

ÅRSRAPPORT 2022

BOLIGBANKEN ASA



Innhold

Styrets årsberetning	4
Om Boligbanken og dens virksomhet	4
Samfunnsansvar.....	4
Ansatte og arbeidsmiljø	4
Arbeid mot diskriminering	4
Antihvitvask og korrupsjon	5
Åpenhetsloven.....	5
Risikostyring og internkontroll.....	5
Finansiell Risiko.....	5
Markedsrisiko	5
Kredittrisiko	5
Likviditetsrisiko	6
Operasjonell risiko	6
Annet	6
Utvikling i finansielle tall	7
Resultatutvikling	7
Balanseutvikling.....	8
Årsregnskap	10
Resultatregnskap	10
Balanse 31.12.22.....	11
Egenkapitaloppstilling.....	12
Kontantstrømoppstilling.....	13
Noter til regnskapet.....	14
Note 1 – Generell informasjon	14
Note 2 – Regnskapsprinsipper	14
Note 3 - Anvendelse av estimater og skjønnsmessige vurderinger	17
Note 4 - Retningslinjer og rammer for risikostyring i Boligbanken.....	17
Kredittrisiko	17
Markedsrisiko	17
Likviditet- og finansieringsrisiko	18
Operasjonell risiko	18
Forretnings- og strategisk risiko	18
Hvitvasking, terrorfinansiering og korrupsjon	18
Note 5 – Utlån til og fordringer på kunder	19
Note 6 – Tap på utlån	20
Note 7 – Resultatførte tap på utlån	21

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

Forsidebildet er fra Adobe Stock, lisensiert av Nedre Buskerud Boligbyggelag

Styrets årsberetning

Om Boligbanken og dens virksomhet

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

Samfunnsansvar

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

Ansatte og arbeidsmiljø

Banken har i 2022 hatt oppstart av fem nyansatte gjennom året. To tiltrådte i første kvartal, to i andre kvartal og en i tredje kvartal. Begge personene ansatt i andre kvartal er vikarer på hhv. 10 % og 100 %. Etter et 2021 med pandemi og begrensninger på muligheten for fysiske møter, har 2022 i større grad vært preget av mer normal arbeidshverdag, noe som vurderes som viktig for bankens arbeidsmiljø. Bankens størrelse gjør at et godt arbeidsmiljø er avgjørende og ledelsen etterstreber å være tilgjengelige og lyttende i møte

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

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

med alle ansatte. Banken følger bransjestandard når det kommer til pensjons- og forsikringsordninger for sine ansatte.

Arbeid mot diskriminering

Likestilling og ikke-diskriminering er prinsipper nedfelt i bankens etiske regelverk. Mulighetene for faglig og karrieremessig utvikling i banken skal ikke påvirkes av faktorene nevnt i likestillings- og diskrimineringsloven §1. I løpet av 2021 har bankens ledergruppe bestått av tre menn og én kvinne. Inkludert de nyansatte er bankens kjønnsfordeling fem menn og tre kvinner. Banken har ikke rullestoltilgang, men da banken ikke har kundekontakt i sine kontorer, og ingen av de ansatte har nedsatt funksjonsevne, anser ikke banken det som en aktuell problemstilling. Om behovet skulle endre seg vil banken tilrettelegge for universell utforming av arbeidsplassen.

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

Antihvitvask og korrupsjon

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

Åpenhetsloven

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

Risikostyring og internkontroll

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

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

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

Finansiell Risiko

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

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

Markedsrisiko

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

Styret har vedtatt at overskuddslikviditet og LCR-portefølje skal plasseres som bankinnskudd og likvide rentebærende verdipapirer med lav kreditt- og likviditetsrisiko og innenfor klassen investment grade. 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. Tapsavsetning følger IFRS 9 og statistisk modellert tap.

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

eksponert for høyere kredittrisiko enn statsobligasjoner.

Likviditetsrisiko

Likviditetspolicyen for banken angir rammer, retningslinjer og målsetninger for likviditetsstyringen. Likviditetspolicyen revideres av styret minimum årlig. Styret har vedtatt at bankens likviditetsrisiko skal være lav. Likviditetsrisikoen vil avhenge av bankens balansestruktur, likviditeten i markedet og bankens kredittverdighet. Banken skal til enhver tid ha kontroll på likviditetsrisikoen, gjennom gode systemer og rutiner for oppfølging av likviditeten.

Banken tilfredsstillende alle interne og regulatoriske krav til likviditet per 31.12.2022 og likviditetssituasjon anses som god. Banken følger likviditetsutviklingen nøye slik likviditetsforordningen (EU 575/2013) krever.

Operasjonell risiko

Boligbanken er en liten nisjebank med få kunder, og få og enkle produkter med lav kompleksitet. Risikonivået skal stå i stil med bankens størrelse og kompleksitet, og bankens overordnede strategi er å være en solid og lønnsom bank med en lav risikoprofil. Dette gjelder også i vurderingen av operasjonell risiko. En lav operasjonell risiko kjennetegnes ved at banken har få og små operasjonelle tapshendelser, kan håndtere en

hendelse på en rasjonell og effektiv måte (og dermed medvirke til å begrense skader) og gjenopprette normalsituasjonen, og at de årlige operasjonelle tapene ikke skal slå markant ut i foretakets egenkapitalavkastning.

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

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

Annet

Årsregnskapet for 2022 er revidert av KPMG AS. Selskapet har ikke tegnet styreansvarsforsikring for styremedlemmenes og daglig leders mulige ansvar overfor foretaket.

Utvikling i finansielle tall

Resultatutvikling

Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter

Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter for året utgjorde per 31.12.2022 til sammen NOK 32,02 mill. Renteinntekter utgjorde NOK 38,04 mill. og rentekostnader NOK 6,02 mill. Renteinntekter er bankens største inntektskilde, og økningen fra NOK 0,81 mill. i 31.12.2021 skyldes at banken startet opp med utlån i 4. kvartal 2021, og har igjennom 2022 økt utlån til kunder fra NOK 292,7 mill. til NOK 1.594,2 mill.

