

Styret er ikke kjent med andre hendelser etter balansedato som har hatt vesentlig betydning for bankens årsregnskap for 2024.

Lillestrøm, 13. mars 2025

Frode Ekeli  
Styreleder

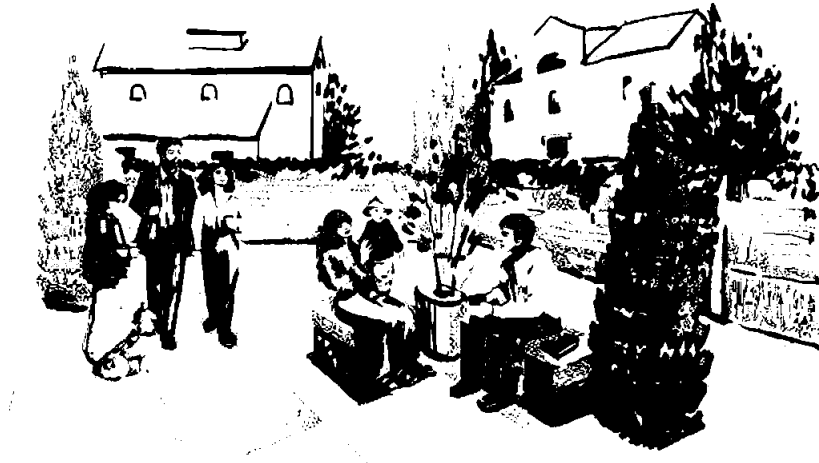
Johnny Brevik  
Nestleder

Steinar Kjærnli  
Styremedlem

Kristin Birch-Aune Kongsrud  
Styremedlem

Liv Kari Bystrøm  
Styremedlem

Liv Lanka Laskemoen  
Adm. Dir





ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA



## Årsregnskap

### Resultatregnskap

<i>Resultatoppstilling - tall i tusen kroner</i>	NOTER	2024	2023
Renteinntekter - eiendeler målt til amortisert kost	9	127 333	103 604
Rentekostnader og lignende kostnader	9	-38 336	-19 097
<b>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter</b>		<b>88 997</b>	<b>84 507</b>
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	9	4 745	4 739
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	9	-5 237	-4 504
<b>Netto verdiendring og gevinst/tap på valuta og finansielle instrumenter</b>	19	<b>25 743</b>	<b>21 403</b>
<b>Netto andre driftsinntekter</b>		<b>25 255</b>	<b>21 639</b>
Lønn og andre personalkostnader	10,11,12	-19 297	-16 770
Andre driftskostnader	13	-15 153	-12 738
Av-/nedskrivninger, verdiendringer og gevinst/tap på ikke-finansielle eiendeler	20	-642	-462
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-35 093</b>	<b>-29 970</b>
<b>Resultat før tap</b>		<b>79 160</b>	<b>76 176</b>
Kreditttap på utlån, garantier og rentebærende verdipapirer	6,7	192	-42
<b>Resultat før skatt</b>		<b>79 352</b>	<b>76 134</b>
Skattekostnad	14	-19 891	-19 095
<b>Resultat før andre inntekter og kostnader</b>		<b>59 461</b>	<b>57 038</b>
Andre inntekter og kostnader		-	-
<b>Totalresultat for perioden</b>	24	<b>59 461</b>	<b>57 038</b>



ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA

Balanse 31.12.24

<i>Balanseoppstilling - tall i tusen kroner</i>	NOTER	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
Kontanter og kontantekvivalenter	16	177 073	75 012
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	16	360 554	430 977
Utlån til og fordringer på kunder til amortisert kost	5, 6	1 826 922	1 716 838
Rentebærende verdipapirer til virkelig verdi	19	204 837	348 167
Varige driftsmidler	20	1 068	1 711
Utsatt skattefordel	14	19	-
Andre eiendeler	21	5 876	5 999
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 576 349</b>	<b>2 578 704</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>			
<b>GJELD</b>			
Innskudd og andre innlån fra kunder	17	2 162 207	2 187 285
Annen gjeld	18	15 287	12 592
Avsetninger		23 214	17 056
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 200 708</b>	<b>2 216 934</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	8	171 700	171 700
Overkurs	8	156 800	156 800
Annen egenkapital	8	47 141	33 271
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>375 641</b>	<b>361 771</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>2 576 349</b>	<b>2 578 704</b>

Lillestrøm, 13. mars 2024

\_\_\_\_\_  
Frode Ekeli  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Johnny Brevik  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Steinar Kjærnli  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kristin Birch-Aune Kongsrud  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Liv Kari Bystrøm  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Liv Lanka Laskemoen  
Adm. Dir



ÅRSRAPPORT BOLIGBANKEN ASA - 2024



## Egenkapitaloppstilling

<i>Tall i tusen</i>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
01.01.2024	171 700	156 800	33 270	<b>361 770</b>
Utbytte	-	-	-45 591	<b>-45 591</b>
Resultat for perioden	-	-	59 461	59 461
<b>Sum 31.12.2024</b>	<b>171 700</b>	<b>156 800</b>	<b>47 141</b>	<b>375 641</b>

### Endringer i egenkapital 2023

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

### Utbytte

Bankens styre har foreslått et utbytte for regnskapsåret 2024 på kr 8,08 per aksje, tilsvarende 70 % av resultatet etter skatt, til utbetaling i 2025. Det ble

i 2024 utbetalt utbytte på kr 8,85 per aksje, tilsvarende 80 % av resultatet etter skatt for 2023.



