

# ÅRSRAPPORT 2025

## BOLIGBANKEN ASA

## Innhold

Måltrettet utvikling og stabil drift .....	5
Styrets årsberetning .....	7
Virksomhet og formål .....	7
Eierforhold .....	7
Styrets arbeid og sammensetning .....	7
Virksomhetsstyring .....	7
Finansiell risiko .....	7
Åpenhetsloven .....	8
Risikostyring og internkontroll .....	8
Kapital og soliditet .....	8
Bærekraft og samfunnsansvar .....	9
Klima og miljø .....	9
Arbeidsmiljø og sykefravær .....	9
Fremtidsutsikter .....	10
Forutsetning om fortsatt drift .....	10
Annet .....	10
Utvikling i finansielle tall .....	11
Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter .....	11
Netto andre driftsinntekter .....	11
Driftskostnader .....	11
Nedskrivninger på utlån .....	11
Resultat før skatt og utsatt skatt .....	11
Balanseutvikling .....	12
Forvaltningskapital .....	12
Kontanter og fordringer på kredittinstitusjoner .....	12
Utlån .....	12
Innskudd .....	12
Rentebærende verdipapirer til virkelig verdi .....	12
Varige driftsmidler .....	12
Likviditet .....	13
Soliditet .....	13
Disponering av årets resultat .....	13
Hendelser etter balansedato .....	13
Resultatregnskap .....	14

Balanse .....	15
Egenkapitaloppstilling .....	16
Utbytte .....	16
Kontantstrømoppstilling .....	17
Noter til regnskapet .....	18
Note 1 – Generell informasjon .....	18
Note 2 – Regnskapsprinsipper .....	18
Note 3 - Bruk av estimater og skjønnsmessige vurderinger .....	21
Note 4 - Retningslinjer og rammer for risikostyring i Boligbanken.....	21
Kredittrisiko .....	21
Operasjonell risiko .....	22
Markedsrisiko.....	22
Likviditet- og finansieringsrisiko .....	23
Forretnings- og strategisk risiko .....	23
Konsentrasjonsrisiko .....	23
Hvitvasking, terrorfinansiering og korrupsjon.....	23
Note 5 – Utlån til og fordringer på kunder .....	24
Note 6 – Tap på utlån.....	26
Note 7 – Resultatførte tap på utlån .....	26
Makroøkonomisk fremadskuende informasjon.....	26
Note 8 – Kapitaldekning .....	27
Note 9 – Rente og kredittprovisjonsinntekter .....	28
Note 10 – Lønn og andre personalkostnader, herunder pensjon .....	29
Note 11 – Godtgjørelse til ledende ansatte .....	29
Honorarer styret .....	30
Aksjer – styret og valgkomite .....	30
Aksjer – nærstående til styret.....	30
Aksjer – ledende ansatte .....	30
Note 12 – Andre driftskostnader .....	30
Note 13 – Skatt .....	31
Note 14 – Største eiere.....	32
Note 15 – Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og sentralbanker .....	32
Note 16 – Innskudd fra kunder .....	32
Note 17 – Annen gjeld.....	32
Note 18 – Aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter.....	33
Note 19 – Varige driftsmidler.....	33

Note 20 – Andre eiendeler .....	33
Note 21 – Renteendringstidspunkt.....	34
Note 22 – Likviditetsrisiko .....	35
Note 23 – Transaksjoner med nærstående.....	36
Note 24 – Nøkkeltall .....	36
Vedlegg: Revisors beretning.....	36

## Målrettet utvikling og stabil drift

2025 har vært et år preget av målrettet utvikling og viktige grep for å styrke Boligbanken for fremtiden. Banken har gjennomført nødvendige endringer for å bygge en mer robust organisasjon og legge til rette for en mer effektiv og skalerbar drift. Samtidig er bankens forretningsplattform og kundetilbud videreutviklet på en strukturert og langsiktig måte.

Utviklingen i renteinntekter og risiko bekrefter styrken i bankens strategi og underliggende drift. Renteinntektene er noe høyere enn i 2024, og banken har lyktes med å holde rentenettoen stabil til tross for fallende rentenivå. Dette reflekterer solid bankhåndverk og god styring i et krevende marked. Strategien om en tydelig posisjon i et lavrisikosegment fungerer godt. Kredittkvaliteten i utlånsporteføljen er svært god, banken har en sterk kapital- og likviditetsposisjon, og aktiviteten blant kundene har vært høy. Gjennomførte tiltak gir dermed et godt utgangspunkt for videre vekst og mer effektiv drift.