Netto andre driftsinntekter

Samlede netto andre driftsinntekter utgjorde NOK 10,28 mill. Av dette var provisjonsinntekter fra banktjenester på NOK 4,28 mill. og provisjonskostnader på NOK 5,38 mill. Banken har gjennom året hatt engangskostnader til innlemming av nye boligforvalterselskaper, og deres kunder, i banken som har medført økte provisjonskostnader.

Netto verdiendring på bankens finansielle instrumenter var på NOK 11,38 mill.

Driftskostnader

Sum driftskostnader for 2022 utgjorde til sammen NOK 18,86 mill. Av dette utgjorde NOK 11,75 mill. lønn og andre personalkostnader, NOK 7,09 mill. andre

driftskostnader og NOK 0,02 mill. i avskrivninger på varige driftsmidler. Banken har i snitt hatt 7,4 årsverk gjennom året. Per 31.12.22 hadde banken syv faste heltidsansatte og to vikarer, en på 100 % og en tilkallingsvikar på 10 %.

Driftskostnadene i banken har økt fra NOK 10,6 mill. i 2021 til NOK 18,9 mill. i 2022 hovedsakelig med bakgrunn i nyansettelser gjennom året.

Kostnader til bankens leverandør av banktjenester, SDC, har i 2022 beløpt seg til NOK 1,44 mill. Andre EDB-kostnader utgjør for året NOK 2,01 mill.

Nedskrivninger på utlån

Samlede nedskrivninger i banken utgjør pr. 31.12.2022 NOK 0,97 mill., hvorav alle ligger i steg 1. Dette tilsvarer 0,06 % av brutto utlån per 31.12. Banken har ikke hatt konstaterte tap på utlån gjennom året.

Resultat før skatt og utsatt skattefordel

Resultatet før skatt utgjør NOK 22,56 mill. Banken har en inntektsføring av utsatt skattefordel på NOK 3,68 mill., hovedsakelig med bakgrunn i bankens fremførbare underskudd, som godskrives bankens resultat i 2022. Viser til note 14 for mer informasjon.

Balanseutvikling

Forvaltningskapital

Ved utgangen av 2022 var forvaltningskapitalen i banken på NOK 2.461,80 mill. Dette tilsvarer en økning på NOK 611,75 millioner gjennom året.

Kontanter og fordringer på kredittinstitusjoner

Banken har per 31.12.2022 NOK 365,27 mill. i fordringer på kredittinstitusjoner i form av bankinnskudd. Banken har ikke kontantbeholdning.

Utlån

Brutto utlån til kunder utgjorde pr 31.12.22 NOK 1.595,6 mill. Utlån til kunder har gjennom året økt med 1.301,50 mill. Av totale utlån utgjorde utlån med pant i fast eiendom NOK 1.136,66 mill., og utlån uten pant i fast eiendom på NOK 458,37 mill.

Tap på utlån og garantier

Utlånsveksten er i tråd med bankens strategi, men øker bankens risiko for tap tilknyttet utlån i absolutte tall. Bankens kundegruppe er derimot ikke endret. Lån gis kun til boligselskaper og i all hovedsak til borettslag og sameier. Den relative fordelingen av utlån til borettslag og sameier er noe endret siden fjoråret. Borettslag er en større del av utlånsvolumet ved utgangen av 2022 enn ved utgangen av 2021. Andelen lån med pant i fast eiendom er derfor økt. Banken forventer at denne relative vridningen av utlånsporteføljen, der kunden stiller pant i fast eiendom, fortsetter de neste årene. Banken forventer et gjennomsnittlig årlig tap tilsvarende fem basispunkter av lån på balansen. Det har ikke vært realisert tap i 2022.

Rentebærende verdipapirer til virkelig verdi

Banken har plassert NOK 491,87 mill. i rentefond ved årsslutt, hvorav alt er plassert som en del av bankens LCR-portefølje. Med «rentefond» menes i denne sammenheng alle fond som investerer i rentebærende som obligasjoner og sertifikater. Banken har per 31.12.2022 tre obligasjonsfond. Se note 16.

NOK 421,32 mill. av LCR-porteføljen er plassert i DNB Global Treasury med risikovekt 0 %, hvorav NOK 150 mill. er stilt som sikkerhet for bankens CAP i DNB. Banken er ikke selv oppgjørspartner og benytter seg av DNBs tjenester som oppgjørspartner. CAP angir her

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

Varige driftsmidler

Banken har NOK 0,1 mill. i varige driftsmidler. Varige driftsmidler består av inventar og kontormaskiner.

Innskudd

Innskudd fra kunder utgjør per 31.12.22 NOK 2.139,33 mill. og utgjør i sin helhet innskudd fra boligselskaper. Innskuddene har gjennom året økt med NOK 582,57 mill.

Likviditet

Banken hadde per 31.12.2022 følgende likviditetsberegninger.

Liquidity Coverage Ratio (LCR): 342,0 %
Net Stable Funding Ratio (NSFR): 131,7 %

Soliditet

Banken hadde ved årsskiftet en ren kjernekapitaldekning, kjernekapitaldekning og ansvarlig kapitaldekning på 30,3 %. Den uvektede kjernekapitalandelen var per 31.12.22 på 11,4 %. Se note 8 for utdypende informasjon om bankens kapitaldekning.

Disponering av årets resultat

Bankens styre har foreslått et utbytte for regnskapsåret 2022 på kr 2,55 per aksje, tilsvarende 50 % av resultat etter skatt. Resterende overføres til annen egenkapital.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2022 er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede. Styret anser at banken er godt kapitalisert for å nå de strategiske målene som er satt. Det fremlagte regnskapet med resultat og balanse, med tilhørende noter, gir et rettviseende bilde av bankens stilling per 31.12.2022.

Hendelser etter balansedato

Styret er ikke kjent med hendelser etter balansedato som har hatt vesentlig betydning for bankens årsregnskap for 2022.