ÅRSRAPPORT BOLIGBANKEN ASA - 2024



### Kontantstrømoppstilling

<i>Tall i tusen</i>	NOTER	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		79 352	76 134
Periodens betalte skatter		-13 519	-
Utbetalinger av rente		-38 336	-19 097
Innbetalinger av rente		127 199	103 604
Resultatførte netto renteinntekter		-88 863	-84 507
Ordinære avskrivninger		642	462
Endring i kortsiktig gjeld		2 695	8 066
Netto endring i kundeinnskudd		-25 078	47 960
Netto utbetalinger i forbindelse med utlån		-109 922	-122 800
Gevinst på aksjer og andeler		-25 743	-21 403
Endring i andre tidsavgrensingsposter		329	-
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og fondsandeler		-1 145 163	-1 355 000
Innbetalinger ved salg av aksjer og fondsandeler		1 313 636	1 517 955
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>77 229</b>	<b>151 374</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av andre eiendeler		-	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetaling av utbytte		-45 591	-10 650
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-45 591</b>	<b>-10 650</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>		<b>31 638</b>	<b>140 724</b>
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens start	16	505 989	365 265
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>16</b>	<b>537 627</b>	<b>505 989</b>
Denne består av:			
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		537 627	505 989



ÅRSRAPPORT 2024 – 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 2024 vil bli fastsatt på ordinær generalforsamling den 24. april 2025.

### 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 kreditt-institusjoner
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 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 fremtidig pensjonsforpliktelse ved periodeslutt.

#### Gjeld og øvrige forpliktelser

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

#### Leieavtaler



ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA



Banken behandler leieavtaler etter IFRS 16. Ved første innregning måles leieforpliktelsen og bruksrettseidelen til nåverdien av fremtidige leiebetaling. 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 knyttet til bankens kontorer i Storgata 14 A per 31.12.24.

#### 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 31.12.24.

#### 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 kreditt-engasjementer 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 31.12.2024 var plassert i rentefond i tillegg til bankinnskudd. Rentefondet er plassert i nivå 1 da det verdsettes ved bruk av noterte priser i aktive markeder.

#### Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Bankens fondsinvesteringer har underliggende aktiva som handles på aktive markeder. Et marked anses som aktivt hvis det er mulig å skaffe eksterne observerbare priser, kurser eller renter, og disse prisene reflekterer faktiske og hyppige transaksjoner i markedet. 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 amlengdes avstand mellom velinformerte og frivillige parter, dersom slike er tilgjengelige.
- Henvisning til løpende virkelig verdi for et annet instrument som praktisk tatt er identisk.
- Diskontert kontantstrømsberegning eller andre verdsettelsesmodeller.

#### Kredittap, -modell, -ratingsystem og mislighold

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 engasjementer 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.



ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA

## 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 31.12.2024 var ingen engasjementer misligholdt over 30 dager.

## Note 3 - Bruk av estimater og skjønnsmessige vurderinger

Banken bruker i liten grad skjønnsmessige vurderinger og estimater i regnskapet. Det er derfor ikke er knyttet vesentlig estimatusikkerhet til bankens balanseposter. Der det kommer til anvendelse er i bankens tapsavsetninger etter IFRS9, i spørsmålet om makroøkonomisk fremadskuende informasjon. For vurderinger knyttet til resultatførte tap på utlån vises det til note 7.

## Note 4 - Retningslinjer og rammer for risikostyring i Boligbanken.

### Kreditrisiko

Bankens utlån til boligselskaper – bankens eneste kundegruppe - er forbundet med kreditrisiko. Dette styres av bankens overordnede policy for kreditt, rammer, retningslinjer og fullmakter. Styret har vedtatt at banken skal ha lav kreditrisiko 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 kreditrisiko for banken enn andre banker som opererer utenfor dette segmentet.

Bankens fonds- og bankplasseringer er utsatt for kreditrisiko. 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. Banken stresstester utlånsporteføljen regelmessig for å sikre at banken har et godt kapitalgrunnlag for å motstå de økonomiske effektene av stresstestscenariene.

## Tapsberegninger i de ulike stegene

Steg 1: Kunder i steg 1 får beregnet forventet tap som tilsvarer forventet kreditttap 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 rentinntektene for finansielle eiendeler blir beregnet på netto balanseført verdi av utlånet, dvs. etter fradrag av nedskrivninger for forventede tap over lånets løpetid.

### 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.

### 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. Investeringene 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 Banken 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 kreditrisiko. Bankens styre skal godkjenne rammer for

20

Årsrapport Boligbanken 2024



ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA



eventuelle nye investeringsstrategier. Banken tar ingen valutarisiko i markedsøymed, og kun bankens IT-leverandør SDC fakturerer i danske kroner. Banken har også en strategisk eierpost hos systemleverandør SDC. Disse aksjene er noterte 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 bedrifts-økonomisk 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 compliance-risiko, 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 risiko-reducerende 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
- Ekstern 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 markedsituasjonen, 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 anti-hvitvaskingsregelverket (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-onrådet. 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 anti-hvitvaskingsregelverket og gjennomgår interne rutiner.



ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA

## Note 5 – Utlån til og fordringer på kunder

<b>Utlån fordelt på typer av utlån</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Brutto nedbetalingslån	1 827 541	1 717 827
Herav lån med pant i fast eiendom	1 286 827	1 221 146
Herav lån uten pant i fast eiendom	540 714	496 680
<b>Brutto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>1 827 541</b>	<b>1 717 827</b>
Nedskrivninger	-753	-989
Herav lån med pant i fast eiendom	-306	-423
Herav lån uten pant i fast eiendom	-447	-566
<b>Netto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>1 826 788</b>	<b>1 716 838</b>

<b>Utlån fordelt på typer av utlån</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Brutto nedbetalingslån	1 827 541	1 717 827
<b>Brutto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>1 827 541</b>	<b>1 717 827</b>
Nedskrivning steg 1	-753	-989
Nedskrivning steg 2	-	-
Nedskrivning steg 3	-	-
<b>Netto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>1 826 788</b>	<b>1 716 838</b>

<b>Forfalte utlån</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
30-60 dager	-	-
60-90 dager	-	-
over 90 dager	-	-
<b>Brutto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Banken har per 31.12.2024 ingen forfalte lån over 30 dager.

<b>Utlån fordelt på fylker</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Akershus	1 200 062	989 975
Buskerud	385 708	429 184
Oslo	113 971	148 074
Rogaland	127 800	150 594
<b>Sum brutto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>1 827 541</b>	<b>1 717 827</b>

<b>Utlån fordelt på næring</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Omsetning og drift av fast eiendom - hovedsakelig borettslag	1 296 446	1 234 350
Boligselskaper ellers	531 095	483 477
<b>Sum brutto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>1 827 541</b>	<b>1 717 827</b>

Banken har utelukkende utlån til kunder som er boligselskaper. Ut over utbetalte lån hadde banken per 31.12.2024 innvilget lånetilsagn på til sammen NOK 50,1 mill., hvorav NOK 43,7 mill. var lån sikret med pant i fast

eiendom, og NOK 6,3 mill. var lån uten sikkerhet i fast eiendom. Tilsvarende tall for 31.12.2023 var NOK 62,7 mill., hvorav NOK 21,2 mill. med pant i fast eiendom, og NOK 41,5 mill. uten sikkerhet i fast eiendom.



ÅRSRAPPORT BOLIGBANKEN ASA - 2024



<b>Utlån fordelt på belåningsgrad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
0-50 %	1 275 502	1 198 311
50-60 %	10 523	18 242
60-70%	802	4 593
Uten pant i fast eiendom	540 714	496 680
<b>Sum brutto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>1 827 541</b>	<b>1 717 827</b>

<b>Utlån fordelt på risikoklassifisering</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lav risiko	1 821 147	1 705 787
Middels risiko	6 394	12 040
Høy risiko	-	-
Misligholdt	-	-
<b>Sum brutto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>1 827 541</b>	<b>1 717 827</b>

<b>Total kreditteksponering</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Brutto utlån til og fordringer på sentralbanker	177 073	75 012
Brutto utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	360 554	430 977
Brutto utlån til og fordringer på foretak	540 714	496 680
Brutto utlån til og fordringer pant i fast eiendom	1 286 827	1 221 146
Andeler i verdipapirer	204 837	348 167
<b>Sum brutto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>2 365 168</b>	<b>2 223 816</b>



ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA

Note 6 – Tap på utlån

Endringer mellom steg	Forventet tap	Forventet	Forventet tap	Totalt
	over 12 måneder	kredittap over levetid	over levetid	
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	
<b>Tapsavsetning pr. 31.12.2023</b>	<b>1 007</b>	-	-	<b>1 007</b>
Overføringer til steg 1	-	-	-	-
Overføringer til steg 2	-	-	-	-
Overføringer til steg 3	-	-	-	-
Avsetninger for lån utbetalt i året	197	-	-	197
Konstaterte tap	-	-	-	-
Lån ikke lenger på balansen eksponering	-83	-	-	-83
Andre endringer i perioden	-302	-	-	-302
<b>Tapsavsetninger pr 31.12.2024</b>	<b>815</b>	-	-	<b>815</b>
Tapsavsetning i % av brutto balanseførte verdier	0,04 %	0,00 %	0,00 %	0,04 %
<b>Netto endring 31.12.2023 - 31.12.2024</b>	<b>-192</b>	-	-	<b>192</b>

Endringer i brutto balanseførte verdier

	Forventet tap	Forventet	Forventet tap	Totalt
	over 12 måneder	kredittap over levetid	over levetid	
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	
<b>Brutto balanseførte verdier pr. 31.12.2023</b>	<b>1 717 827</b>	-	-	<b>1 717 827</b>
Overføringer til steg 1	-	-	-	-
Overføringer til steg 2	-	-	-	-
Overføringer til steg 3	-	-	-	-
Nye utlån utbetalt	448 239	-	-	448 239
Utlån som er fraregnet i perioden	-338 525	-	-	-338 525
Konstaterte tap	-	-	-	-
<b>Brutto utlån til kunder per 31.12.2024</b>	<b>1 827 541</b>	-	-	<b>1 827 541</b>

Note 7 – Resultatførte tap på utlån

Resultatførte tap på utlån	2024	2023
Periodens endring i steg 3 på utlån	-	-
Periodens endring i individuelle nedskrivninger på utlån	-	-
Periodens endring i forventet tap (steg 1 og steg 2)	-192	42
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>-192</b>	<b>42</b>



ÅRSRAPPORT BOLIGBANKEN ASA - 2024



## Makroøkonomisk fremadskuende informasjon

IFRS9 krever at det i bankens beregninger av forventet tap skal hensyntas fremadskuende makroøkonomisk informasjon (makroøkonomiske scenarier). Banken benytter seg av tre scenarier med ulik tapsprofil hhv. forventet, optimistisk og pessimistisk forventet tap. Vekting av de ulike scenariene besluttes kvartalsvis på bakgrunn av vurderinger av de makroøkonomiske utsiktene. Banken benytter følgende makrofaktorvariabler for en kvalitativ vurdering av sannsynlighetsvekting av scenarier:

- Arbeidsledighet
- Boligprisutvikling

I vurderingen av de makroøkonomiske fremtids-utsiktene åpner banken for skjønsmessige vurderinger i vektingen av makros scenariene ut over de nevnte makrofaktorvariablene. Dette gjøres for å hensynta eventuelle makroøkonomiske hendelser som ikke fanges opp av den kvalitative vurderingen.