Resultatet for året er imidlertid svakere enn i de to foregående årene. Dette skyldes økte kostnader knyttet til omstilling og utviklingsprosjekter, og reflekterer et år med ekstraordinær aktivitet. For å sikre stabil drift i en fase med høy turnover har banken benyttet midlertidig innleie, samtidig som det er gjort investeringer i grunnleggende infrastruktur for å legge til rette for en

mer solid og effektiv drift fremover. Banken har blant annet sluttført arbeidet med en ny kredittmodell for sitt segment, som er klar for implementering fra 2026. Tiltakene har vært bevisste og nødvendige for å posisjonere banken for videre utvikling, og er i hovedsak tidsavgrensede.

Ved inngangen til 2026 fremstår Boligbanken som mer robust og bedre rustet for neste fase. Organisasjonen er styrket, prioriteringene er tydeligere, og banken har et klart fokus på effektivitet, kvalitet og kontrollert vekst. Selv om 2025 har vært et krevende år, er grunnlaget lagt for en mer stabil og bærekraftig utvikling fremover.

Jeg vil takke bankens kunder, eiere, samarbeidspartnere og ansatte for tillit, engasjement og betydelig innsats gjennom året. Sammen videreutvikler vi Boligbanken med et langsiktig perspektiv og en klar ambisjon om å være en trygg og konkurransedyktig samarbeidspartner for våre kunder og eiere.

Frode Ekeli  
Administrerende direktør  
Boligbanken ASA



## Styrets årsberetning

### Virksomhet og formål

Boligbanken er en uavhengig og landsdekkende nisjebank med hovedkontor i Lillestrøm. Formålet er å finansiere boligselskaper (borettslag, sameier og tilsvarende juridiske enheter) med langsiktig finansiering. Banken opererer i et avgrenset marked med lav kompleksitet og stabile kontantstrømmer.

Forretningsmodellen er basert på:

- utlån med konservative belåningsgrader
- stabil funding (innskudd fra kunder)

### Eierforhold

Bankens største aksjonærer er BORI BBL, NBBO BBL, Jernbanepersonalets Forsikring Gjensidig, ABBL og Enqvist Boligforvaltning AS, som samlet eier 90 prosent av aksjene. Aksjene er unoterte. Selskapets generalforsamling beslutter andelen av overskuddet som utbetales som utbytte.

### Styrets arbeid og sammensetning

Styret består av medlemmer med relevant erfaring fra bank, finans, eiendomsforvaltning og virksomhetsstyring, tilpasset bankens størrelse, risikoprofil og forretningsmodell. Styrets arbeid er organisert uten underliggende styrekomiteer, noe som vurderes som hensiktsmessig gitt bankens begrensede kompleksitet og oversiktlige virksomhet.

Styret avholder regelmessige møter og behandler strategi, kreditt, risikoutvikling, kapital- og likviditetssituasjon samt etterlevelse av regulatoriske krav. Styret vurderer at arbeidsformen gir tilstrekkelig kontroll og effektiv beslutningstaking for banken.

Banken har tegnet styreansvarsforsikring for styremedlemmenes og daglig leders mulige ansvar overfor foretaket.

### Virksomhetsstyring

Styret har det overordnede ansvaret for forsvarlig virksomhetsstyring og risikokontroll. Bankens

styringssystemer og rapportering er tilpasset virksomhetens størrelse, risikoforhold og kompleksitet. Målet er en effektiv og oversiktig styringsstruktur uten unødvendig kompleksitet. Styret mottar regelmessig rapportering om bankens finansielle stilling, risikoutvikling, organisering av virksomheten, internkontroll og regeletterlevelse.

Styret vurderer bankens samlede risikoprofil som lav og i tråd med bankens strategi og forretningsmodell. For nærmere omtale av risikostyring, rammer og metodikk vises det til note 4 og bankens Pilar 3 rapport.

### Finansiell risiko

Bankens virksomhet er eksponert for finansiell risiko, herunder kreditt-, operasjonell-, markeds- og likviditetsrisiko. Styret har fastsatt overordnede rammer og retningslinjer for risikostyring, tilpasset bankens størrelse, forretningsmodell og lave risikoprofil.

