

Pilar 3

Per 31.12.2023

Innhold

1	Innledning.....	4
2	Kapitaldekningsregelverket.....	4
2.1	Pilar 1.....	4
2.2	Pilar 2.....	4
3	Kapitaldekning.....	5
3.1	Ansvarlig kapital.....	5
3.2	Minimumskrav til ansvarlig kapital.....	5
3.3	Kapitalkrav.....	6
3.4	MREL og Gjenopprettingsplan.....	6
4	Risikostyring i Boligbanken.....	6
4.1	Førstelinjeforsvar.....	6
4.2	Andrelinjeforsvar.....	7
4.3	Tredjelinjeforsvar.....	7
4.4	Styret.....	7
4.5	Ledelse og administrasjonen.....	7
5	Risikoområder.....	8
5.1	Kredittrisiko.....	8
5.2	Boligselskaper som lavrisiko selskapsformer.....	9
5.3	Geografisk fordeling av utlån.....	10
5.4	Mislighold og nedskrivninger.....	10
5.5	Kapitalbehov for kredittrisiko.....	10
5.6	Risiko knyttet til uforsvarlig gjeldsoppbygning.....	10
5.7	Likviditet- og finansieringsrisiko.....	11
5.8	Kapitalbehov for likviditets- og finansieringsrisiko.....	12
5.9	Markedsrisiko.....	12
5.10	Kredittspreadsrisiko.....	12
5.11	Aksjerisiko.....	12
5.12	Eiendomsrisiko.....	12
5.13	Valutarisiko.....	12
5.14	Kapitalbehov markedsrisiko.....	12
5.15	Operasjonell risiko.....	12
5.15.1	Hvitvasking, terrorfinansiering og korrupsjon.....	13
5.15.2	Compliancerisiko.....	13
5.15.3	Cyber-risiko/IKT-risiko.....	13
5.15.4	Utkontrakteringsrisiko.....	14
5.16	Omdømmerisiko.....	14
5.16.1	Modellrisiko.....	14
5.16.1.1	Kapitalbehov operasjonell risiko.....	14
5.17	ESG-risiko.....	14
5.17.1	Klima (Environmental).....	14
5.17.1.1	Eksponering mot karbonintensive næringer.....	14
5.17.1.2	Bankens utslipp.....	14
5.17.2	Sosiale forhold (Social).....	15
5.17.3	Virksomhetsstyring (Governance).....	15
5.17.4	Kapitalbehov ESG-risiko.....	15
5.18	Forretnings- og strategisk risiko.....	15
5.18.1	Kapitalbehov forretningsrisiko/strategisk risiko.....	15

5.19	Systemrisiko.....	15
5.19.1	Kapitalbehov systemrisiko.....	16
6	Godtgjørelse.....	16
6.1	Generelt.....	16
6.2	Styret og tillitsvalgte.....	16
6.3	Ledende ansatte.....	16

1 Innledning

Formålet med pilar 3 rapporten til Boligbanken (banken) er å oppfylle kravene til offentliggjøring av finansiell informasjon etter forskrift om kapitalkrav og nasjonal tilpasning av (CRR/CRD IV-forskriften) del XI. Offentliggjøringsplikten reguleres i kapitalkravsforordningen (CRR /EU/2013/575). Metodikken for vurdering av risiko og kapitalkrav er beskrevet og rapporten inneholder informasjon om bankens interne risikostyring. Informasjonen som fremkommer i denne rapporten er basert på tall og informasjon per 31.12.2023, så fremt ikke annet fremkommer. Rapporten oppdateres og publiseres årlig. Det henvises til publisert årsrapport for 2023 for ytterligere informasjon om bankens finansielle stilling og risikoforhold.

2 Kapitaldekningsregelverket

Boligbanken er standardmetodebank som innebærer at beregningsgrunnlaget for kapitalkrav beregnes utfra fastsatte risikovekter regulert gjennom EUs CRD IV/CRR med tilhørende endringer i CRD V/CRR 2 og i Norge gjennom CRD IV/CRR-Forskriften. Kapitaldekningsregelverket bygger på tre pilarer, hvor pilar 1 og pilar 2 sammen gir bankens kapitalkrav og pilar 3 setter krav til offentliggjøring (nærværende rapport).

2.1 Pilar 1

I kapitaldekningsregelverket setter pilar 1 minstekrav til kapitaldekning for;

- Kredittrisiko
- Markedsrisiko
- Operasjonell risiko
- Derivatmotparters kredittverdighet (CVA risiko)

Banken benytter basismetoden for beregning av operasjonell risiko. Markedsrisiko under pilar 1 er ikke banken eksponert for, da den ikke har noen handelsportefølje. Det samme gjelder for CVA risiko, da banken per 31.12.2023 ikke bedrev sikringsaktiviteter.

2.2 Pilar 2

Pilar 2 er kapitalkrav for risikoer som ikke er dekket under pilar 1. pilar 2 er virksomhetstilpasset og settes av Finanstilsynet gjennom SREP basert på Rundskriv 3/2022 Finanstilsynets praksis for vurdering av risiko og kapitalbehov (rundskriv 3/2022), samt bankens egen vurdering av samlet kapitalbehov i ICAAP og ILAAP. Kapitalbehovet skal være framoverskuende og risikobasert, inkludere størrelse, sammensetning og fordeling av den ansvarlige kapitalen, tilpasset risikoene som banken er eller kan bli utsatt for.