Lillestrøm, 22. mars 2023

Carine Lindman-Johannesen
Styreleder

Johnny Brevik
Nestleder

Kristin Birch-Aune Kongsrud
Styremedlem

Liv Kari Bystrom
Styremedlem

Steinar Kjærnli
Styremedlem

Thomas Nustad
Adm. Dir

Årsregnskap

Resultatregnskap

<i>Resultatoppstilling - tall i tusen kroner</i>	NOTER	2022	2021
Renteinntekter - eiendeler målt til amortisert kost	12	38 040	807
Rentekostnader og lignende kostnader	12	-6 023	-184
Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter		32 017	623
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	12	4 277	558
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	12	-5 375	-660
Netto verdiendring og gevinst/tap på valuta og finansielle instrumenter	16	11 381	713
Netto andre driftsinntekter		10 282	611
Lønn og andre personalkostnader	9, 10, 11	-11 753	-5 248
Andre driftskostnader	13	-7 086	-5 313
Av-/nedskrivninger, verdiendringer og gevinst tap på ikke-finansielle eiendeler	18	-23	-36
Sum driftskostnader		-18 862	-10 597
Resultat før tap		23 437	-9 363
Kreditttap på utlån, garantier og rentebærende verdipapirer	6, 7	-879	-86
Resultat før skatt		22 558	-9 449
Skattekostnad	14	3 678	-
Resultat før andre inntekter og kostnader		26 235	-9 449
Andre inntekter og kostnader		-	-
Totalresultat for perioden	24	26 235	-9 449

Balanse 31.12.22

<i>Balanseoppstilling - tall i tusen kroner</i>	NOTER	2022	2021
EIENDELER			
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	19	365 265	251 843
Utlån til og fordringer på kunder til amortisert kost	5, 6	1 594 161	292 659
Rentebærende verdipapirer til virkelig verdi	16	491 869	1 299 421
Varige driftsmidler	18	100	123
Utsatt skattefordel	17	3 678	-
Andre eiendeler	17	6 727	6 000
Sum eiendeler		2 461 800	1 850 046
GJELD OG EGENKAPITAL			
GJELD			
Innskudd og andre innlån fra kunder	20	2 139 325	1 556 758
Annen gjeld	21	4 526	1 673
Avsetninger		99	-
Sum gjeld		2 143 950	1 558 431
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8	171 700	171 700
Overkurs	8	156 800	156 800
Annen egenkapital	8	-10 650	-36 885
Sum egenkapital	8	317 850	291 615
Sum gjeld og egenkapital		2 461 800	1 850 046

Lillestrøm, 22. mars 2023

 Carine Lindman-Johannesen
 Styreleder

 Johnny Brevik
 Nestleder

 Kristin Birch-Aune Kongsrud
 Styremedlem

 Liv Kari Bystrøm
 Styremedlem

 Steinar Kjærnli
 Styremedlem

 Thomas Nustad
 Adm. Dir

Egenkapitaloppstilling

Endringer i egenkapital 2022

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

Endringer i egenkapital 2021

<i>Tall i tusen</i>	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
01.01.2021	15 200	300	-22 936	-7 436
Kapitalforhøyelse Transje 1	70 948	70 948	-	141 896
Kapitalforhøyelse Transje 2	85 552	85 552	-	171 104
Emisjonskostnader	-	-4 500	-	-4 500
Resultat for perioden	-	-	-9 449	-9 449
Sum 31.12.2021	171 700	156 800	-36 885	291 615

Bankens styre har foreslått et utbytte for regnskapsåret 2022 på kr 2,55 per aksje, tilsvarende 50 % av resultatet etter skatt.

Kontantstrømoppstilling

<i>Tall i tusen</i>	NOTER	2022	2021*
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		22 558	-9 449
Periodens betalte skatter		-	-
Utbetalinger av rente		-6 023	-184
Innbetalinger av rente		38 040	807
Resultatførte netto renteinntekter		-32 017	-623
Ordinære avskrivninger	18	23	36
Endring i kortsiktig gjeld		2 853	-1
Netto endring i kundeinnskudd		582 567	1 556 758
Netto utbetalinger i forbindelse med utlån		-1 302 368	-292 659
Gevinst på aksjer og andeler		-11 380	-
Endring andre tidsavgrensingsposter		237	-
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og fondsandeler		-90 507	-1 399 421
Innbetalinger ved salg av aksjer og fondsandeler		909 439	100 000
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		113 422	-44 736
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler		-	-6 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-	-6 000
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling av egenkapital		-	301 000
Emisjonskostnader		-	-4 500
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-	296 500
Netto kontantstrøm for perioden		113 422	245 764
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens start	19	251 843	6 079
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	19	365 265	251 843
Denne består av:			
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		365 265	251 843

*Kontantstrømmen for 2021 er omarbeidet

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 Bjørnsons gate 35, Lillestrøm.

Generalforsamlingen er det øverste organet i Boligbanken. Regnskapet for 2022 vil bli fastsatt av på ordinær generalforsamling den 12. april 2023.

Note 2 – Regnskapsprinsipper

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

Valuta

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

Finansielle instrumenter

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

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

Finansielle eiendeler og forpliktelser omfatter i hovedsak:

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

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

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Kontantstrøm

Kontantstrøm er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter som er omtalt i kontantstrømmen er utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner. For 2021 er kontantstrømmen omarbeidet fra årsrapporten 2021. 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 fremtidige pensjonsforpliktelse ved periodeslutt.

Gjeld og øvrige forpliktelser

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

Leieavtaler

Banken behandler leieavtaler etter IFRS 16. Ved første innregning måles leieforpliktelsen og bruksrettseiendelen til nåverdien av fremtidige leiebetalinger. Leieutbetalinger skal regnskapsføres som rentekostnader og amortiseringer. For leieavtaler med lav verdi kan banken unnlate å innregne bruksretten og tilhørende leieforpliktelse. Banken har ingen leieavtaler av vesentlig verdi per 31.12.22.