Kredittrisiko knytter seg i hovedsak til bankens utlån til boligselskaper. Banken yter utelukkende lån til borettslag, sameier og tilsvarende boligselskaper, og hoveddelen av utlånsporteføljen er sikret med pant i fast eiendom med moderat belåningsgrad. Styret vurderer kredittrisikoen som lav og innenfor fastsatte rammer.

Operasjonell risiko er risiko for tap som følge av svikt i interne prosesser, systemer, menneskelige feil eller eksterne hendelser. For en liten organisasjon vil det normalt være innslag av nøkkelpersonrisiko. Den operasjonelle risikoen var midlertidig forhøyet i deler av 2025 som følge av høy turnover. Etter målrettede tiltak, herunder bemanning av faste stillinger i ledende funksjoner og systematisk arbeid med virksomhetsstyring gjennom policyer og rutiner, vurderer styret at risikoen er redusert til et akseptabelt nivå.

Markedsrisiko oppstår primært som følge av endringer i rente- og kredittmarkeder som kan påvirke bankens renteinntekter og verdien av likviditetsplasseringer. Banken har ingen handelsportefølje og begrenset eksponering mot verdipapirer, og markedsrisikoen vurderes samlet sett som lav.

Likviditetsrisiko er risikoen for at banken ikke kan oppfylle sine betalingsforpliktelser ved forfall. Bankens finansiering består i hovedsak av stabile kundeinnskudd fra boligselskaper, og banken har en betydelig likviditetsbuffer. Likviditetssituasjonen vurderes som god, og banken oppfyller alle regulatoriske krav til likviditet.

For nærmere omtale av bankens risikostyring, rammer og metoder vises det til note 4 og øvrige noter til regnskapet.

## Åpenhetsloven

Boligbanken er omfattet av åpenhetsloven og arbeider systematisk med aktsomhetsvurderinger for å identifisere og håndtere risiko for negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet, leverandørkjeder og forretningsforbindelser.

Bankens virksomhet er preget av lav kompleksitet og begrenset eksponering mot leverandørkjeder med forhøyet risiko.

Aktsomhetsvurderingene har ikke avdekket faktiske negative konsekvenser eller vesentlig risiko for negative konsekvenser etter åpenhetsloven. Det har derfor ikke vært behov for å iverksette særskilte tiltak utover løpende oppfølging.

Bankens redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven er offentlig tilgjengelig på bankens nettsider:

**[www.boligbanken.no/info/apenhetsloven](http://www.boligbanken.no/info/apenhetsloven)**

## Risikostyring og internkontroll

Styret har det overordnede ansvaret for bankens risikostyring og internkontroll, og vurderer disse som tilpasset bankens størrelse, virksomhet og risikoprofil. Formålet er å sikre en betryggende forvaltning av bankens midler, høy finansiell stabilitet og etterlevelse av gjeldende lover, regler og interne retningslinjer.

Banken har en lav og oversiktlig risikoprofil i tråd med forretningsmodellen og fastsatt strategi. Styret følger utviklingen i bankens vesentligste risikoområder gjennom regelmessig rapportering og vurderer samlet sett bankens risikonivå som akseptabel.

Banken har etablerte en felles funksjon for risikokontroll og compliance. Banken er ikke pålagt internrevisjon. Omfanget er skalert etter virksomhetens størrelse og kompleksitet. Det er ikke identifisert forhold som tilsier behov for utvidede kontrolltiltak.

For nærmere omtale av rammer, policyer og metodikk for risikostyring vises det til note 4.

## Kapital og soliditet

Banken har en sterk kapital- og soliditetssituasjon. Ved utgangen av 2025 utgjorde bankens kapitaldekning 36,8 prosent, mot 32,7 prosent året før. Ren kjernekapitaldekning, kjernekapitaldekning og ansvarlig kapitaldekning er på samme nivå.

Økningen i kapitaldekningen må ses i sammenheng med bankens inntjening, balanseutvikling og regulatoriske forhold. Endringer knyttet til innføringen av CRR3 innebærer blant annet mer risikofølsomme kapitalkrav for banker som benytter standardmetoden, herunder for eksponeringer mot bolig- og næringseiendom, og har bidratt til å styrke bankens soliditet. ICAAP (Internal Capital Adequacy Assessment Process) gjennomføres årlig eller ved behov.