Boligbanken har et pilar 2-krav på 4 prosentpoeng fastsatt i forbindelse med konsesjonen gitt av Finanstilsynet i 2021. Banken vurderer gjennom ICAAP og ILAAP prosessen bankens kapitalbehov ut over minste- og bufferkravene. Det fastsettes en intern kapitalkravsmargin og styringsbuffer utover regulatoriske kapitaldekningskrav, i samsvar med bankens strategi og risikotoleranse iht. rundskriv 3/2022.

3 Kapitaldekning

3.1 Ansvarlig kapital

Som nyoppstartet bank er banken utelukkende kapitalisert med egenkapital. Kapitaldekningen til banken er 31,26 % per 31.12.2023. Den ansvarlige kapitalen består av følgende poster:

	2023	2022	2021
Aksjekapital	171 700	171 700	171 700
Overkurs	156 800	156 800	156 800
Annen egenkapital	- 23 768	- 36 885	- 22 936
Kvalifiserende del av periodens resultat	57 038	26 235	- 13 993
Sum balanseført egenkapital	361 771	317 850	291 571
Fradrag i ren kjernekapital	- 45 979	- 17 287	- 7 299
Sum ren kjernekapital	315 792	300 563	284 272
Fondsobligasjoner, hybridkapital		-	-
Sum kjernekapital	315 792	300 563	284 272
Ansvarlig kapital og annen tilleggskapital (ex. pål. renter)		-	-
Netto ansvarlig kapital	315 792	300 563	284 272

Tabell 1: Ansvarlig kapital. Tnok

3.2 Minimumskrav til ansvarlig kapital

Banken driver utelukkende med lån til boligselskaper. Med «boligselskaper» forstås her borettslag, boligbyggelag, boligsameier og andre juridiske innretninger med tilsvarende formål, som boligaksjeselskap, boligstiftelser, parkerings/garasje-sameier og andre selskaper relatert til boligformål. Den største delen av bankens utlån er finansiering av fellesgjeld til borettslag med 35 % risikovekt innenfor 80 % belåningsgrad. Banken har også utlån til boligaksjeselskaper med risikovekt 35 % innenfor 80 % belåningsgrad og boligsameier med risikovekt 100 %.

Likviditeten til banken har 0 %, 10 % risikovekt. Innskudd i hovedbankforbindelsen og andre bankinnskudd har risikovekt 20 %

Minimumskravet til ansvarlig kapital er fordelt på engasjementskategorier som følger:

	2 023		2 022	
	Beregningsgrunnlag	Kapitalkrav	Beregningsgrunnlag	Kapitalkrav
Institusjoner	86 195	6 893	73 053	5 844
Foretak	414 966	33 197	372 417	29 793
Engasjementer med pant i fast eiendom	329 457	26 363	341 779	27 342
Andeler i verdipapirfond	32 530	2 602	6 977	558
Egenkapitalinstrumenter	839	67	776	62
Øvrige engasjement	7 709	619	6 827	546
Sum minimumskrav kredittrisiko	871 696	69 742	801 829	64 146
Operasjonell risiko	138 536	12 122	191 393	15 311
Sum beregningsgrunnlag	1 010 231	81 865	993 223	79 458

Tabell 2: Minimumskrav ansvarlig kapital. Tnok.

	2023	2023	2022	2022
Buffertype	Bufferkrav	Kapitalkrav	Bufferkrav	Kapitalkrav
Bevaringsbuffer	2,50 %	25 256	2,50 %	24 831
Systemrisikobuffer	4,50 %	45 460	3,00 %	29 797
Motsyklisk kapitalbuffer	2,50 %	25 256	2,00 %	19 864
Sum kapitalkrav pilar 1	9,50 %	95 972	7,50 %	74 492

Tabell 3: Kombinert bufferkrav. Tnok.

Per 31. 12.2023 har banken ca. 96 mill. kroner i kombinert bufferkrav dekket av ren kjernekapital, opp fra 74,5 mill. kroner per 31.12.2022.

3.3 Kapitalkrav

Bankens kapitalkrav per 31.12.2023 er som følger:

	2023	2022
Ren Kjernekapital	4,50 %	4,50 %
Bevaringsbuffer	2,50 %	2,50 %
Systemrisikobuffer	4,50 %	3,00 %
Motsyklisk kapitalbuffer	2,50 %	2,00 %
Hybridkapital	1,50 %	1,50 %
Tilleggskapital	2,00 %	2,00 %
Sum kapitalkrav pilar 1	17,50 %	15,50 %
Pilar 2 tillegg	4,00 %	4,00 %
Kapitalkrav	21,50 %	19,50 %

Tabell 4: Kapitalkrav

Systemrisikobufferen økte 31.12.2023 fra 3,00 % til 4,50 % for standardmetode banker. Motsyklisk kapitalbuffer økte fra 2,00 % til 2,50 % per 31.03.2023. Banken er godt kapitalisert i forhold til regulatoriske og interne kapitalmål (inkl. internt vurdert kapitalkravsmargin og styringsbuffer).

3.4 MREL og Gjenopprettingsplan

Finansforetaksloven §20-5 setter krav til at et hvert foretak skal ha en plan for å gjenopprette sin finansielle stilling når den er betydelig svekket. Styret har ansvar for å påse at det gjenopprettingsplanen harmoniserer med bankens risikostyringsrammeverk, samt at oppdateringer i ICAAP/ILAAP gjenspeiles i gjenopprettingsplanen. Det samme gjelder motsatt vei. Bankens oppstart var i 4. kvartal 2021 og Finanstilsynet har ikke fastsatt krisetiltaksplan for banken. Banken har dermed ikke krav til MREL kapital per 31.12.2023. Bankens arbeid med gjenopprettingsplan er en kontinuerlig prosess og planen revideres av styret minimum hvert tredje år iht. rundskriv 1/2022 Finanstilsynets retningslinjer for gjenopprettingsplaner.