## Scenarier

Banken benytter følgende tre scenarier med tilhørende vekting av ECL:

Scenario	Scenario ECL faktor	Sannsynlighet
Forventet	100 %	0 %
Optimistisk	90 %	100 %
Pessimistisk	500 %	0 %

Dette gir banken en sannsynlighetsvektet makrofaktor på 0,9.

## Modellendring

Banken har endret modellen for fastsettelse av makrofaktor. Banken har nå to makroøkonomiske variabler hvis normalnivå sees oppmot deres prognostiserte nivå. Dette danner det statistiske grunnlaget for fastsettelsen av makrofaktoren. Endringen i modellen har en positiv resultat effekt på om lag 0,23 mill. på årsslutt sammenliknet med tidligere modell.



ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA

## Note 8 – Kapitaldekning

<b>Kapitaldekning</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Aksjekapital	171 700	171 700
Overkurs	156 800	156 800
Annen egenkapital	33 270	-10 650
Utbetalt utbytte	-45 591	-13 118
Periodens resultat som tillegges egenkapitalen	59 461	57 038
<b>Sum egenkapital</b>	<b>375 641</b>	<b>361 771</b>
Fradrag i ren kjernekapital	41 846	45 979
<b>Ren kjernekapital</b>	<b>333 794</b>	<b>315 792</b>
<b>Kjernekapital</b>	<b>333 794</b>	<b>315 792</b>
<b>Ansvarlig kapital</b>	<b>333 794</b>	<b>315 792</b>
<b>Beregningsgrunnlag</b>		
Institusjoner	72 111	86 195
Foretak	416 904	414 966
Engasjementer med pant i fast eiendom	356 291	329 457
Andeler i verdipapirfond	40 693	32 530
Egenkapitalinstrumenter	1 374	839
Øvrige engasjement	6 944	7 709
<b>Sum kredittrisiko</b>	<b>894 317</b>	<b>871 696</b>
<b>Operasjonell risiko</b>	<b>127 520</b>	<b>138 536</b>
<b>Sum beregningsgrunnlag</b>	<b>1 021 837</b>	<b>1 010 231</b>
<b>Kapitaldekning i prosent</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Ren kjernekapitaldekning	32,7 %	31,3 %
Kjernekapitaldekning	32,7 %	31,3 %
Ansvarlig kapitaldekning	32,7 %	31,3 %

Boligbanken mottok vedtak om nytt pilar 2-krav den 18.12.24 på 2,4 %, redusert fra tidligere oppstarts krav på 4 %. Minstekravet skal oppfylles med minimum 56,25 prosent ren kjernekapital og minst 75 prosent kjernekapital. Det nye pilar 2-kravet er gjeldende fra 31.12.2024. Finansilsynet har videre fastsatt en forventning til kapitalkravs-margin på 1,0 % gjeldende fra samme dato. Banken har vedtatt en intern styringsbuffer på 1,0 %.

Dette medfører at bankens samlede minimums- og bufferkrav, inklusive kapitalkravsmargin og intern styringsbuffer, per 31.12.2024 er:

Ren kjernekapitaldekning	17,35 %
Kjernekapitaldekning	19,30 %
Ansvarlig kapitaldekning	21,90 %

### 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. I henhold til Pilar 1 blir avtaler klassifisert i engasjements-kategorier. Kapitalkravet beregnes basert på engasjementsbeløp, type sikkerhet og status for engasjementet, ved hjelp av standard risikovekt. 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 uvekket beregningsgrunnlag, med tillegg av kapitalbuffere og Pilar 2. Av Pilar 1 skal 4,5 % være ren kjernekapital.

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

Boligbankens pilar 2-krav er fastsatt i brev den 18.12.2024, gjeldende fra 31.12.2024, på 2,4 %, hvor minstekravet skal oppfylles med minimum 56,25 prosent ren kjernekapital og minst 75 prosent kjernekapital.

Banken vurderer i ICAAP-prosessen bankens kapitalbehov ut over minimums- og bufferkravene, som viser til kapitalen banken må holde av for å dekke risikoer som ikke fullt ut er hensyntatt i Pilar 1.



ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA

## 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 finansstilsynet som er 21,90 %. Krav til ren kjernekapitaldekning skal være 17,35 %. Boligbanken har per 31.12.2024 NOK 156,51 mill. i ren kjernekapital utover det totale minimums- og bufferkravet på 17,35 % og NOK 110,01 mill. ut over krav til ansvarlig kapitaldekning på 21,9 %.