## Bærekraft og samfunnsansvar

Boligbanken har en samfunnsrolle som finansieringspartner for boligselskaper i Norge. Gjennom å tilby langsiktig og forutsigbar finansiering til borettslag, sameier og tilsvarende boligselskaper, bidrar banken til stabile boforhold og en velfungerende boligsektor. Bankens forretningsmodell er enkel og oversiktlig, og virksomheten er konsentrert om et avgrenset marked med lav kompleksitet og moderate risikoforhold.

Bankens utlånsportefølje er i hovedsak sikret med pant i ferdigstilte boliger med moderat belåningsgrad. Dette innebærer begrenset eksponering mot klimarisiko og overgangsrisiko sammenlignet med mer kapitalkrevende eller utslippsintensive næringer. Bærekraftshensyn er integrert i bankens ordinære kredittvurderinger og risikostyring, og banken vurderer at virksomhetens samlede miljø- og klimarisiko er lav.

Sosiale forhold og gode arbeidsforhold er viktige forutsetninger for bankens drift. Banken legger vekt på et trygt og inkluderende arbeidsmiljø, likebehandling og kompetanseutvikling, og følger gjeldende regelverk knyttet til arbeidsmiljø, likestilling og ikke-diskriminering.

Banken har videre et bevisst forhold til menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet og i leverandørkjeder. Arbeidet med aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven er tilpasset bankens størrelse, virksomhet og risikoprofil. Det vises til eget avsnitt om åpenhetsloven for nærmere omtale.

Boligbanken har nulltoleranse for korrupsjon, hvitvasking og annen økonomisk kriminalitet. Etterlevelse av lover og regler er en integrert del av bankens virksomhetsstyring, og styret følger løpende opp arbeidet gjennom rapportering og kontrollfunksjoner.

## Klima og miljø

Boligbankens virksomhet har begrenset direkte påvirkning på klima og miljø. Banken yter utlån til boligselskaper og har ingen egen

produksjonsvirksomhet eller fysisk verdikjede med vesentlige utslipp.

Bankens utlånsportefølje er i hovedsak sikret med pant i ferdigstilte boliger med moderat belåningsgrad. Dette innebærer begrenset eksponering mot fysisk klimarisiko og overgangsrisiko sammenlignet med mer kapitalkrevende eller utslippsintensive næringer. Klima- og miljøhensyn inngår som en del av bankens ordinære kredittvurderinger og risikostyring.

Styret vurderer at bankens samlede klima- og miljøpåvirkning er lav, og at det per i dag ikke foreligger forhold som har vesentlig betydning for bankens finansielle stilling eller utvikling.



## Arbeidsmiljø og sykefravær

Banken hadde i 2025 et sykefravær på 33 prosent. Det høye nivået kan delvis forklares av omfattende sykefravær i oppsigelsestid, kombinert med få ansatte og dermed volatile prosenttall. Styret vurderte ved halvårsskiftet at situasjonen ikke var tilfredsstillende, og har iverksatt flere tiltak for å styrke det psykososiale arbeidsmiljøet. Utviklingen vil bli tett fulgt opp fremover.

Det er ikke rapportert om arbeidsulykker eller arbeidsrelaterte skader gjennom året. Banken har etablerte rutiner for å forebygge og følge opp slike hendelser.

## Fremtidsutsikter

Banken forventer stabil utvikling i sitt kjerneområde. Strategien er å videreføre en konservativ risikoprofil og effektiv drift innenfor segmentet.

Etter et år preget av omstilling og investeringer vurderer styret at banken går inn i en mer stabil driftsfase.

## Forutsetning om fortsatt drift

Styret har vurdert bankens økonomiske stilling, likviditet, kapitaldekning, risikoprofil og markedsutsikter. På bakgrunn av denne vurderingen bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og at årsregnskapet for 2025 er avlagt i samsvar med denne forutsetningen.

## Annet

Årsregnskapet er revidert av RSM Norge AS.

## Utvikling i finansielle tall

### Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter

Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter for året utgjorde per 31.12.2025 NOK 90,3 mill. Renteinntekter utgjorde NOK 132,6 mill. og rentekostnader NOK 42,3 mill. Netto renteinntekter har økt med NOK 1,3 mill. fra 31.12.2024.