4 Risikostyring i Boligbanken

4.1 Førstelinjeforsvar

Banken har internt et første- og andrelinjeforsvar. Førstelinjeforsvaret eier og håndterer risikoen i den daglige driften. Linjeledere har selvstendig ansvar for å sikre etterlevelse av eksterne og interne krav på sine områder. De er ansvarlige for å gjennomføre risikovurderinger, utarbeide rutiner, gjennomføre kontrolltiltak og følge opp medarbeidere.

4.2 Andrelinjeforsvar

Andrelinjeforsvaret består av de uavhengige kontrollfunksjonene risikostyring og compliance. Banken hadde per 31.12.2023 disse funksjonen plassert i en stilling som Chief Risk & Compliance Officer (CR&CO). De uavhengige kontrollfunksjonene er samlet hos en ansatt med bakgrunn i at banken er å anse som et mindre foretak med mindre kompleks struktur, jf. (CRR/CRD IV-forskriften) § 38 og § 39. Rollen som ansvarlig for de uavhengige funksjonene i banken skal ikke og er ikke underlagt godtgjørelsesordninger som kan sette objektiviteten i fare. Kontrollfunksjonene bistår og veileder linjeledere og medarbeidere i førstelinje gjennom deltakelse i strategiske og operasjonelle beslutningsprosesser. Kontrollfunksjonene skal imidlertid ikke og fatter ikke forretningsmessige beslutninger. Funksjonene skal ikke involveres i utøvelsen av tjenester og aktiviteter som senere kontrolleres av funksjonene. Kontrollfunksjonene skal utføre egne kontroller og risikovurderinger av førstelinjens etterlevelse av interne og eksterne krav, herunder at virksomheten styres i tråd med fastsatt risikoprofil.

Rollen som antihvitvaskansvarlig med det operative ansvaret for bankens antihvitvaskarbeid er plassert i førstelinje. Compliancefunksjonen kontrollerer etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket og rapporterer dette til ledelsen og styret.

Bankens risikostyring identifiserer, måler og vurderer alle risikoer som kan påvirke bankens strategiske mål. Banken skal ha lav risiko (risikoprofil) i sin virksomhet. Risikoprofilen er et uttrykk for hvor mye risiko banken er villig til å påta seg og skal dermed legge grunnlaget for bankdriften. Banken skal kun påta seg risiko som forstås, kan følges opp og som ikke vil skade bankens omdømme. Bankens risikoprofil knyttes til de mest vesentlige risikotyper og skal så langt det er mulig uttrykkes i form av rammer for eksponering eller klare retningslinjer. Risikoprofilen framgår av strategidokumentene for den enkelte risikotype.

Kundeaktiviteter danner grunnlaget for bankens inntjening og resultatmål fastsettes av styret i den årlige strategi- og budsjettprosessen og revideres ved behov.

4.3 Tredjelinjeforsvar

Som en bank med en forvaltningskapital lavere en 10 mrd. kroner er banken unntatt internrevisjonskravet i finansforetaksloven §13-5 (2), gjennom unntaket i forskrift om finansforetak og finanskonsern § 8-3 (finansforetaksforskriften). Bankens eksterne revisor gir årlig styret en bekreftelse om risikostyringen og internkontrollen.

4.4 Styret

Styret har det overordnede ansvaret for at bankens kapitaldekning er tilstrekkelig ut fra risikoeksponeringen og med hensyn til regulatoriske krav, sikre at virksomheten er organisert på en måte som sikrer styring av risiko innenfor vedtatt risikoprofil i samsvar med vedtatte strategi, policyer og retningslinjer. Det tillegges også styret å påse at risikostyring og internkontroll er i samsvar med regulatoriske krav, eksterne og interne retningslinjer og styrende dokumenter. Videre fastsetter styret strategi, policy og retningslinjer for risikostyringen innenfor definerte risikoområder og reviderer de minimum årlig.