## Note 9 – Rente og kredittprovisjonsinntekter

<b>Renteinntekter og lignende inntekter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Renteinntekter og lignende inntekter av utlån til kredittinstitusjoner, amortisert kost	13 792	8 691
Renteinntekter og lignende inntekter av utlån til kunder, amortisert kost	113 541	94 913
<b>Sum renteinntekter og lignende inntekter</b>	<b>127 333</b>	<b>103 604</b>
<b>Rentekostnader og lignende kostnader</b>		
Rentekostnader og lignende kostnader på innskudd fra kunder, amortisert kost	38 336	19 097
Rentekostnader og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital, amortisert kost	-	-
<b>Sum rentekostnader og lignende kostnader</b>	<b>38 336</b>	<b>19 097</b>
<b>Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester</b>		
Betalingsformidling	4 745	4 739
<b>Sum provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester</b>	<b>4 745</b>	<b>4 739</b>
<b>Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester</b>		
Betalingsformidling	4 303	3 665
Interbankgebyrer	500	500
Andre gebyr og provisjonskostnader	434	338
<b>Sum</b>	<b>5 237</b>	<b>4 503</b>



ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA



## Note 10 – Lønn og andre personalkostnader

<b>Spesifikasjon av lønnskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ordinær lønn til ansatte	15 103	13 094
Arbeidsgiveravgift og finansskatt	3 249	2 776
Pensjoner	748	863
Sosiale kostnader	197	36
<b>Sum lønn og andre personalkostnader</b>	<b>19 297</b>	<b>16 770</b>
<b>Antall ansatte 31.12</b>	<b>12,0</b>	<b>8,0</b>
<b>Antall årsverk gjennom året</b>	<b>9,4</b>	<b>7,2</b>

Banken har tolv fast ansatte, inkludert en vikar på 100 % ved utgangen av 2024. Inkludert i disse tolv er en student, ansatt på timer samt en

tidsbegrenset innleid ressurs på honorar. To faste heltidsansatte hadde oppstart gjennom året, i februar og i oktober.

## Note 11 – Pensjoner

<b>Obligatorisk tjenestepensjon</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Pensjonsordning</b>	<b>820</b>	<b>869</b>

Banken 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 2024 – BOLIGBANKEN ASA



## Note 12 – Godtgjørelse til ledende ansatte

Tall i note er i hele kroner

### 2024

Godtgjørelse til ledende ansatte		Lønn mv.	Andre godtgjørelser	Innskuddspensjon
Liv Lanka Laskemoen	CEO	1 689 248	534 822	144 087
Jonathan Studsrød	CFO	1 661 906	243 939	67 268
Mirela Brox (fra 01.09.24)	COO	466 667	11 591	44 784
Edel-Helene Thingstad (til 30.08.2024)	COO	916 496	228 385	18 768
Lars-Petter Johannesen	CR&CO	1 564 247	227 275	77 270
<b>Sum</b>		<b>4 609 316</b>	<b>711 190</b>	<b>208 090</b>

### 2023

Godtgjørelse til ledende ansatte		Lønn mv.	Andre godtgjørelser	Innskuddspensjon
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
<b>Sum</b>		<b>4 280 745</b>	<b>1 069 154</b>	<b>523 243</b>

Banken har etablert en bonusordning for alle ansatte med både finansielle og ikke-finansielle kriterier. Det er per 31.12.2024 avsatt for bonus i banken.

## Aksjer – ledende ansatte

### 2024

Aksjer ledende ansatte		Antall aksjer
Jonathan Studsrød	CFO	1 200
<b>Sum</b>		<b>1 200</b>



ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA

Honorarer - styret og valgkomite

## 2024

<b>Godtgjørelse til styret</b>		<b>Honorar</b>
Frode Ekeli	Styreleder fra og med 16.11.23	167 000
Johnny Brevik	Nestleder. Styreleder mellom 25.04.23-16.11.23	296 000
Liv Kari Bystrom	Styremedlem	100 000
Steinar Kjærnli	Styremedlem. Nestleder mellom 25.04.23-16.11.23	129 200
Kristin Birch-aune Kongsrud	Styremedlem	100 000
Aud Østerhus Oland	Varamedlem. Styremedlem mellom 25.04.23-16.11.23	58 000
<b>Sum honorar styret</b>		<b>850 200</b>

## 2024

<b>Godtgjørelse til valgkomite</b>		<b>Honorar</b>
Stein Ole Larsen	Leder valgkomite	57 500
Åge Lien	Medlem valgkomite	30 000
Tore Hansen	Medlem valgkomite	30 000
<b>Sum honorar valgkomite</b>		<b>117 500</b>

## 2023

<b>Godtgjørelse til styret</b>		<b>Honorar</b>
Frode 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 Bystrom	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	Varamedlem. Styremedlem mellom 25.04.23-16.11.23	10 000
<b>Sum honorar styret</b>		<b>860 000</b>

## 2023

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



ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA

Aksjer - styret og valgkomite

2024

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

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

2023

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

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

Note 13 – Andre driftskostnader

<b>Andre driftskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kjøp eksterne tjenester - andre	3 418	2 274
Kjøp eksterne tjenester - revisjon	1 074	974
Kjøp eksterne tjenester - juridisk bistand	562	968
EDB kostnader SDC	4 562	3 451
EDB kostnader andre	2 468	2 555
Innleie fra vikarbyrå	1 040	-
Kontorrekvisita	165	124
Andre driftskostnader	1 865	2 392
<b>Sum</b>	<b>15 153</b>	<b>12 738</b>

<b>Honorar til ekstern revisjon</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lovpålagt revisjon	655	749
Andre attestasjons tjenester	139	225
Andre tjenester revisjon	52	-



ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA



Note 14 – Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:	-	-
Betalbar skatt	22 117	13 210
Endring i utsatt skattefordel	- 2 226	5 885
<b>Skattekostnad ordinært resultat (positiv beløp - skatteinntekt)</b>	<b>19 891</b>	<b>19 095</b>