### Netto andre driftsinntekter

Samlede netto andre driftsinntekter utgjorde NOK 16,5 mill. Av dette var provisjonsinntekter fra banktjenester på NOK 5,5 mill. og provisjonskostnader på NOK 6,0 mill. Netto verdiendring og gevinst/tap på bankens finansielle instrumenter var på NOK 16,5 mill.

### Driftskostnader

Sum driftskostnader for 2025 utgjorde NOK 57,7 mill. Av dette utgjorde NOK 21,4 mill. lønn og andre personalkostnader, NOK 35,7 mill. andre driftskostnader og NOK 0,7 mill. i avskrivninger.

Driftskostnadene økte fra NOK 35,1 mill. i 2024 til NOK 57,7 mill. i 2025. Økningen er i hovedsak knyttet til omstilling, styrking av nøkkelfunksjoner og investeringer i grunnleggende infrastruktur og etterlevelse av regulatoriske krav. Flere av tiltakene har karakter av engangstiltak eller midlertidige innleie av nøkkelpersonell, men det vil også prege kostnadsnivået i 2026. Styret forventer at deler av kostnadspådraget vil avta i 2027, etter hvert som omstillingen er fullt gjennomført og banken går over i en mer stabil driftsfase.

### Nedskrivninger på utlån

Banken har ikke hatt konstaterte tap på utlån gjennom året.

### Resultat før skatt og utsatt skatt

Resultatet før skatt utgjør NOK 48,7 mill. Se note 13 for mer informasjon.



## Balanseutvikling

### Forvaltningskapital

Ved utgangen av 2025 var forvaltningskapitalen i banken på NOK 2.736,6 mill. Dette tilsvarer en økning på NOK 160,1 mill. gjennom året.

### Kontanter og fordringer på kredittinstitusjoner

Banken har per 31.12.2025 NOK 725,0 mill. i fordringer på kredittinstitusjoner i form av bankinnskudd. Av dette utgjør innskudd i Norges Bank NOK 193,9 mill. Banken har ikke kontantbeholdning.

### Utlån

Brutto utlån til kunder utgjorde pr 31.12.2025 NOK 1.742,0 mill. Dette tilsvarer en reduksjon på 85,5 mill. Banken har overført NOK 117,1 mill. til Verd Boligkreditt, et boligkreditselskap som banken har inngått som eier i. Korrigert for denne overføringen har banken en vekst i utlån på NOK 31,2 mill. Av totale utlån utgjorde utlån med pant i fast eiendom NOK 1.206,8 mill., og utlån uten pant i fast eiendom NOK 535,2 mill.

Utlånsveksten er i tråd med bankens strategi. Økning i brutto utlån medfører økte avsetninger i banken. Bankens kundegruppe er derimot ikke endret. Lån gis kun til boligselskaper og i all hovedsak til borettslag og sameier. Den relative fordelingen av utlån til borettslag og sameier har vært stabil, og utlån med pant i fast eiendom utgjør rundt 69,3 prosent av totale utlån. Banken forventer at den relative andelen av utlånsporteføljen, der kunden stiller pant i fast eiendom, øker noe de neste årene.

### Innskudd

Innskudd fra kunder utgjør per 31.12.2025 NOK 2.331,0 mill. og utgjør i sin helhet innskudd fra boligselskaper. Innskuddene er gjennom året økt med NOK 168,9 mill.

### Rentebærende verdipapirer til virkelig verdi

Banken har NOK 252,5 mill. i rentefond ved årsslutt. Med «rentefond» menes i denne sammenheng fond som investerer i rentebærende papirer som obligasjoner og sertifikater. Se note 18.

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

### Varige driftsmidler

Banken har NOK 0,4 mill. i varige driftsmidler. Varige driftsmidler består av inventar og leierettigheter. Banken leier kontorer i Storgata 14 A i Lillestrøm og leieretten er ført etter IFRS 16 i bankens balanse. Se note 19 for mer informasjon.