4.5 Ledelse og administrasjonen

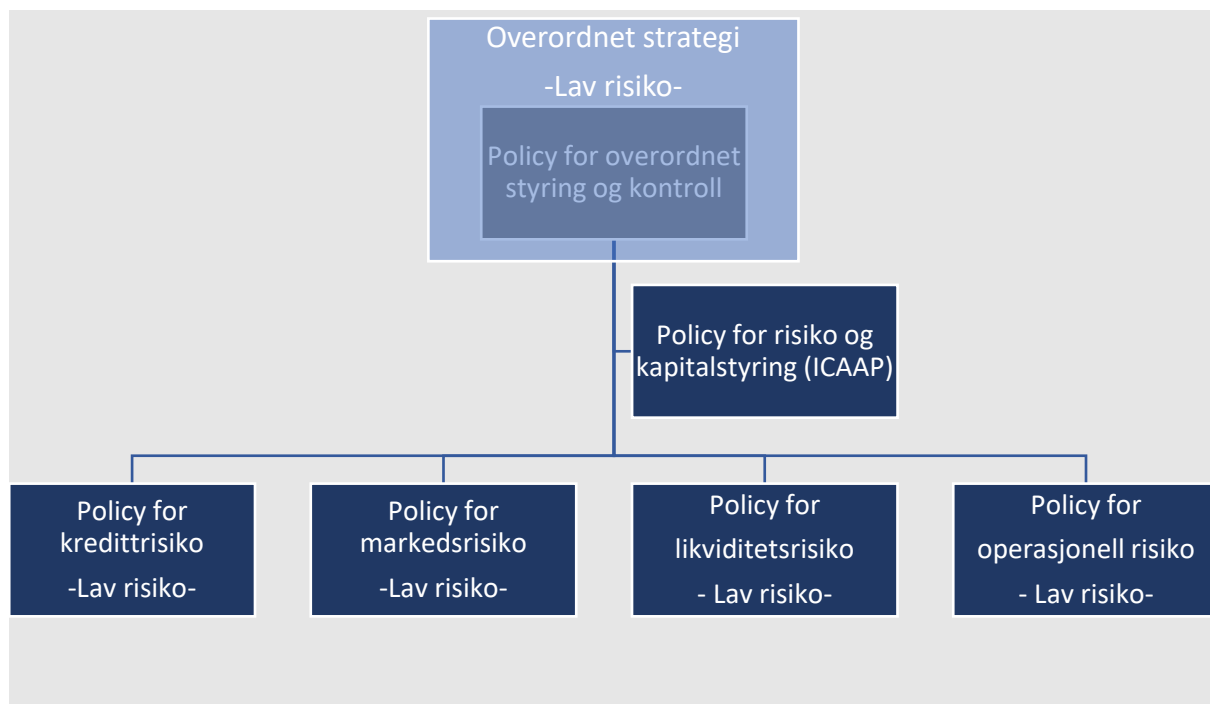
Ledelsen og administrasjonens oppgave er å tilpasse bankvirksomheten til den styrevedtatte risikoprofilen og legge til rette for å oppnå et resultat som svarer til styrets resultatmål. Daglig leder har ansvar for at det er etablert en forsvarlig risikostyring og internkontroll som er basert på strategier og retningslinjer fastsatt av styret. Daglig leder er ansvarlig for at det etableres et robust kontrollmiljø på alle nivåer i banken, påser gjennom en løpende oppfølging av endringer i bankens risikoer at disse er forsvarlig ivaretatt og i samsvar med styrets retningslinjer. Daglig leder sørger videre for at bankens risikostyring og internkontroll er dokumentert i henhold til lover, regler,

forskrifter og vedtekter. Dette inkluderer en årlig gjennomgang av den samlede risikosituasjonen som fremlegges til behandling i styret, i tillegg til kvartalsvise risikoreporter.

5 Risikoområder

Boligbanken har vedtatt en overordnet strategi og en policy for overordnet styring og kontroll som omhandler prinsipper for ulike underliggende policyer. Det er etablerte policyer for viktigste risikoområdene.

Figuren nedenfor illustrerer denne sammenhengen:



Figur 1: Oversikt over de viktigste risikoområder med policyer

5.1 Kredittrisiko

Kredittrisiko er bankens største risikoområde. Utlånspolicyen er konservativ og appetitten for kredittrisiko er definert som lav i bankens styrevedtatte policy for kredittrisiko (revideres årlig). Policyen er operasjonalisert i bankens kreditthåndbok. Bankens kredittrisiko er definert som fare for tap som følge av bankens kunder og andre motparters manglende evne eller vilje til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Risikoområdet omfatter motpartsrisiko, verdi-forringelsesrisiko og konsentrasjonsrisiko. Disse risikoene betraktes både på portefølje- og på individnivå. Estimerte kredittap iht. IFRS 9 regelverket måles som tapsavsetning inneværende år av brutto balanseførte verdier.

Bankens eiere er i hovedsak boligbyggelag og boligforvaltere med lang erfaring og høy kompetanse innen boligmarkedet og kjennskap til sine kunder. Geografisk driver banken sin virksomhet der eierne bygger og forvalter sine kunder. Banken ønsker å kapitalisere på eiernes kompetanse. Boligmarkedet generelt og blant boligselskaper spesielt har det tradisjonelt vært svært lite tap. Til sammen bidrar dette til lav kredittrisiko for banken.

Banken tilbyr finansiering av fellesgjeld til boligselskaper, i hovedsak borettslag og sameier under forvaltning av boligbyggelagene som eier banken. Lån gis kun ved dokumentert betjeningsevne og -vilje. Kunden skal være i stand til å betjene sin gjeld med løpende inntekter/inntjening (innbetalte

felleskostnader). Utlån skal ha tilfredsstillende sikkerhet innenfor et forsvarlig verdigrunnlag for lån med pant i boligeiendom, samt innenfor vedtatte interne rammer. Sameier gis usikrede lån innenfor vedtatte interne rammer. Kundene risikoklassifiseres iht. en intern vedtatt modell for risikoklassifisering. Bankens utlånsportefølje er iht. interne retningslinjer i hovedsak klassifisert som lav risiko.

Risiko	2023	2022
Lav risiko	1 705 787	1 562 515
Middels risiko	12 040	32 512
Høy risiko		
Misligholdt		
Sum brutto utlån og fordringer på kunder	1 717 827	1 594 352

Tabell 5: Risikoklassifisering utlån.

Samlet engasjementsbeløp var 2,635 mrd. kroner per 31.12.2023:

	2023	2022	2021
Kontanter og fordringer på sentralbanker	75 012	-	-
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	430 977	365 265	251 843
Utlån til og fordringer på kunder	1 716 838	1 595 027	292 659
Sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond	348 167	491 094	1 299 421
Finansielle derivater	-	-	-
Sum kreditteksponering på balanseposter	2 570 994	2 451 386	1 843 923
Ubenyttede kreditter	-	-	-
Innvilgede lånetilsagn	64 404	177 261	93 280
Sum ubenyttede kreditter og lånetilsagn	64 404	177 261	93 280
Total kreditteksponering	2 635 398	2 628 646	1 937 203

