**KVARTALSRAPPORT 1. KVARTAL 2025**

**BOLIGBANKEN ASA**

Et bilde som inneholder uskarphet, Fargerikt, blå, uskarp

Automatisk generert beskrivelse

Innhold

[Utvalgte nøkkeltall for kvartalet 3](#_Toc200620530)

[Om Boligbanken 4](#_Toc200620531)

[Om Boligbanken og dens virksomhet 4](#_Toc200620532)

[Annet 4](#_Toc200620533)

[Utvikling i nøkkeltall – fire siste kvartal 4](#_Toc200620534)

[Stabil utvikling i et marked preget av skiftende renteforventninger 5](#_Toc200620535)

[Resultatutvikling 5](#_Toc200620536)

[Balanseutvikling 5](#_Toc200620537)

[Nøkkeltall soliditet og likviditet 6](#_Toc200620538)

[Resultat og balanseoppstilling 7](#_Toc200620539)

[Resultatoppstilling 7](#_Toc200620540)

[Balanseoppstilling 8](#_Toc200620541)

[Egenkapitaloppstilling 9](#_Toc200620542)

[Noter til regnskapet 10](#_Toc200620543)

[Note 1 – Generell informasjon 10](#_Toc200620544)

[Note 2 – Regnskapsprinsipper 10](#_Toc200620545)

[Note 3 – Utlån til og fordringer på kunder 10](#_Toc200620546)

[Note 4 – Nedskrivninger på utlån 11](#_Toc200620547)

[Note 5 – Resultatførte tap på utlån 12](#_Toc200620548)

[Note 6 – Kapitaldekning 13](#_Toc200620549)

[Note 7 – Største aksjonærer i banken 14](#_Toc200620550)

[Note 8 – Aksjer, andeler og andre egenkapitalinstrumenter 15](#_Toc200620551)

[Note 9 – Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner 15](#_Toc200620552)

[Note 10 – Innskudd fra kunder 16](#_Toc200620553)

[Note 11 – Immaterielle eiendeler 16](#_Toc200620554)

# Utvalgte nøkkeltall for kvartalet

Et bilde som inneholder uskarphet, Fargerikt, blå, uskarp

Automatisk generert beskrivelse

**Utlånsvekst**

**10,5 mill.**

**Resultat før skatt**

**17,0 mill.**

**Rentemargin**

**3,63%**

**EK-avkastning**

**13,3 %**

**Ren kjernekapital**

**31,7 %**

**K/I**

**36,0 %**

# Om Boligbanken

## Om Boligbanken og dens virksomhet

Boligbanken ASA er en nisjebank etablert i 2021 for boligselskaper, med hovedkontor i Lillestrøm. Banken spesialiserer seg på å tilby banktjenester til norske borettslag og sameier.

Banken skal sikre kundene tilgang på behovstilpassede produkter og tjenester med konkurransedyktige priser. Overskudd fra banken skal komme boligbyggelagenes 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.

## Annet

Bankens delårsregnskap revideres ikke.

## Utvikling i nøkkeltall – fire siste kvartal

Alle tall i tusen kroner om ikke merket prosent (%)



## Stabil utvikling i et marked preget av skiftende renteforventninger

*Boligbanken leverte et godt og stabilt resultat i første kvartal 2025 med et resultat før skatt på 17,0 millioner kroner og en rentemargin på 2,89 %. Den underliggende driften er god, med stabile inntekter og stram konstadskontroll, selv om enkelte nøkkeltall viser en naturlig normalisering etter sterke foregående kvartaler.*

*Egenkapitalavkastningen på 13,3 % er noe lavere enn foregående kvartaler, og K/I er 36,0 % i henhold til bankens prognoser. Økningen i kostnader er som forventet og skyldes i hovedsak engangskostnader knyttet IT kostnader. Rentemarginen har vært økende gjennom kvartalet. Fremover forventer vi en gradvis nedgang i rentemarginen, som følge av en fallende rentebane og bruk av boligkreditt.*

*Etter Norges Banks rentebeslutning i første kvartal, hvor styringsrenten ble hold uendret, signaliserer markedet nå en forsiktig nedadgående rentebane gjennom andre halvår. For banknæringen innebærer dette økt press på marginene fremover. For Boligbanken vil det sannsynligvis bety en reduksjon i rentemarginen over tid, men med godt planlagt balanseforvaltning og effektive driftsprosesser, står vi sterkt i møte med dette skiftet.*