## Likviditet

Banken hadde per 31.12.2025 følgende likviditetsberegninger:

Liquidity Coverage Ratio (LCR): 321,0 %

Net Stable Funding Ratio (NSFR): 164,3 %

## Soliditet

Banken hadde ved årsskiftet en ren kjernekapitaldekning, kjernekapitaldekning og ansvarlig kapitaldekning på 36,8 prosent. Den uvektede kjernekapitalandelen var per 12,2 prosent. Se note 8 for utdypende informasjon.

## Disponering av årets resultat

Bankens styre har foreslått et utbytte for regnskapsåret 2025 på NOK 5,65 per aksje, tilsvarende 80 prosent av resultat etter skatt. Resterende overføres til annen egenkapital.

## Hendelser etter balansedato

Den 19. februar 2026 kjøpte banken tilbake 268 199 aksjer fra Jernbanepersonalets Forsikring Gjensidig. Aksjene beholdes på egen bok for fleksibilitet ved eventuell endring i eierstruktur.

Styret er ikke kjent med andre hendelser etter balansedato som har hatt vesentlig betydning for bankens årsregnskap for 2025.

Lillestrøm, 13. mars 2026

---

Stein Ole Larsen  
*Styreleder*

---

Johnny Brevik  
*Nestleder*

---

Steinar Kjærnli  
*Styremedlem*

---

Hilde Kjelsberg  
*Styremedlem*

---

Eilin Schjetne  
*Styremedlem*

---

Liv Kari Bystrøm  
*Styremedlem*

---

Frode Ekeli  
*Adm. Dir.*

## Resultatregnskap

<i>Resultatoppstilling - tall i tusen kroner</i>	NOTER	2025	2024
Renteinntekter - eiendeler målt til amortisert kost	9	132 604	127 333
Rentekostnader og lignende kostnader	9	-42 280	-38 336
<b>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter</b>		<b>90 324</b>	<b>88 997</b>
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	9	5 452	4 745
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	9	-6 008	-5 237
Netto verdiendring og gevinst/tap på valuta og finansielle instrumenter	18	17 009	25 743
Utbytte og andre inntekter av egenkapitalinstrumenter		46	4
<b>Netto andre driftsinntekter</b>		<b>16 499</b>	<b>25 255</b>
Lønn og andre personalkostnader	10,11	-21 373	-19 297
Andre driftskostnader	12	-35 679	-15 153
Av-/nedskrivninger, verdiendringer og gevinst/tap på ikke-finansielle eiendeler	19	-637	-642
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-57 689</b>	<b>-35 093</b>
<b>Resultat før tap</b>		<b>49 133</b>	<b>79 160</b>
Kreditttap på utlån, garantier og rentebærende verdipapirer	6,7	-395	192
<b>Resultat før skatt</b>		<b>48 739</b>	<b>79 352</b>
Skattekostnad	13	-12 342	-19 891
<b>Resultat av ordinær drift etter skatt</b>		<b>36 397</b>	<b>59 461</b>
<b>Utvidet resultatregnskap</b>			
Periodens resultat		36 397	59 461
Andre inntekter og kostnader		-	-
<b>Totalresultat for perioden</b>		<b>36 397</b>	<b>59 461</b>



## Balanse

<i>Balanseoppstilling - tall i tusen kroner</i>	NOTER	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
Konter og kontantekvivalenter	15	193 921	177 073
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	15	531 035	360 554
Utlån til og fordringer på kunder til amortisert kost	5,6	1 740 884	1 826 922
Verdipapirer virkelig verdi	18	262 948	204 837
Varige driftsmidler	19	432	1 068
Immaterielle eiendeler	2	1 262	
Andre eiendeler	20	6 087	5 895
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 736 568</b>	<b>2 576 349</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>			
<b>GJELD</b>			
Innlån fra kredittinstitusjoner		9 827	-
Innskudd og andre innlån fra kunder	16	2 331 041	2 162 207
Annen gjeld	17	12 416	15 287
Avsetninger		12 870	23 214
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 366 154</b>	<b>2 200 708</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	8	171 700	171 700
Overkurs	8	156 800	156 800
Annen egenkapital	8	41 915	47 141
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>370 415</b>	<b>375 641</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>2 736 568</b>	<b>2 576 349</b>