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 reklassifisert tidligere bokførte immaterielle eiendeler, vedrørende tilknytningsavgiften til NICS (Norwegian Interbank Clearing System), til å inngå under andre eiendeler i balansen. Bakgrunnen for reklassifiseringen er dette anses som en forskuddsbetaling for fremtidige tjenester. Forskuddsbetalingen gjelder for den tiden banken velger å være tilknyttet NICS og har ingen sluttdato. Banken har ingen planer om å ikke være tilknyttet NICS i uoverskuelig fremtid. Inntil dette eventuelt endres eller forskuddsbetalingen skulle forringes i verdi blir forskuddsbetalingen ikke periodisert og kostnadsført. Banken har således ingen immaterielle eiendeler per 31.12.22.

Provisjoner og gebyrer

Provisjonsinntekter og -kostnader resultatføres etter som disse oppstår.

Renteinntekter og rentekostnader

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

Virkelig verdi

Finansielle instrumenter til virkelig verdi plasseres i disse ulike nivåene:

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

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

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

Banken har en betydelig likviditetsportefølje, som per 31.12.2022 var plassert i rentefond i tillegg til bankinnskudd. Rentefondene er plassert i nivå 1 da de verdsettes ved bruk av noterte priser i aktive markeder.

Virkelig verdi av finansielle instrumenter

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

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

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

Kreditttap, -modell, -ratingsystem og mislighold

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

PD

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

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

LGD

LGD - tapsprosent gitt mislighold - settes på den enkelte kunde med bakgrunn i forholdet mellom pant evt. legalpant og lånestørrelse. LGD settes ikke være 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 pantet eller legalpantets størrelse.

Steg 1 til 3

Nye lån legges i steg 1 og forblir der til det er en vesentlig endring i PD for engasjementet. Lån skal flyttes til steg 2 om det skjer en slik endring. Banken har valgt vesentlig mislighold over 30 dager som kvalitativ markør for en slik vesentlig endring i PD. For at lån skal flyttes over i steg 3 skal det foreligge et faktisk tap eller foreligger objektive bevis for verdifall. Ved mislighold over 90 dager, eller der det er sannsynlig at låntaker ikke vil oppfylle sine forpliktelser vil lånet flyttes til steg 3 og det skal foretas en individuell nedskrivning. Per 31.12.2022 var ingen engasjementer misligholdt over 30 dager.

Tapsberegninger i de ulike stegene

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

Note 3 - Anvendelse av estimater og skjønnsmessige vurderinger

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

Note 4 - Retningslinjer og rammer for risikostyring i Boligbanken.

Kredittrisiko

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

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

Banken vurderer alle nye kunders kredittverdighet individuelt. Banken yter lån til boligselskaper, hvor hoveddelen av volumet er sikkerhet i fast eiendom med lav belåningsgrad. Tapsavsetning følger IFRS 9 og statistisk modellert tap. Banken stresstester

utlånsporteføljen regelmessig for å sikre at banken har et godt kapitalgrunnlag for å motstå de økonomiske effektene av stresstestscenarioene.

Boligselskaper som lavrisiko selskapsformer

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

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

Markedsrisiko

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

Kredittpreadrisiko oppstår som følge av mulig reduksjon av markedsverdier på bankens likviditetsplasseringer som følge av en økning i marginkrav over null-risikopapirer (kredittpread). Overskuddslikviditet plasseres i verdipapirer og bankinnskudd slik at den til enhver tid er tilgjengelig for

å unngå betalingsproblemer som følge av uventede likviditetsbevegelser. Slik overskuddslikviditet ble i 2022 kraftig redusert som følge av planlagt utlånsvekst. Investeringene skal gi best mulig 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 kredittrisiko. Bankens styre skal godkjenne rammer for eventuelle nye investeringsstrategier. Banken tar ingen valutarisiko i markedsøyemed, og kun bankens IT-leverandør fakturerer i danske kroner. Banken har ingen handelsportefølje for aksjer.

Likviditet- og finansieringsrisiko

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

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

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

Operasjonell risiko

Operasjonell risiko er risikoen for tap som følge av utilstrekkelige eller sviktende interne prosesser eller systemer, menneskelige feil, eller eksterne hendelser. Operasjonell risiko omfatter også compliancerisiko,

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

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

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

Forretnings- og strategisk risiko

Forretningsrisiko er risiko i resultatsvingninger som følge av endringer i eksterne forhold som 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).

Hvitvasking, terrorfinansiering og korrupsjon

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

Banken gjennomfører jevnlig risikovurdering av hvitvaskings- og terrorfinansieringsrisiko med nødvendig tiltak for å minimere risikoen virksomheten eksponeres for, samt gjennomgang av hvitvaskings- og terrorfinansieringsrutiner. Styret mottar og behandler kvartalsvise rapporter på AHV-området. Det utarbeides årlig en helhetlig risikoanalyse av bankens arbeid med

tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Tiltakene skal være tilpasset virksomhetens art, omfang og risikobilde. Banken har systemstøtte for AHV-overvåking via IT-leverandør. Bankens ansatte og styret

får jevnlig opplæring i antihvitvaskingsregelverket og gjennomgår interne rutiner.

Note 5 – Utlån til og fordringer på kunder

Utlån fordelt på typer av utlån	2022	2021
Brutto nedbetalingslån	1 595 027	292 745
Herav lån med pant i fast eiendom	1 136 655	197 873
Herav lån uten pant i fast eiendom	458 372	94 872
Brutto utlån og fordringer på kunder	1 595 027	292 745
Nedskrivninger	-866	-86
Herav lån med pant i fast eiendom	-286	-1
Herav lån uten pant i fast eiendom	-580	-85
Netto utlån og fordringer på kunder	1 594 161	292 659

Utlån fordelt på typer av utlån	2022	2021
Brutto nedbetalingslån	1 595 027	292 745
Brutto utlån og fordringer på kunder	1 595 027	292 745
Nedskrivning steg 1	-866	-86
Nedskrivning steg 2	-	-
Nedskrivning steg 3	-	-
Netto utlån og fordringer på kunder	1 594 161	292 659

Forfalte utlån	2022	2021
30-60 dager	-	-
60-90 dager	-	-
over 90 dager	-	-
Brutto utlån og fordringer på kunder	-	-

Banken har per 31.12.2022 ingen forfalte lån over 30 dager.