*Som en del av bankens strategi for optimal kapital- og likviditetsforvaltning vil Boligbanken ta i bruk boligkreditt i løpet av kommende kvartal. Dette vil styrke bankens finanseringsmiks og gi økt fleksibilitet. Over tid vil dette bety noe høyere gjennomsnittlige finansieringskostnader sammenlignet med dagens oppsett, men økt mulighet for vekst i utlånsvolume og inntekter.*

Et bilde som inneholder klær, person, himmel, ytterklær

Automatisk generert beskrivelse*Vår forretningsmodell, med en tydelig nisje, høy kredittkvalitet og kostnadsbevissthet, gir banken en robust plattform for å opprettholde lønnsomheten også i et lavere renteklima.*

*Administrerende direktør*

*Liv Lanka Laskemoen*

## Resultatutvikling

**Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter**

Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter (rentenetto) pr. 31.03 utgjorde NOK 23,41 mill. Renteinntekter utgjorde NOK 33,34 mill. og rentekostnader NOK 9,94 mill. Hittil i år er netto renteinntekter opp NOK 1,49 mill. sammenliknet med samme kvartal i fjor.

**Andre driftsinntekter**

Netto andre driftsinntekter pr. 31.03. utgjorde NOK 3,28 mill. Av dette var provisjonsinntekter fra banktjenester på NOK 1,23 mill. og provisjonskostnader på NOK 1,40 mill. Netto verdiendring på bankens likviditetsportefølje og finansielle instrumenter har hittil i år gitt et resultat på NOK 3,45 mill. Hittil i år er netto andre driftsinntekter ned NOK 3,39 mill. sammenliknet med samme kvartal i fjor.

**Driftskostnader**

Sum driftskostnader pr. 31.03. utgjorde til sammen NOK 9,60 mill. Av dette utgjorde lønn og andre personalkostnader NOK 5,07 mill., andre driftskostnader NOK 4,37 mill., og avskrivninger NOK 0,15 mill. For første kvartal i år har banken hatt engangskostnader som medfører en økning på andre driftskostnader på NOK 2,50 mill mot samme periode forrige år.

**Resultatførte tap på utlån, garantier**

Samlede resultatførte tapsavsetninger på utlån utgjør pr. 31.03. NOK 0,07 mill.

**Resultat før skatt**

Resultatet før skatt pr. 31.03 utgjorde NOK 17,0 mill., ned NOK 5,38 mill. mot samme periode i fjor.

## Balanseutvikling

**Forvaltningskapital**

Pr. 31.03 er forvaltningskapitalen i banken på NOK 2.576,07 mill., som er en reduksjon på NOK 0,279 mill. fra årsskiftet.

**Kontanter og fordringer på kredittinstitusjoner**

Banken har pr. 31.03 NOK 154,27 mill. i fordringer på kredittinstitusjoner. Banken har plassert NOK 239,08 mill. i Norges Bank. Banken har ikke kontantbeholdning.

**Utlån**

Brutto utlån til kunder utgjorde pr. 31.03 NOK 1.838,05 mill. Dette er en økning på NOK 10,32 mill. fra forrige kvartal. Av netto utlån utgjør utlån med pant i fast eiendom NOK 1.296,68 mill. og utlån uten pant i fast eiendom på NOK 541,37 mill.

**Rentebærende verdipapirer til virkelig verdi**

Banken har plassert NOK 324,91 mill. pr 31.03 i rentefondet PLUSS Kort Likviditet.

**Aksjer**

Banken har pr. 31.03 en balanseført verdi av aksjer i SDC på NOK 1,33 mill. SDC er bankens systemleverandør og eiendelen er en langsiktig eierpost. Banken har i kvartalet kjøpt aksjer i Verd Boligkreditt til en verdi av NOK 10,46 mill.

**Innskudd**

Innskudd fra kunder utgjorde pr. 31.03 NOK 2.139,81 mill. og er i sin helhet innskudd fra boligselskaper.

**Likviditet**

Banken hadde per 31.03.2025 følgende likviditetsberegninger:

Liquidity Coverage Ratio (LCR): 255,8 %

Net Stable Funding Ratio (NSFR) 148,8 %

**Soliditet**

Banken hadde per 31.03 en ren kjernekapitaldekning, kjernekapitaldekning og ansvarlig kapitaldekning på 31,7 %., som er en nedgang fra 32,7 % ved årsskiftet. Den uvektede kjernekapitalandelen er per 31.03 på 12,7 %. Nedgangen skyldes primært en økning i beregningsgrunnlaget ved aksjeinvestering i Verd Boligkreditt.

**Hendelser etter balansedato**

Styret er ikke kjent med hendelser etter balansedato som har hatt vesentlig betydning for bankens delårsregnskap per 31.03.2025.