Skattepliktig inntekt:

Skattepliktig inntekt før anvendelse av fremførbart underskudd	79 352	76 134
Permanente forskjeller	212	248
Endring i midlertidige forskjeller	-8 904	6 504
Utnyttelse av fremførbart underskudd	0	17 036
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>88 467</b>	<b>52 842</b>

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	22 117	13 210
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>22 117</b>	<b>13 210</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>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Rentefond	-75	8 829 -	8 904
<b>Sum</b>	<b>-75</b>	<b>8 829</b>	<b>-8 904</b>

Akkumulert fremførbart underskudd	-	-	-
Inngår ikke i beregningen av utsatt skattefordel	-	-	-
<b>Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>-75</b>	<b>8 829 -</b>	<b>8 904</b>
<b>Endring i utsatt skattefordel</b>	<b>-19</b>	<b>2 207</b>	<b>-2 226</b>

**Avstemming fra nominell til faktisk skattesats**

Forventet skatt etter nominell skattesats	19 838	19 033
Effekt av permanente forskjeller	53	62
Effekt av ikke balanseført skattefordel	-	-
<b>Skattekostand i henhold til resultatregnskapet</b>	<b>19 891</b>	<b>19 095</b>



ÅRSRAPPORT 2024 – 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 %
Løe Equity AS	150 015	2,91 %
Vestbo BBL	112 500	2,18 %
Øvrige investorer	246 255	4,78 %
<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 én aksjeklasse.

Note 16 – Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og sentralbanker

Innskudd på bankkonti	2024	2023
Norges Bank	177 073	75 012
Kredittinstitusjoner	360 554	430 977
<b>Sum utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</b>	<b>537 627</b>	<b>505 989</b>

Av bankinnskudd den 31.12.2024 utgjør bundne midler på skattetrekkkonto i DNB og depositums-konto i Nordea henholdsvis NOK 0,586 mill. og NOK 0,433 mill. Av bankinnskudd pr. 31.12.2023 utgjør bundne midler på

skattetrekkkonto i DNB NOK 0,35 mill. og depositumskonto i Nordea 0,430 mill.

Note 17 – Innskudd fra kunder

Innskudd og andre innlån fra kunder fordelt på fylker	2024	2023
Akershus	1 037 385	1 061 508
Buskerud	677 762	693 393
Oslo	320 482	311 905
Rogaland	126 578	120 479
<b>Sum</b>	<b>2 162 207</b>	<b>2 187 285</b>

Bankens innskudd utgjøres i sin helhet fra boligselskaper.

Note 18 – Annen gjeld

Annen gjeld	2024	2023
Påløpte kostnader	1 127	885
Skyldige offentlige avgifter	841	613
Skattetrekk	583	346
Leverandørgjeld	352	168
Øvrig gjeld	12 384	10 580
<b>Sum</b>	<b>15 287</b>	<b>12 592</b>



ÅRSRAPPORT 2024 – 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.

<b>Verdipapirer virkelig verdi</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
DNB Global Treasury	-	184 680
Fondsforvaltning PLUSS kort likviditet II	203 463	162 648
SDC	1 374	838
<b>Sum</b>	<b>204 837</b>	<b>348 167</b>

<b>Verdipapirer kostpris og virkelig verdi</b>	<b>Kostpris</b>	<b>Virkelig verdi</b>
Fondsforvaltning PLUSS kort likviditet II	203 607	203 463
SDC	1 192	1 374
<b>Sum</b>	<b>204 799</b>	<b>204 837</b>

<b>2024</b>	<b>Organisasjonsnummer</b>	<b>Balanseført verdi</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Antall andeler</b>
<b>Aksjer og andeler i verdipapirfond</b>				
Verdipapirfondet PLUSS kort likviditet II	983900232	203 463	5,21 %	161 439
SDC	912774376	1 374	0,12 %	1 351
<b>Sum aksjer og andeler i verdipapirfond</b>		<b>204 837</b>		

<b>2023</b>	<b>Organisasjonsnummer</b>	<b>Balanseført verdi</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Antall andeler</b>
<b>Aksjer og andeler i verdipapirfond</b>				
Verdipapirfondet DNB Global Treasury	916476043	184 680	4,31 %	203 281
Verdipapirfondet PLUSS kort likviditet II	983900232	162 648	4,39 %	161 439
SDC	912774376	838	0,08 %	1 351
<b>Sum aksjer og andeler i verdipapirfond</b>		<b>348 166</b>		

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.

Banken har i året solgt seg ut av DNB Global Treasury. Fondsforvaltning PLUSS kort likviditet II investerer kun i obligasjoner og sertifikater med kort løpetid, utstedt av stat, fylkeskommuner, kommuner, kredittforetak, bank og forsikrings-selskap, samt bankinnskudd. Fondet har en lav kreditt risiko og gir 20 % risikovekt ved beregning av pensjonskasser og forsikringsselskapers kapital-dekning. 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.



ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA



<b>Aksjer i selskaper</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>SDC</b>		
Antall aksjer	2019	1351
Balanseført verdi	1374	838
<b>Sum aksjer</b>	<b>1 374</b>	<b>838</b>

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 verdsettelseshierarkiet.