Utlån fordelt på fylker	2022	2021
Oslo	98 204	2 103
Rogaland	104 346	-
Viken	1 392 477	290 642
Sum brutto utlån og fordringer på kunder	1 595 027	292 745

Utlån fordelt på næring	2022	2021
Omsetning og drift av fast eiendom	1 595 027	292 745
Sum brutto utlån og fordringer på kunder	1 595 027	292 745

Banken har utelukkende utlån til kunder som er boligselskaper. Ut over utbetalte lån hadde banken per

31.12.2022 innvilget lånetilsagn på til sammen NOK 177,3 mill., hvorav NOK 146,9 mill. var lån sikret med

pant i fast eiendom, og NOK 30,4 mill. var lån uten sikkerhet i fast eiendom. Tilsvarende tall for 31.12.2021 var NOK 198,5 mill., hvorav NOK 151,9 mill. med pant i

fast eiendom, og NOK 46,6 mill. uten sikkerhet i fast eiendom.

Utlån fordelt på belåningsgrad	2022	2021
0-50 %	1 144 327	186 355
50-60 %	7 883	6 621
60-70%	958	-
Uten pant i fast eiendom	441 859	99 769
Sum brutto utlån og fordringer på kunder	1 595 027	292 745

Belåningsgrad er her totalt engasjement på kundenivå delt på markedsverdi av pantsatt eiendom, korrigert for annen pant.

Utlån fordelt på risikoklassifisering	2022	2021
Lav risiko	1 562 515	266 952
Middels risiko	32 512	25 793
Høy risiko	-	-
Misligholdt	-	-
Sum brutto utlån og fordringer på kunder	1 595 027	292 745

Konsoliderte engasjement over 10 % av kjernekapital før risikovektning	Sum utlån	Prosent av kjernekapital
Borettslaget Skårertoppen II	59 091	19,7 %
AS Danvikgata	43 264	14,4 %
Løvenstad Borettslag	33 397	11,1 %
Sum	135 752	

Note 6 – Tap på utlån

Endringer mellom steg	Forventet tap over 12 måneder	Forventet kredittap over levetid	Forventet tap over levetid	Totalt
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	
Tapsavsetning pr. 31.12.2021	86	-	-	86
Overføringer til steg 1	-	-	-	-
Overføringer til steg 2	-	-	-	-
Overføringer til steg 3	-	-	-	-
Avsetninger for lån utbetalt i året	879	-	-	879
Konstaterte tap	-	-	-	-
Endring som følger av redusert eksponering	-	-	-	-
Andre endringer i perioden	-	-	-	-
Tapsavsetninger pr 31.12.2022	965	-	-	965
Tapsavsetning i % av brutto balanseførte verdier	0,06 %	0,00 %	0,00 %	0,06 %
Netto endring 31.12.2021 - 31.12.2022	879	-	-	879

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	
Brutto balanseførte verdier pr. 31.12.2021	292 745	-	-	292 745
Overføringer til steg 1	-	-	-	-
Overføringer til steg 2	-	-	-	-
Overføringer til steg 3	-	-	-	-
Nye utlån utbetalt	1 302 282	-	-	1 302 282
Utlån som er fraregnet i perioden	-	-	-	-
Konstaterte tap	-	-	-	-
Brutto utlån til kunder per 31.12.2022	1 595 027	-	-	1 595 027

Note 7 – Resultatførte tap på utlån

Resultatførte tap på utlån	2022	2021
Periodens endring i steg 3 på utlån	-	-
Periodens endring i individuelle nedskrivninger på utlån	-	-
Periodens endring i forventet tap (steg 1 og steg 2)	879	86
Periodens konstaterte tap, hvor det tidligere er foretatt ind. nedskrivninger	-	-
Periodens konstaterte tap, hvor det tidligere ikke er foretatt ind. nedskrivninger	-	-
Periodens inngang på tidligere perioders konstaterte tap	-	-
Inntektsførte renter	-	-
Tapskostnader i perioden	879	86

Makroøkonomisk fremadskuende informasjon

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

- BNP-fastlands-Norge
- Arbeidsledighet
- Boligprisutvikling

Scenarier

Banken benytter følgende tre scenarier med tilhørende vekting av ECL:

Scenario	Scenario ECL faktor	Sannsynlighet
Forventet	100 %	80 %
Optimistisk	50 %	5 %
Pessimistisk	200 %	15 %

Dette gir banken en sannsynlighetsvektet makrofaktor på 1,125.

Note 8 – Kapitaldekning

Kapitaldekning	31.12.2022	31.12.2021
Aksjekapital	171 700	171 700
Overkurs	156 800	156 800
Annen egenkapital	-36 885	-22 936
Periodens resultat som tillegges egenkapitalen	26 235	-13 993
Sum egenkapital	317 850	291 571
Fradrag i ren kjernekapital	17 287	7 299
Ren kjernekapital	300 563	284 272
Kjernekapital	300 563	284 272
Ansvarlig kapital	300 563	284 272
Beregningsgrunnlag		
Institusjoner	73 053	50 479
Foretak	372 417	123 965
Engasjementer med pant i fast eiendom	341 779	93 177
Andeler i verdipapirfond	6 977	220 012
Egenkapitalinstrumenter	776	269
Øvrige engasjement	6 827	123
Sum kredittrisiko	801 829	488 024
Operasjonell risiko	191 393	92 979
Sum beregningsgrunnlag	993 223	581 004
Kapitaldekning i prosent	31.12.2022	31.12.2021
Ren kjernekapitaldekning	30,3 %	48,9 %
Kjernekapitaldekning	30,3 %	48,9 %
Ansvarlig kapitaldekning	30,3 %	48,9 %

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

Etter at Finansdepartementet, i brev den 16.12.2022, besluttet å utsette kravet om økning i systemrisikobuffer, fra 3 % til 4,5 % for standardmetodebanker, til utgangen av 2023, er bankens samlede krav per 31.12.2022:

Ren kjernekapitaldekning	16,0 %
Kjernekapitaldekning	17,5 %
Ansvarlig kapitaldekning	19,5 %.