Lillestrøm, 13. mars 2026

Stein Ole Larsen  
*Styreleder*

Johnny Brevik  
*Nestleder*

Steinar Kjærnli  
*Styremedlem*

Hilde Kjelsberg  
*Styremedlem*

Eilin Schjetne  
*Styremedlem*

Liv Kari Bystrøm  
*Styremedlem*

Frode Ekeli  
*Adm. Dir.*

## Egenkapitaloppstilling

<i>Tall i tusen</i>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
<b>01.01.2025</b>	171 700	156 800	47 141	<b>375 641</b>
Utbytte	-	-	-41 623	<b>-41 623</b>
Totalresultat for perioden	-	-	36 397	<b>36 397</b>
<b>Sum per 31.12.2025</b>	<b>171 700</b>	<b>156 800</b>	<b>41 915</b>	<b>370 415</b>

### Endringer i egenkapital 2024

<i>Tall i tusen</i>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
<b>01.01.2024</b>	171 700	156 800	33 271	<b>361 771</b>
Utbytte	-	-	-45 591	<b>-45 591</b>
Totalresultat for perioden	-	-	59 461	<b>59 461</b>
<b>Sum per 31.12.2024</b>	<b>171 700</b>	<b>156 800</b>	<b>47 141</b>	<b>375 641</b>

## Utbytte

Bankens styre foreslår et utbytte for regnskapsåret 2025 på NOK 5,65 per aksje, tilsvarende 80 prosent av resultatet etter skatt, til utbetaling i 2026. Det ble

i 2025 utbetalt utbytte på NOK 8,08 per aksje, tilsvarende 70 prosent av resultatet etter skatt for 2024.

## Kontantstrømoppstilling

	2025	2024
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	48 739	79 352
Periodens betalte skatter	-22 117	-13 519
Utbetalinger av rente	-42 280	-38 336
Innbetalinger av rente	134 439	127 199
Resultatførte netto renteinntekter	-92 159	-88 863
Ordinære avskrivninger	637	642
Endring i kortsiktig gjeld	-3 192	2 695
Netto endring i kundeinnskudd	178 661	-25 078
Netto utbetalinger i forbindelse med utlån	85 675	-109 922
Gevinst på aksjer og andeler	-17 009	-25 743
Endring i andre tidsavgrensingsposter	9	329
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og fondsandeler	-685 596	-1 145 163
Innbetalinger ved salg av aksjer og fondsandeler	643 145	1 313 636
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>228 952</b>	<b>77 229</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Utbetaling av utbytte	-41 623	-45 591
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-41 623</b>	<b>-45 591</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>187 329</b>	<b>31 638</b>
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	537 627	505 989
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>724 956</b>	<b>537 627</b>
<b>Denne består av:</b>		
Kontanter og kontantekvivalenter og utlån og fordringer på kredittinstitusjoner	724 956	537 627

## Noter til regnskapet

### Note 1 – Generell informasjon

Boligbanken ASA er en nisjebank innen boligbyggelagssektoren som fikk konsesjon med oppstartstillatelse 18. august 2021. Banken har kontor med adresse Storgata 14 A, Lillestrøm. Generalforsamlingen er det øverste organet i Boligbanken. Regnskapet for 2025 vil bli fastsatt på ordinær generalforsamling den 29. april 2026.

### 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 Accounting Standards med mindre annet følger av forskriften.

IFRS 18 vil erstatte IAS 1 Presentasjon av finansregnskap, og introdusere nye krav som skal bidra til å oppnå sammenlignbarhet på tvers av selskaper. Selv om IFRS 18 ikke vil påvirke innretningen eller målingen av poster i regnskapet, forventes endringer knyttet til bankens presentasjon av resultatoppstillingen.

#### Valuta

Regnskapet er presentert i norske kroner (NOK). Tall er oppgitt i hele tusen. Banken har kun transaksjoner i annen valuta knyttet til betalinger til bankens systemleverandør Netcompany, som fakturerer i danske kroner (DKK). Banken har ingen vesentlig valutaeksponering.

#### 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. Kontanter og kontantekvivalenter
2. Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner
3. Utlån til og fordringer på kunder
4. Rentebærende verdipapirer, sertifikater og obligasjoner
5. Andre fordringer og annen kortsiktig gjeld
6. 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 i kontantstrømmen dekker kontanter, kontantekvivalenter, utlån og fordringer på kredittinstitusjoner. Banken klassifiserer kontantstrømmer fra aksjer og fondsandeler som operasjonelle da de er eiendeler banken har for å oppfylle regulatoriske krav eller midlertidige plasseringer av overskuddslikviditet og ikke investeringsaktivitet.