#### Note 20 – Varige driftsmidler

<b>Varige driftsmidler</b>	<b>Inventar</b>	<b>Leierettinghet</b>	<b>Sum</b>
IB 01.01.2024	128	1 583	1 711
Tilgang	-	-	-
Avgang	-	-	-
Avskrivninger	67	575	642
<b>UB 31.12.2024</b>	<b>61</b>	<b>1 007</b>	<b>1 069</b>

0

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

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 2024 balanseført leieretten til bankens kontorlokaler i Storgata 14A, Lillestrøm, og fører avskrivninger etter IFRS16.

#### Note 21 – Andre eiendeler

<b>Andre eiendeler</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Andre eiendeler	5 895	5 999
<b>Sum andre eiendeler</b>	<b>5 895</b>	<b>5 999</b>

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



ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA

## Note 22 – Renteendringstidspunkt

### Tidspunkt frem til endring av rentevilkår 2024

Eiendeler	Rentebinding	Rentebinding	Rentebinding	Rentebinding	Uten rente-eksponering	Sum
	0-1 mnd	1-3 mnd	3mnd-1år	1-5 år		
Utlån og fordringer på kredittinstitusjoner	537 627	-	-	-	-	537 627
Utlån til og fordringer på kunder	1 826 922	-	-	-	-	1 826 922
Rentebærende verdipapirer til virkelig verd	-	203 463	-	-	-	203 463
Varige driftsmidler	-	-	-	-	1 068	1 068
Andre eiendeler	-	-	-	-	5 895	5 895
Aksjer	-	-	-	-	1 374	1 374
<b>Sum eiendeler</b>	<b>2 364 549</b>	<b>203 463</b>	-	-	<b>6 963</b>	<b>2 576 349</b>
<i>Gjeld</i>						
Innskudd fra og gjeld til kunder	2 162 207	-	-	-	-	2 162 207
Annen gjeld	-	-	-	-	15 287	15 287
Avsetninger	-	-	-	-	23 214	23 214
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 162 207</b>	-	-	-	<b>38 501</b>	<b>2 200 708</b>

### Tidspunkt frem til endring av rentevilkår 2023

Eiendeler	Rentebinding	Rentebinding	Rentebinding	Rentebinding	Uten rente-eksponering	Sum
	0-1 mnd	1-3 mnd	3mnd-1år	1-5 år		
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
<b>Sum eiendeler</b>	<b>2 570 995</b>	-	-	-	<b>7 709</b>	<b>2 578 704</b>
<i>Gjeld</i>						
Innskudd fra og gjeld til kunder	2 187 285	-	-	-	-	2 187 285
Annen gjeld	-	-	-	-	12 592	12 592
Avsetninger	-	-	-	-	17 056	17 056
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 187 285</b>	-	-	-	<b>11 753</b>	<b>2 216 934</b>

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. Bankens fondsinvesteringer har kort durasjon.



ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA



## Note 23 – Likviditetsrisiko

Tabellen viser avtalt løpetid for bankens eiendeler og forpliktelser. Bankens utlån er angitt inklusive renter over levetiden fordelt etter forfall. Bundne innskudd med 31 og 90 dagers binding ligger under kolonnen 1-3 mnd. og er inklusive renter i bindingstiden.

### Avtalt løpetid for hovedposter på balansen 2024

<i>Eiendeler</i>	<b>0-1 mnd</b>	<b>1-3 mnd</b>	<b>3mnd-1år</b>	<b>&gt;1 år</b>	<b>Udefinert</b>	<b>Sum</b>
Kontanter og kontaktekvivalenter	177 073	-	-	-	-	<b>177 073</b>
Utlån og fordringer på kredittinstitusjoner	360 554	-	-	-	-	<b>360 554</b>
Utlån til og fordringer på kunder	10 819	32 669	165 275	3 544 781	-	<b>3 753 545</b>
Rentebærende verdipapirer til virkelig verd	203 463	-	-	-	-	<b>203 463</b>
Varige driftsmidler	-	-	-	-	1 068	<b>1 068</b>
Andre eiendeler	-	-	-	-	5 876	<b>5 876</b>
Aksjer	-	-	-	-	1 374	<b>1 374</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>751 909</b>	<b>32 669</b>	<b>165 275</b>	<b>3 544 781</b>	<b>8 318</b>	<b>4 502 953</b>

### *Gjeld*

Innskudd fra og gjeld til kunder	1 673 635	494 189	-	-	-	<b>2 167 824</b>
Annen gjeld	-	-	-	-	15 287	<b>15 287</b>
Avsetninger	-	-	-	-	23 214	<b>23 214</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 673 635</b>	<b>494 189</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38 501</b>	<b>2 206 325</b>

### Avtalt løpetid for hovedposter på balansen 2023

<i>Eiendeler</i>	<b>0-1 mnd</b>	<b>1-3 mnd</b>	<b>3mnd-1år</b>	<b>&gt;1 år</b>	<b>Udefinert</b>	<b>Sum</b>
Kontanter og kontaktekvivalenter	75 012	-	-	-	-	<b>75 012</b>
Utlån og fordringer på kredittinstitusjoner	430 977	-	-	-	-	<b>430 977</b>
Utlån til og fordringer på kunder	7 088	27 185	154 050	3 319 481	-	<b>3 507 804</b>
Rentebærende verdipapirer til virkelig verd	347 328	-	-	-	-	<b>347 328</b>
Varige driftsmidler	-	-	-	-	1 711	<b>1 711</b>
Andre eiendeler	-	-	-	-	5 999	<b>5 999</b>
Aksjer	-	-	-	-	838	<b>838</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>860 406</b>	<b>27 185</b>	<b>154 050</b>	<b>3 319 481</b>	<b>8 547</b>	<b>4 369 669</b>

### *Gjeld*

Innskudd fra og gjeld til kunder	1 786 463	406 071	-	-	-	<b>2 192 534</b>
Annen gjeld	-	-	-	-	12 592	<b>12 592</b>
Avsetninger	-	-	-	-	17 056	<b>17 056</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 786 463</b>	<b>406 071</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29 649</b>	<b>2 222 183</b>

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 31.12.24 benytter andre kilder for finansiering. Banken vurderer løpende nye kanaler for finansiering som kan redusere likviditetsrisikoen ytterligere.



ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA



## Note 24 – Nøkkeltall

<b>Utvalgte nøkkeltall</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Totalresultat i perioden	59 461	57 038
Forvaltningskapital	2 576 349	2 578 704
Resultat i % av forvaltningskapital	2,31 %	2,21 %
Rentenetto	88 997	84 507
Innskudd fra kunder	2 162 207	2 187 285
Brutto utlån til kunder	1 826 922	1 716 838
Innskuddsdekning	118 %	127 %
Ren kjernekapitaldekning	32,7 %	31,3 %
Uvektet kjernekapitaldekning	12,7 %	12,0 %
LCR	367,6 %	267,4 %

### 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»



ÅRSRAPPORT 2024 – BOLIGBANKEN ASA



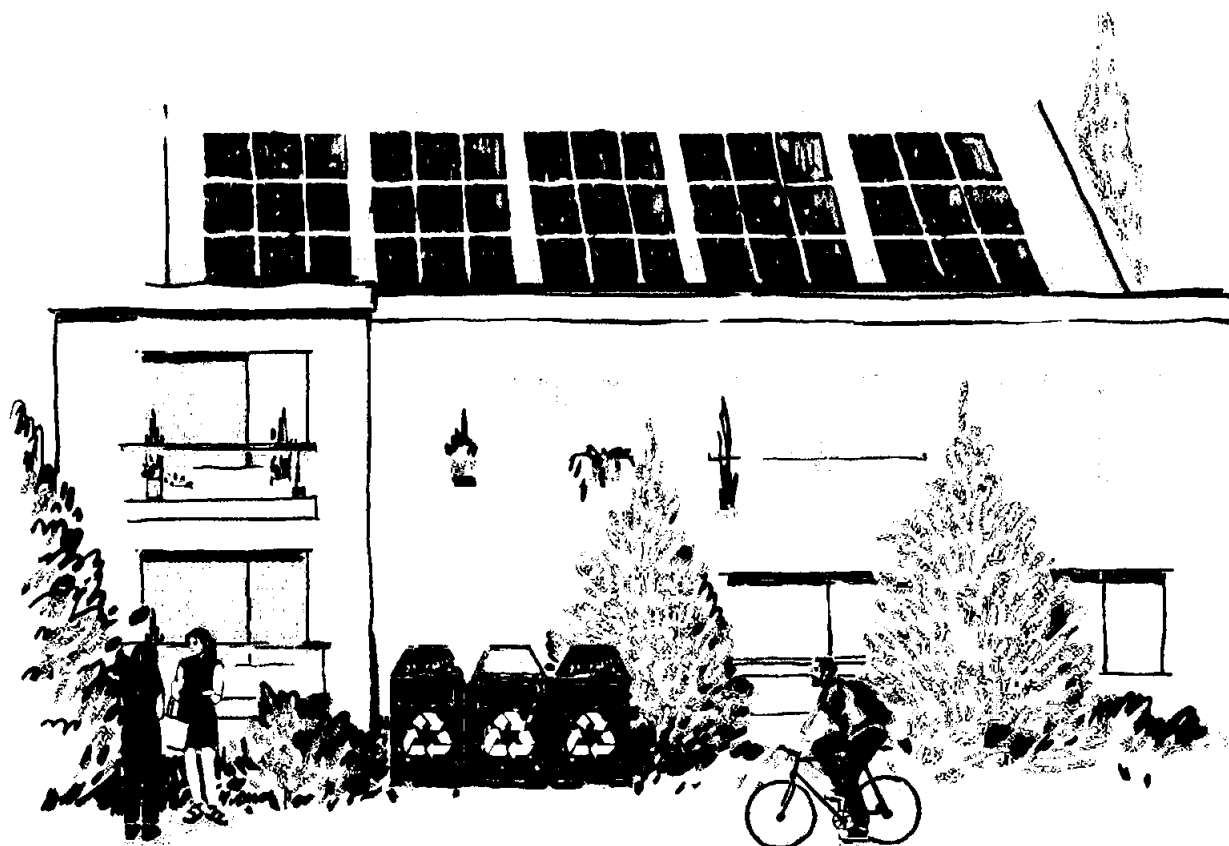
**Boligbanken ASA**

Storgata 14 A

2000 Lillestrøm

63 81 04 00

[www.Boligbanken.no](http://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](http://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 2024, resultatregnskap, egenkapitaloppstilling og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 revisjonsutvalget.

### 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 3 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 2024. 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	Strøme	



## 1. IT-systemer og applikasjonskontroller

Det vises til Note 4 - Retningslinjer og rammer for risikostyring i Boligbanken, 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"><li>• om utvalgte standardrapporter fra systemet inneholder all relevant data, og</li><li>• om nøkkelfunksjonalitetene, herunder kontroller knyttet til renteberegninger, annuiteter og gebyrer fungerer som forutsatt.</li></ul> <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 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 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 regnskapsestimatene 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 revisjonsutvalget 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, 18. mars 2025  
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroth  
Statsautorisert revisor