Tabell 6: Samlet engasjementsbeløp. Tnok

5.2 Boligselskaper som lavrisiko selskapsformer

Lån til borettslag er generelt godt sikret, har historisk sett vært solide betalere og har ikke utløst nevneverdige tap for norske banker. Som låntaker står borettslag seg sterkere enn boliglån til personmarkedet. I norsk regelverk vektlegges andelseierne (privatpersoner som eier rett til å bo) i vurderingene av selskapsformen, ettersom borettslag ikke er å anse som en selvstendig enhet og kun har 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 andeler tvangssolgt. Ved tvangssalg har borettslaget første prioritets pant for ubetalte krav. Den samme strukturen er langt på vei gjeldende også for sameier og boligaksjeselskaper, eller andre selskapsformer med formål om å forvalte boligeiendom med tilhørende fellesarealer i boligeiernes felles interesse. I forarbeidene til og i norske kapitaldekningsregler har også norske myndigheter fra 1991 (BIS-reglene) vurdert risikoen ved lån til borettslag å samsvare med ordinære lån med pant i bolig. Dermed likebehandles lån til borettslag og ordinære pant med lån i bolig under pilar 1 kravene for beregning av kapitalkrav for kredittrisiko. I tillegg har Norges Bank vurdert solidaransvaret som så risikoreduserende at lån til borettslag anses som sikrere enn andre lån. De er dermed enig i at finansiering av fellesgjeld til borettslag bør sidestilles med ordinære lån med pant i bolig.

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

Brutto utlån fordelt på belåningsgrad	2023	2022
0-50 %	1 198 311	1 144 327
50-60 %	18 242	7 883
60-70 %	4 593	958
70-80 %	-	-
Uten pant i fast eiendom	496 680	441 859
Sum brutto utlån og fordringer på kunder	1 717 826	1 595 027

Tabell 7: Utlån klassifisert etter sikkerhetsstillelse og belåningsgrad. Tnok.

5.3 Geografisk fordeling av utlån

Bankens utlånsvolum er geografisk spred utover virkeområdet til boligbyggelagene og boligforvalterne som per 31.12.2023 har forvaltede boligselskaper med lån i banken. Nedslagsfeltet til banken er på Østlandet. Etterhvert som banken vokser vil nedslagsfeltet kunne diversifiseres.

Utlån fordelt på geografiske områder	2023	2022
Akershus	989 975	
Buskerud	429 184	
Oslo	148 074	98 204
Rogaland	150 594	104 346
Viken	-	1 392 477
Brutto utlån	1 717 826	1 595 027

Tabell 8: utlån fordelt geografisk på område.

5.4 Mislighold og nedskrivninger

Banken hadde ingen misligholdte engasjementer per 31.12.2023. For regnskapsformål anser banken det som mislighold dersom et boligselskap ikke har gjort opp sine betalingsforpliktelser innen 90 dager etter forfall.

Banken har avsatt for tap iht. IFRS 9. Balanseposten «utlån og fordringer på kredittinstitusjoner» består av bankinnskudd på kontoer i andre banker. For utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner har banken benyttet seg av unntaket for lav kredittrisiko. Totale tapsavsetninger i prosent av brutto balanseførte utlån per 31.12.2023 var på 0,06 %. Tapsavsetninger for året 2023 ble 0,0025 % av brutto balanseførte utlån. For øvrig informasjon om hvordan banken håndterer tapsavsetninger og nedskrivninger henvises det til årsrapporten for 2023.

5.5 Kapitalbehov for kredittrisiko

Kapitalbehovet for kredittrisiko beregnet utover pilar 1 vurderes i ICAAP. Per 31.12.2023 anses bankens kapitalbase å være tilstrekkelig for å håndtere risikoen for tap knyttet til kreditt.

5.6 Risiko knyttet til uforsvarlig gjeldsoppbygging

Uforsvarlig gjeldsoppbygging gjennom kraftig kredittvekst øker sannsynligheten for tap og reduserer bankenes soliditet. Uforsvarlig gjeldsoppbygging reguleres gjennom krav til uvektet kjernekapitalandel uavhengig av risikovekting. Kravet fanger opp og begrenser kapitalkrevende eksponering både på og utenfor balansen. For banker med høy risiko og eksponering med høy gjennomsnittlig risikovekt vil det være enklere å oppfylle kravet enn banker med lav risiko og lav

gjennomsnittlig lav risikovekt. Boligbanken er en bank med lav risiko og gjennomsnittlig lave risikovekter.

I henhold til Finanstilsynets praksis for vurdering av risiko og kapitalbehov skal risiko for overdreven gjeldsoppbygging også vurderes opp mot en framoverskuende vurdering som tar hensyn til foretakets vekstambisjoner og forretningsstrategi. Banken vurderer at det ikke ligger spesielle forhold i vekstambisjonene og forretningsstrategien som skulle tilsi spesiell risiko for overdreven gjeldsoppbygging. Banken er lite kompleks, har en transparent balanse og forretningsmodell. Gitt bankens strategi er det lite sannsynlig at det foreligger skjulte risikoer eksempelvis i form av poster utenom balansen.

Minstekravet til uvektet kjernekapitalandel er fastsatt til 3 %. Banken kan i pilar 2 pålegges bufferkrav utover minstekravet. Banken har ikke pilar 2 kapitaltillegg for uvektet kjernekapital. Banken har i de internt vurderte kapitalmålene et kapitalmål for uvektet kjernekapital godt over minstekravet. Per 31.12.2023 var uvektet kjernekapital på 11,95 %. Banken har dermed en meget god uvektet kjernekapital dekning.