Pilar 1 – MINIMUMSKRAV TIL ANSVARLIG KAPITAL

Minstekravet omfatter krav til sammensetning av kapital, krav til beregningsgrunnlaget for kredittrisiko samt krav for operasjonell risiko. Boligbanken bruker

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

Pilar 2 – VURDERING AV SAMLET KAPITALBEHOV OG TILSYNSMESSIG OPPFØLGING

Boligbanken sin Pilar 2-krav er fastsatt i forbindelse med konsesjonen gitt av Finanstilsynet, og er på 4 %.

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

PILAR 3 – KRAV OM OFFENTLIGGJØRING AV FINANSIELL INFORMASJON

Pilar 3 bidrar til økt markedsdisiplin gjennom krav til offentliggjøring av finansiell informasjon for mulighet til vurdering av bankens risikonivå, styring og kontroll og

bankens kapitalisering. Boligbanken sin Pilar 3-rapport vil bli gjort tilgjengelig på bankens hjemmeside.

Boligbanken har inntil videre fått et krav til ansvarlig kapitaldekning fra finanstilsynet som er 19,5 %. Krav til ren kjernekapitaldekning skal være 16,0 %. Boligbanken har per 31.12.2022 NOK 106,88 mill. i ren kjernekapital utover det totale minimums- og bufferkravet på 19,5 %.

Note 9 – Lønn og andre personalkostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2022	2021
Ordinær lønn til ansatte	8 779	4 291
Arbeidsgiveravgift og finansskatt	1 866	742
Pensjoner	914	177
Sosiale kostnader	194	38
Sum lønn og andre personalkostnader	11 753	5 248
Antall ansatte	9,0	5,0
Antall årsverk	7,4	3,3

Banken har syv fast ansatte, en vikar på 100 % og en tilkallingsvikar på 10 % ved utgangen av 2022. Tre faste ansatte hadde oppstart gjennom året, med oppstart henholdsvis i januar, mars og september. Vikarene

hadde også oppstart i april 2022. Banken har videre ansatt en person som starter i banken andre kvartal 2023.

Note 10 – Pensjoner

Obligatorisk tjenestepensjon	2022	2021
Pensjonsordning	882	177

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.

Note 11 – Godtgjørelse til ledende ansatte

Tall i note er i hele kroner

2022

Godtgjørelse til ledende ansatte		Lønn mv.	Andre godtgjørelser	Innskuddspensjon
Thomas Nustad	CEO	1 591 420	32 108	171 429
Jonathan Studsrød	CFO	1 332 992	32 108	171 190
Edel-Helene Thingstad	COO	1 332 992	144 504	171 190
Lars-Petter Johannesen (fra 01.03.)	CR&CO	976 424	26 757	128 166
Sum		5 233 829	208 720	641 975

2021

Godtgjørelse til ledende ansatte		Lønn mv.	Andre godtgjørelser	Innskuddspensjon
Thomas Nustad	CEO	1 469 094	30 620	42 171
Jonathan Studsrød	CFO	1 216 013	30 620	40 282
Edel-Helene Thingstad	COO	1 216 013	30 620	40 282
Sum		3 901 120	91 860	122 735

Banken har etablert en bonusordning for alle ansatte med både finansielle og ikke-finansielle kriterier. Det er per 31.12.2022 ikke avsatt for bonus i banken da resultatene for alle kriterier ikke er klare.

Aksjer – ledende ansatte

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

Honorarer - styret og valgkomite

2022

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

2022

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

Aksjer - styret og valgkomite

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

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

Note 12 – Rente og kredittprovisjonsinntekter

Renteinntekter og lignende inntekter	2022	2021
Renteinntekter og lignende inntekter av utlån til kredittinstitusjoner, amortisert kost	3 740	10
Renteinntekter og lignende inntekter av utlån til kunder, amortisert kost	34 300	797
Sum renteinntekter og lignende inntekter	38 040	807

Rentekostnader og lignende kostnader	2022	2021
Rentekostnader og lignende kostnader på innskudd fra kunder, amortisert kost	6 023	90
Rentekostnader og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital, amortisert kost	-	94
Sum rentekostnader og lignende kostnader	6 023	184

Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	2022	2021
Betalingsformidling	4 277	558
Sum provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	4 277	558

Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	2022	2021
Betalingsformidling	4 472	323
Interbankgebyrer	750	29
Andre gebyr og provisjonskostnader	154	308
Sum	5 375	660

Note 13 – Andre driftskostnader

Andre driftskostnader	2022	2021
Kjøp eksterne tjenester	678	1 007
Kjøp eksterne tjenester juridisk bistand	944	883
EDB kostnader SDC	1 439	1 617
EDB kostnader andre	2 005	1 069
Kontorrekvisita	109	239
Andre driftskostnader	1 911	498
Sum	7 086	5 313

Honorar til ekstern revisjon	2022	2021
Lovpålagt revisjon	244	144
Andre attestasjonstjenester	163	59
Andre tjenester revisjon	-	79

Note 14 – Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:	-	-
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skattefordel	3 678	-
Skattekostnad ordinært resultat (positiv beløp - skatteinntekt)	3 678	-
Skattepliktig inntekt:		
Skattepliktig inntekt før anvendelse av fremførbart underskudd	22 558	-9 449
Permanente forskjeller	-	-4 884
Endring i midlertidige forskjeller	-2 298	-5
Utnyttelse av fremførbart underskudd	-20 259	
Grunnlag betalbar skatt	-	-14 338
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Sum betalbar skatt i balansen	-	-

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-	27	27
Rentefond	2 325	-	-2 325
Sum	2 325	27	-2 298
Akkumulert fremførbart underskudd	-17 037	-37 296	-20 259
Inngår ikke i beregningen av utsatt skattefordel	-	37 269	37 269
Grunnlag utsatt skattefordel	-14 711	-	14 711
Endring i utsatt skattefordel	-3 678	-	3 678
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats			
Forventet skatt etter nominell skattesats	-5 639	2 362	
Effekt av permanente forskjeller	-	1 221	
Effekt av ikke balanseført skattefordel	9 317	-3 584	
Skattekostand i henhold til resultatregnskapet	3 678	-	

Selskapet har balanseført utsatt skattefordel, da det på nåværende tidspunkt ikke lengre foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til fremtidig utnyttelse av fremførbare underskudd. Effekten av utsatt skatt kommer som en økning av bankens resultat i 2022.