**k**

## Nøkkeltall soliditet og likviditet



# Resultat og balanseoppstilling

## Resultatoppstilling



## Balanseoppstilling



Lillestrøm, 06.06.2025

Styret i Boligbanken ASA



# Egenkapitaloppstilling



# Noter til regnskapet

## Note 1 – Generell informasjon

Boligbanken ASA er en nisjebank innen boligbyggelagssektoren, initiert av Boligbyggelagene BORI BBL, Nedre Buskerud Boligbyggelag og Asker og Bærum Boligbyggelag BA. Banken har kontor med adresse Storgata 14A, 2000 Lillestrøm.

## Note 2 – Regnskapsprinsipper

Kvartalsregnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med IFRS og IAS 34 delårsrapportering, samt gjeldende lover og bestemmelser for banker. Det henvises til bankens årsregnskap for foregående år for ytterligere beskrivelse av regnskapsprinsippene.

## Note 3 – Utlån til og fordringer på kunder









## Note 4 – Nedskrivninger på utlån





For nærmere beskrivelse av modell for beregning av tap på utlån henvises til bankens årsrapport for 2024.

## Note 5 – Resultatførte tap på utlån







## Note 6 – Kapitaldekning



I desember mottok Banken endeling SREP fra Finanstilsynet med en reduksjon i Pillar 2-krav på 1,6 prosentpoeng. Pillar 2-kravet er redusert fra 4 prosentpoeng til 2,4 prosentpoeng, som ble gitt i forbindelse med oppstarten av banken. Samlede minimums- og bufferkrav per 31.03.2025 er for banken:

Ren kjernekapitaldekning 15,35 %

Kjernekapitaldekning 17,30 %

Ansvarlig kapitaldekning 19,90 %

Samlet kapitalkrav, inkludert bankens interne styringsbuffer (1 prosentpoeng), er:

Ren kjernekapitaldekning 16,35 %

Kjernekapitaldekning 18,30 %

Ansvarlig kapitaldekning 20,90 %

**Pilar 1 – MINIMUMSKRAV TIL ANSVARLIG KAPITAL**

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

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

**TILSYNSMESSIG OPPFØLGING**

Boligbanken sitt Pilar 2-krav er på 2,4 %.

Banken skal gjennom ICAAP-prosessen vurdere

bankens kapitalbehov ut over minste og bufferkravene, som viser til kapitalen banken må holde av for å dekke risikoer som ikke fullt ut er hensyntatt i Pilar I.

**PILAR 3 – KRAV OM OFFENTLIGGJØRING AV FINANSIELL INFORMASJON**

Pilar 3 bidrar til økt markedsdisiplin gjennom krav til

offentliggjøring av finansiell informasjon for mulighet til vurdering av bankens risikonivå, styring og kontroll og bankens kapitalisering. Boligbanken sin Pilar 3-rapport for 2024 er tilgengelig på bankens hjemmeside. Boligbanken har per 31.03.2025 NOK 113,17 mill. i ansvarlig kapital utover samlede minimums- og bufferkrav, inkludert interne buffere.

## Note 7 – Største aksjonærer i banken



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 8 – Aksjer, andeler og andre egenkapitalinstrumenter



Andelene i verdipapirfond er verdsatt til virkelig verdi med kurser oppgitt fra det aktuelle fondets forvalter.

Fondsforvaltning PLUSS kort likviditet investerer kun i obligasjoner og sertifikater med kort løpetid, utstedt av stat, fylkeskommuner, kommuner, kredittforetak, bank og forsikringsselskap, samt bankinnskudd. 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.

Banken eier også aksjer i SDC som er bankens IT-leverandør. Eierposten gir banken rabatter hos SDC og posten er derfor å betrakte som langsiktig. Aksjene er ikke børsnotert. Banken eier aksjer i Verd Boligkreditt som en del av bankens finansieringsstrategi.

## Note 9 – Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner



Av bankinnskudd per 31.03.2025 utgjorde bundne midler på skattetrekkskonto i DNB NOK 0,38 mill. og depositumskonto, knyttet til bankens leie av kontorlokaler, i Nordea NOK 0,43 mill.

## Note 10 – Innskudd fra kunder



Bankens innskudd er i sin helhet innskudd fra boligselskaper.

## Note 11 – Immaterielle eiendeler



Banken har balanseført utviklingskostnader i forbindelse med et IT-prosjekt til en sum av NOK 0,949 mill. Banken har ikke andre immaterielle eiendeler. Avskrivningstiden er satt til fem år.

**Boligbanken ASA**

Storgata 14A

2000 Lillestrøm

63 81 04 00

[www.boligbanken.no](http://www.boligbanken.no)