5.7 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. Likviditetspolicyen for banken angir rammer, retningslinjer og målsetninger for likviditetsstyringen. Likviditetspolicyen revideres av styret minimum årlig. 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. Generelt vil lavere likviditetsrisiko innebære høyere finansieringskostnad. Banken står derfor ovenfor en avveining mellom bankens samlede innlånskostnad og bankens samlede likviditetsrisiko. Dette innebærer at banken skal være forsvarlig og langsiktig finansiert. Banken skal også ha en likviditetsbuffer som sikrer at banken har likviditet nok til å hensynte større svingninger i innskuddsmassen. Boligbanken kjenner sine kunders innbetaling- og utbetalingsmønster og kan styre sin likviditet etter dette, men skal også ha en buffer for å hensynte svingninger som bryter med det faste mønsteret.

CFO har en utøvende rolle i likviditetsstyringen innenfor fastsatte interne og eksterne rammer. Bankens CR&CO har en overordnet kontrollerende rolle og ansvar for overvåkning og rapportering.

Forutsetning for å opprettholde innskytternes tillit er at banken alltid har tilstrekkelig likviditet til å dekke løpende forpliktelser. Likviditetsbehovet og likviditetsbufferen vurderes derfor utfra egenutviklede stresstestmodeller.

De regulatoriske minstekravene til likviditet og stabil finansiering er regulert i Liquidity Coverage Ratio (LCR) og Net Stable Funding Ratio (NSFR). LCR måler bankens evne til å overleve en stressperiode på 30 dager. LCR øker betydningen av likvide eiendeler med høy kvalitet. NSFR måler langsiktigheten i bankens finansiering. NSFR medfører at banken i større grad må finansiere illikvide eiendeler ved hjelp av stabil og langsiktig finansiering. I den sammenheng er innskudd ikke sett på som en like stabil finansieringskilde, noe som medfører at kvaliteten på innskuddene har økt betydning.

Bankens likviditetsbuffer tilfredsstillende interne og eksterne krav og anses som god per 31.12.2023. Banken er over 100 % innskuddsfinansiert med stabile innskuddsmidler fra boligselskaper. Bankens likviditetsrisiko vurderes å være tilfredsstillende.

5.8 Kapitalbehov for likviditets- og finansieringsrisiko

Vurdering av kapitalbehov knyttet til likviditets- og finansieringsrisiko inngår ikke i pilar 1. Kapitalbehovet vurderes i ICAAP/ILAAP. Banken anser kapitalbasen som tilfredsstillende til å håndtere fremtidig likviditets- og kapitalbehov utover regulatoriske minstekrav og pilar 2 kapitaltillegg.

5.9 Markedsrisiko

Markedsrisiko materialiserer seg i forbindelse med bankens investeringer i verdipapirer og som følge av innlånsvirksomhet gjennom utstedelse av 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.

5.10 Kredittspreadsrisiko

Bankens kredittspreadsrisiko oppstår som følge av mulige reduksjon av markedsverdier på bankens likviditetsplasseringer som følge av en økning i marginen (kredittspread). Overskuddslikviditet plasseres i verdipapirer slik at den til enhver tid er tilgjengelig for å unngå betalingsproblemer som følge av uventede likviditetsbevegelser. Investeringene skal gi best mulig avkastning innenfor fastsatt risikoramme i markedsrisikopolicyen. Investeringene skal foretas slik at langsiktig forventet avkastning maksimeres sett i forhold til bankens evne til å bære finansiell risiko, gjeldende lover og forskrifter. Plasseringene gjøres i bankinnskudd eller omsettelige verdipapirer. Verdipapirporteføljen var per 31.12.2023 investert i rentefond med statspapirer, obligasjoner og sertifikater utstedt av stat, fylkeskommuner, kommuner, kredittforetak, bank og forsikringsselskap, samt bankinnskudd. Obligasjonene har høy kvalitet og lav kredittrisiko. Durasjonen er lav og renterisikoen tilsvarende.

5.11 Aksjerisiko

Banken skal kun eie aksjer som er strategisk knyttet opp mot bankdriften og skulle det være nødvendig ved overtakelse av aksjer som følge av inndrivelse av misligholdt fellesgjeld i boligaksjeselskaper. Per 31. desember 2023 har banken eierposter i SDC som er bankens IT-leverandør og ingen aksjer i boligaksjeselskaper. Eierskapet i SDC er langsiktig og gir banken rabatter på IT-tjenester.

5.12 Eiendomsrisiko

Banken tar ikke eiendomsrisiko med mindre det skulle være nødvendig ved overtakelse av eiendeler ved inndrivelse av misligholdt fellesgjeld. Per 31.12.2023 sitter ikke banken på eierandeler i eiendom.

5.13 Valutarisiko

Banken tar ikke valutarisiko med unntak av fakturaer i DKK fra bankens IT-leverandør SDC.

5.14 Kapitalbehov markedsrisiko

Kapitalbehovet for kredittrisiko i likviditetsporteføljen er hensyntatt i pilar 1. Kapitalbehovet for markedsrisiko, anses å være tilstrekkelig dekket av bankens kapitalbase.

5.15 Operasjonell risiko

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

compliancerisiko, som er risikoen for tap forårsaket av brudd på lover og regler eller tilsvarende forpliktelser, samt juridisk risiko.

Styret har vedtatt policy for operasjonell risiko som danner grunnlaget for styring og kontroll med operasjonell risiko. Den operasjonelle risikoen i virksomheten skal være lav. Tiltak som er av forebyggende og risikoreducerende karakter står sentralt og bidrar til at risikoen blir lavere, enten ved at antall hendelser med tap i en gitt periode blir lavere, eller ved at tap per hendelse blir lavere. Operasjonell risiko analyseres som et ledd i bankens ICAAP, hvor kapitalbehovet for operasjonell risiko vurderes.