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 %
Jernbanepersonalets Forsikring Gjensidig	492 822	9,57 %
Asker og Bærum Boligbyggelag BA	309 091	6,00 %
Enqvist Boligforvaltning AS	234 773	4,56 %
Loe Equity AS	150 015	2,91 %
Haugesund Boligbyggelag	112 500	2,18 %
Øvrige investorer	246 255	4,78 %
Sum	5 151 515	100 %

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

Note 16 – Aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter

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

Verdipapirer kostpris og virkelig verdi	Kostpris	Virkelig verdi
DNB Global Treasury	418 768	421 319
DNB OMF	20 000	20 275
DNB European covered bonds	50 000	49 500
SDC	776	776
Sum	489 544	491 870

Verdipapirer virkelig verdi	2022	2021
DNB Global Treasury	421 319	328 313
DNB OMF	20 275	19 996
DNB European covered bonds	49 500	49 878
Fondsforvaltning PLUSS kort likviditet II	-	900 966
SDC	776	268
Sum	491 870	1 299 420

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

2021	Organisasjons- nummer	Balanseført verdi	Eierandel	Antall andeler
Aksjer og andeler i verdipapirfond				
Verdipapirfondet DNB Global Treasury	916476043	328 313	0,73 %	378 339
Verdipapirfondet DNB OMF	915038646	19 996	1,57 %	20 031
Verdipapirfondet DNB European covered bonds	991415610	49 878	5,08 %	72 873
Verdipapirfondet PLUSS kort likviditet II	983900232	900 966	-	890 423
SDC	912774376	268	0,03 %	528
Sum aksjer og andeler i verdipapirfond		1 299 420		

Klassifikasjon av finansielle eiendeler	Finansielle		Finansielle instrumenter vurdert til amortisert kost	Totalt
	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultat	instrumenter til virkelig verdi over utvidet resultat		
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	365 265	365 265
Utlån og fordringer på kunder	-	-	1 595 027	1 595 027
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	491 869	-		491 869
Sum finansielle eiendeler	491 869	-	1 960 292	2 452 161
Innskudd fra og gjeld til kunder	-	-	2 139 325	2 139 325
Sum finansielle forpliktelser			2 139 325	2 139 325

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

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

DNB OMF er et aktivt forvaltet obligasjonsfond som investerer i obligasjoner med fortrinnsrett (OMF'er)

denominert i norske kroner med et utstedervolum på minst EUR 250 mill.

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

Fondsforvaltning PLUSS kort likviditet II investerer kun i obligasjoner og sertifikater med kort løpetid, utstedt av stat, fylkeskommuner, kommuner, kredittforetak, bank og forsikringsselskap, samt bankinnskudd. Fondet har en lav kredittrisiko og gir 20 % risikovekt ved beregning av pensjonskasser og forsikringsselskapers kapitaldekning. Porteføljens rentefølsomhet skal ikke overstige 0,5 år. Dette innebærer at en endring i rentenivået på ett prosentpoeng kan medføre en endring i fondets kurs på inntil 0,5 %. Fondet investerer i verdipapirer med forfall eller renteregulering innen 12 måneder. Fondet er et UCITS-fond, og kan kun

investere i Investment Grade papirer i tråd med Verdipapirfondenes Forenings bransjestandard for informasjon og klassifisering av rentefond.

Aksjer i selskaper	2022	2021
SDC		
Antall aksjer	1364	528
Balansført verdi	776	268
Sum aksjer	776	268

Banken kjøpte i 4. kvartal aksjer fra SDC som er bankens IT-leverandør. Eierposten gir banken rabatter hos SDC og posten er derfor å betrakte som langsiktig. Aksjene

er ikke børsnotert og er i nivå 3 i verdsettesleshirarkiet.

Note 17 – Andre eiendeler

Andre eiendeler	2022	2021
Eiendeler ved utsatt skatt	3 678	-
Andre eiendeler	6 727	6 000
Sum andre eiendeler	10 405	6 000

Andre eiendeler utgjøres per 31.12 i hovedsak av tilknytningsavgiften til NICS på NOK 6,0 mill. Banken har reklassifisert tidligere bokførte immaterielle eiendeler, vedrørende tilknytningsavgiften til NICS. Forskuddsbetalingen gjelder for den tiden banken velger å være tilknyttet NICS og har ingen sluttdato.

Banken har ingen planer om å ikke være tilknyttet NICS i uoverskuelig fremtid. Inntil dette eventuelt endres eller forskuddsbetalingen skulle forringes i verdi blir forskuddsbetalingen ikke periodisert og kostnadsført.

Note 18 – Varige driftsmidler

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

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

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

Note 19 – Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner

Innskudd på bankkonti	2022	2021
Bankinnskudd	365 265	251 843

Av bankinnskudd den 31.12.2022 utgjør bundne midler på skattetrekkkonto i DNB NOK 0,369 mill. Av

bankinnskudd pr. 31.12.2021 utgjør bundne midler på skattetrekkkonto NOK 0,182 mill.

Note 20 – Innskudd fra kunder

Innskudd og andre innlån fra kunder fordelt på fylker	2022	2021
Viken	1 753 255	1 556 756
Oslo	291 425	2
Rogaland	94 645	-
Sum	2 139 325	1 556 758

Bankens innskudd utgjøres i sin helhet fra boligselskaper.

Note 21 – Annen gjeld

Annen gjeld	2022	2021
Påløpte kostnader	939	358
Skyldige offentlige avgifter	751	607
Skattetrekk	367	198
Leverandørgjeld	398	91
Øvrig gjeld	2 070	419
Sum	4 526	1 673

Note 22 – Renteendringstidspunkt

Tidspunkt frem til endring av rentevilkår 2022

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

Gjeld

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

Tidspunkt frem til endring av rentevilkår 2021

<i>Eiendeler</i>	Rentebinding 0-1 mnd	Rentebinding 1-3 mnd	Rentebinding 3mnd-1år	Rentebinding 1-5 år	Uten rente- eksponering	Sum
Utlån og fordringer på kredittinstitusjoner	251 843	-	-	-	-	251 843
Utlån til og fordringer på kunder	292 659	-	-	-	-	292 659
Rentebærende verdipapirer til virkelig verd	1 299 421	-	-	-	-	1 299 421
Varige driftsmidler	-	-	-	-	123	123
Andre eiendeler	-	-	-	-	6 000	6 000
Sum eiendeler	1 843 924	-	-	-	6 123	1 850 047

Gjeld

Innskudd fra og gjeld til kunder	1 556 758	-	-	-	-	1 556 758
Annen gjeld	-	-	-	-	1 673	1 673
Sum gjeld	1 556 758	-	-	-	1 673	1 558 431

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.

Note 23 – Likviditetsrisiko restløpetid på forpliktelser

Avtalt løpetid for hovedposter på balansen 2022

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

Avtalt løpetid for hovedposter på balansen 2021

Gjeld	0-1 mnd	1-3 mnd	3mnd-1år	>1 år	Udefinert	Sum
Innskudd fra og gjeld til kunder	1 556 758	-	-	-	-	1 556 758
Annen gjeld	1 716	-	-	-	-	1 673
Sum gjeld	1 558 475	-	-	-	-	1 558 431

Tabellen viser bankens forpliktelser. Tabellen viser at NOK 96,4 mill. av bankens innskudd per 31.12.22 har en kontraktmessig løpetid over 1 mnd. Dette er større innskudd med 90 dagers bindingstid. Banken hadde ingen slike innskudd i 2021.

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

Note 24 – Nøkkeltall

Utvalgte nøkkeltall	2022	2021
Totalresultat i perioden	26 235	-9 449
Forvaltningskapital	2 461 800	1 850 046
Resultat i % av forvaltningskapital	1,07 %	-0,51 %
Rentenetto	32 017	623
Innskudd fra kunder	2 139 325	1 556 758
Brutto utlån til kunder	1 594 161	292 659
Innskuddsdekning	134 %	532 %
Ren kjernekapitaldekning	30,3 %	48,9 %
Uvektet kjernekapitaldekning	11,4 %	13,9 %
LCR	342,0 %	359,2 %

Definisjoner nøkkeltall:

- **«Resultat i % av forvaltningskapital»** er det prosentmessige forholdstallet «totalresultat i perioden» delt på «Forvaltningskapital». For 2022: $(26\,235 / 2\,461\,800) = 1,07\%$. For 2021: $((-9\,449) / 1\,850\,046) = (-)0,51\%$.
- **«Innskuddsdekning»** er forholdet mellom «innskudd fra kunder» og «utlån til og fordringer på kunder» For 2022: $(2\,139\,325 / 1\,594\,161) = 134\%$. For 2021: $(1\,556\,758 / 292\,659) = 532\%$.



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

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

Til generalforsamlingen i Boligbanken ASA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligbanken ASA som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, egenkapitaloppstilling og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med Forskrift for årsregnskap for banker, kredittforetak 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 1 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 2022. 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:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålesund	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ullensaker
Bodo	Karvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	



1. IT-systemer og applikasjonskontroller

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

Beskrivelse av forholdet	Vår revisjonsmessige tilnærming
<p>Boligbanken ASA er avhengig av at IT-infrastrukturen i banken fungerer som tilsiktet.</p> <p>Banken benytter et standard kjernesystem levert og driftet av eksternt 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 eksternt tjenesteleverandør. Vi har innhentet attestasjonsuttalelse (ISAE 3402) fra uavhengig revisor for å vurdere om tjenesteleverandøren har tilfredsstillende internkontroll på områder av vesentlig betydning for Boligbanken ASA. Vi har vurdert revisorens kompetanse og objektivitet, og vi gjennomgikk rapportene for å vurdere mulige avvik og konsekvenser for vår revisjon.</p> <p>Vi har bedt uavhengig revisor hos tjenesteleverandøren om å teste et utvalg standard rapporter og nøkkelfunksjonaliteter i kjernesystemet for å vurdere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • om utvalgte standardrapporter fra systemet inneholder all relevant data, og • om nøkkelfunksjonalitetene, herunder kontroller knyttet til renteberegninger, annuiteter og gebyrer fungerer som forutsatt. <p>Vi har forespurt ledelsen om deres evaluering og oppfølging av uavhengig revisors rapport hos tjenesteleverandørene for å påse at eventuelle funn er hensiktsmessig fulgt opp.</p> <p>I vårt arbeid med å forstå kontrollmiljøet, teste kontroller og gjennomgå rapportene har vi benyttet våre spesialister innen IT-revisjon.</p>

Øvrig informasjon

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

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

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



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

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelser om samfunnsansvar.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med Forskrift for årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak §1-4, 2. ledd nr. b), i samsvar med IFRS som fastsatt av EU med mindre annet følger av forskriften. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet

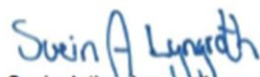


og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Vi avgir en uttalelse til 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, 23. mars 2023
KPMG AS


Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Boligbanken ASA
Bjørnsons gate 35
2003 Lillestrøm

63 81 04 00

www.Boligbanken.no