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

5.15.1 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. Utvikling på AHV-området rapporteres til styret fra hvitvaskingsansvarlig. Det utarbeides årlig en helhetlig risikoanalyse av bankens arbeid med tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Tiltakene skal være tilpasset virksomhetens art, omfang og risikobilde. Banken har systemstøtte for AHV-overvåking via IT-leverandør. Bankens ansatte og styret får jevnlig opplæring i antihvitvaskingsregelverket og interne rutiner.

5.15.2 Compliancerisiko

Compliancerisiko er risikoen for manglende etterlevelse av regulatoriske krav eller interne styrende dokumenter. Etterlevelsen kontrolleres i førstelinje og av compliancefunksjon (CR&CO). CR&CO skal regelmessig vurdere om interne retningslinjer, prosesser og systemer er tilstrekkelig effektive og vurdere eventuelle tiltak for å avhjelpe manglende etterlevelse. Banken har en hvitvaskingsansvarlig i førstelinje som rapporterer til CEO og direkte til styret.

De antatt største compliancerisikoene banken eksponeres for kommende år innehar særlig fokus, overvåkes og håndteres gjennom planlagte complianceaktiviteter i årsplan compliance.

Forebyggende aktiviteter som regelverkovervåking, råd, støtteaktiviteter og opplæring, samt ulike former for tilbakeskuende kontrollaktiviteter, som stikkprøver av etterlevelsen i 1. linje, og løpende risikorapportering vil være sentrale oppgaver.

5.15.3 Cyber-risiko/IKT-risiko

Cyber-risiko har de siste årene som følge av digitaliseringen i samfunnet og i banksektoren blitt en stadig viktigere del av den operasjonelle risikoen i banker. Cyber- risikoen i den finansielle sektoren er generelt høy. Bankens systemleverandør har høyt fokus på håndtering av cyber-risiko. Internt i banken er det også høyt fokus på cyber-risiko og IKT-risiko. Bankens ansatte kurses jevnlig i cyber sikkerhet, IKT-sikkerhet og forebyggende tiltak. I tillegg tester banken jevnlig sikkerhetsnivået i systemer med bruk av tredjeparter.

5.15.4 Utkontrakteringsrisiko

Banken har vedtatt egne retningslinjer for utkontraktering, og har en helhetlig tilnærming til styring og kontroll av utkontraktert virksomhet.

5.16 Omdømmerisiko

Omdømmerisiko er viktig for en relativt ny oppstartet bank med få fulle driftsår å vise til. Banken jobber kontinuerlig med risikostyring og det operasjonelle risikorammeverket for å sikre at banken ikke påtar seg risiko den ikke forstår eller håndterer innenfor bankens risikoprofil. Banken er en liten og lite kompleks bank som leverer standardprodukter og løsninger til boligselskaper. Den tilbyr ikke produkter som er komplekse og inneholder høy risiko for hverken kundene eller banken. Det reduserer risikoen for at kundene og banken påtar seg risiko som ikke forstås og som kan føre til omdømmetap.

5.16.1 Modellrisiko

Banken er lite kompleks og har en enkel forretningsmodell. Bankens interne modeller håndteres og kontrolleres gjennom bankens interne rutiner.

5.16.1.1 Kapitalbehov operasjonell risiko

I Bankens pilar 2 kapitaltillegg ligger det 2 prosentpoeng for operasjonell risiko knyttet til at banken er nyoppstartet. Kapitalbehovet for operasjonell risiko anses å være tilstrekkelig dekket av bankens kapitalbase.

5.17 ESG-risiko

ESG (Environmental, Social, Governance)-risiko er risiko for påvirkning av ESG-faktorer i nåtid eller fremtid på andre risikoområder banken til enhver tid er utsatt for. Det vil si påvirkning på kredittisiko, markedsrisiko, operasjonell risiko, likviditetsrisiko, finansieringsrisiko og omdømmerisiko osv. Som et foretak som påtar seg risiko ved utlån mot sikkerhet i fast eiendom og hvor utlån betjenes av eiere av fast eiendom, er banken utsatt for ESG-risiko og klimarisiko er den største ESG-risikoen. Banken vurderer ESG-risiko i alle kredittsaker, gjennomfører jevnlig analyser av bankens påvirkning på vesentlig bærekraftsområder, direkte og indirekte påvirkning på klimautslipp, samt fysisk- og overgangsrisiko i utlånsporteføljen.

5.17.1 Klima (Environmental)

Klimarisiko er risikoen knyttet til finansielle tap som følge av klimarelaterte hendelser eller som en konsekvens av overgangen mot et lavkarbonsamfunn.

5.17.1.1 Eksponering mot karbonintensive næringer

Banken er ikke direkte eksponert mot karbonintensive næringer og vil heller ikke bli det i fremtiden. Banken har kun eksponering mot boligeiendom i form av finansiering av fellesgjeld i boligselskaper i Norge.

5.17.1.2 Bankens utslipp

Banken selv har svært lave direkte utslipp av klimagasser. Bankens organisasjon har i 2023 bestått av 7 personer med kontor i en bygård eid av Opsahl Eiendom i storgaten i Lillestrøm. Bygården vurderes til ikke å forurense det ytre miljøet i særlig grad.

Utslippene til banken er indirekte og kommer fra prosjektene boligselskapene gjennomfører finansiert med lån i banken. Banken har en overvekt av refinansierte lån i sin utlånsportefølje. Det tilsier at indirekte utslipp er lave. Banken ønsker via sin utlånsvirksomhet å bidra til at de indirekte utslippene fra utlånsvirksomheten holdes på et lavt nivå.

5.17.2 Sosiale forhold (Social)

Banken jobber for sosial bærekraft som en bank eid av norske boligbyggelag og eiendomsforvaltere. Planlagt fremtidig avkastning vil;

- gis tilbake til medlemmene i form av utbytte til boligbyggelagene, som igjen kan benyttes til bygging av boliger til medlemmene.
- benyttes til å bygge opp bankens egenkapital for fremtidig utlånsvekst til konkurransedyktige betingelser for boligselskapene.
- benyttes til å yte boligselskaper lån til bærekrafts formål

5.17.3 Virksomhetsstyring (Governance)

Banken jobber systematisk med å bekjempe hvitvasking og terrorfinansiering, som inkluderer en null toleranse mot korrupsjon. Banken har en høy etisk standard. Banken har etablert policyer og retningslinjer for å sikre god styring og kontroll av bankvirksomheten.

5.17.4 Kapitalbehov ESG-risiko

Kapitalbehovet for ESG-risiko anses å være dekket under pilar 1 kapitalbehovet. Regelverket er under utvikling og eventuelt pilar 2 kapitalbehov vil vurderes i tråd med utviklingen og ved eventuell smitteeffekt på andre risikoområder.

5.18 Forretnings- og strategisk risiko

Forretningsrisiko er risiko i resultatsvingninger som følge av endringer i eksterne forhold som markedssituasjonen, reguleringsendringer eller bortfall av inntekter som følge av svekket omdømme. Strategisk risiko er risikoen for resultatbortfall som følge av bankens manglende utnyttelse av handlingsrommet i markedet. Bankens forretningsmodell er svært enkel, med utlån utelukkende til boligselskaper. Banken er lite kompleks og har ikke andre forretningsområder. Eierstrukturen er satt sammen av dedikerte eiere med en klar strategi for hvorfor banken ble etablert. Elementer i forretningsrisikoen vurderes daglig og evalueres på strategisk nivå gjennom strategiprosessen og i ICAAP. Det foretas stresstester på bankens balanse og på bankens likviditetssituasjon for å sikre og forutse eventuell påvirkning på banken som følge av ytre og intern ventet/uventet materialisering av risiko. Det rapporteres månedlig på den økonomiske utviklingen og prognostisering for resterende av inneværende år til ledelsen og styret. Banken rapporterer og offentliggjør kvartalsvis regnskapsrapport vedtatt av styret. Den hyppige rapportering er risikomitigerende når det gjelder svikt i inntekter og økning i kostnader.

5.18.1 Kapitalbehov forretningsrisiko/strategisk risiko

Bankens kapitalbase anses å være tilstrekkelig til å absorbere manglende resultatoppnåelse som følge av forretnings- og strategiskrisiko.

5.19 Systemrisiko

Systemrisikoen i det norske finansielle systemet har de siste årene vært fokusert rundt den økte gjeldsveksten i norske husholdninger, høy eksponering mot næringseiendom i norske banker, samt kryssfinansiering av banker med utstedelse av verdipapirgjeld i norske banker som kjøpes opp av andre norske banker.

Banken er en liten nisjeaktør i det norske banksystemet og i det norske økonomiske systemet generelt. Banken er over 100 % innskuddsfinansiert med innskudd fra etablerte boligselskaper og med en utlånsportefølje kun bestående av godt sikrede lån og blanco-lån med høy betjeningssikkerhet til boligselskaper. Bankens utlån med sikkerhet i fast eiendom har sikkerhet foran private lån og alle lån betjenes av boligselskapenes inntekter via felleskostnadene, som også har prioritet foran private lån. Banken er ikke eksponert mot næringseiendom og har ikke

byggelånsengasjementer. Bankens likviditetsportefølje er investert i fond som investerer i diversifiserte lavrisiko papirer, også utenfor Norges grenser.

5.19.1 Kapitalbehov systemrisiko

Systemrisikobufferen økte fra 3,00 % til 4,5 % 31.12.2023. Motsykliske kapitalbufferen økte fra 2,00 % til 2,5 % per 31.03.2023. Banken er godt kapitalisert, og bufferøkningene har vært hensyntatt i bankens kapitalmål over lengre tid. Kapitalbehovet for systemrisiko anses å være tilstrekkelig dekket av bankens kapitalbase.

6 Godtgjørelse

6.1 Generelt

Det overordnede ansvaret for håndtering av risikoer forbundet med variabel godtgjørelse ligger hos styret. Alle bankens ansatte har fast lønn og variabel godtgjørelse (inntil 1,5 månedslønner) per 31.12.2023. Fastlønn utgjør hoveddelen av inntekten til de ansatte. Styret fastsetter årlig kvantitative kriterier for variabel lønn for kommende regnskapsår, som kan gi en utbetaling avhengig av måloppnåelse i påfølgende regnskapsår.

6.2 Styret og tillitsvalgte

Godtgjørelse til styret vedtas av generalforsamlingen. Godtgjørelsen til tillitsvalgte er opplyst i årsrapporten.

6.3 Ledende ansatte

Styret fastsetter godtgjørelsen til CEO. CEO har fastlønn og bonusavtale. CFO, COO og CR&CO har fastlønn og bonusavtaler. Ansatte i banken med arbeidsoppgaver av betydning for risikoeksponering og kontrollfunksjoner, har fastlønn som øvrige ansatte. Tilleggsgodtgjørelser er styrevedtatt variabel godtgjørelse på inntil 3 månedslønner. Det henvises til årsrapporten for oppstilling ledende ansattes godtgjørelser.

CEO (inntil 25.04.2023) og CFO (og konstituert CEO fra 25.04.2023) eier et mindre antall aksjer i banken.