### **Pensjon**

Boligbanken har tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har en kollektiv pensjonsordning som oppfyller kravene i loven. Banken har en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Innskudd til ordningen betales fortløpende, det er ingen avsetning til fremtidige pensjonsforpliktelser.

### **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 regnskapsføres som rentekostnader og amortiseres. Banken har en leieavtale knyttet til bankens kontorer i Storgata 14 A per 31.12.2025.

### **Immaterielle eiendeler**

Immaterielle eiendeler balanseføres til kostpris med fradrag for avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Per 31.12.2025 har banken immaterielle eiendeler på NOK 1,3 mill., knyttet til utvikling av bankens kredittmodeller. Utviklingsarbeidet er gjennomført for å styrke bankens risikostyring og beslutningsgrunnlag, og forventes å gi verdi for banken over tid. Den avskrives lineært over fem år.

### **Provisjoner og gebyrer**

Provisjonsinntekter og -kostnader resultatføres etter som disse oppstår.

### **Renteinntekter og rentekostnader**

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

### Virkelig verdi

Finansielle instrumenter til virkelig verdi behandles som følger:

Nivå 1: finansielle instrumenter som verdsettes ved bruk av noterte priser i aktive markeder for identiske eiendeler eller forpliktelser.

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

Nivå 3: 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.

### Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Bankens fondsinvesteringer har underliggende aktiva som handles på aktive markeder. Et marked anses som aktivt hvis det er mulig å skaffe eksterne observerbare priser, kurser eller renter, og disse prisene reflekterer faktiske og hyppige transaksjoner i markedet. Ved måling av renter på poster klassifisert til virkelig verdi, benyttes kontraktuell rente. Verdien av fondsandelene fastsettes daglig fra bankens forvaltere. Banken plasserer rentefondsinvesteringer i nivå 2.

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

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

Banken plasserer investeringen i Verd Boligkreditt i nivå 3.

### 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), forventet tap gitt mislighold (LGD) og eksponering ved mislighold (EAD) som er sannsynlighetsvektet. Summen av beregningen på alle engasjementer gir bankens totale avsetning.

### PD

Med bakgrunn i bankens individuelle kredittvurdering av kundene blir den enkelte kunde plassert i en risikoklasse. I tabellen nedenfor fremkommer risikoklassene, vurderingen av risikonivå og 12-måneders PD for hver kategori.

Klasse	Risiko	Kredittscore	12 måneders PD
A	Lav	1	0,1500 %
B	Lav	1,5	0,1575 %
C	Moderat	2	0,1800 %
D	Moderat	2,5	0,1875 %
E	Høy	3	0,1875 %
F	Misligholdt	4	Misligholdt

**LGD**

LGD – forventet tap ved mislighold – beregnes på den enkelte kunde med utgangspunkt i forholdet mellom pant (ev. legalpant) og lånestørrelse. LGD settes ikke lavere enn 1 prosent for selskaper med pant, ikke lavere enn 20 prosent for selskaper uten pant, og ikke høyere enn 100 prosent. Mellom ytterpunktene vurderes banken LGD ut fra lånestørrelse over pantet (eller legalpantet).

**Steg 1 til 3**

Nye lån klassifiseres i steg 1 og forblir der inntil det foreligger en vesentlig økning i kredittrisiko (PD). Ved vesentlig økning i kredittrisiko flyttes engasjementet til steg 2. Banken utover 30 dagers forsinket betaling som en kvalitativ indikator på vesentlig økning i kredittrisiko.

Lån klassifiseres i steg 3 når det foreligger objektive bevis for verdifall. Dette anses blant annet å være tilfelle ved mer enn 90 dagers forsinket betaling, eller dersom det vurderes som sannsynlig at låntaker ikke vil oppfylle sine kontraktsmessige forpliktelser. Engasjementer i steg 3 nedskrives individuelt.

Per 31.12.2025 hadde banken ett engasjement i steg 2, ingen engasjementer i steg 3.

**Tapsberegninger i de ulike stegene**

- Steg 1: Kunder 1 får beregnet forventet tap som tilsvarende forventet kredittap over 12 måneder
- Steg 2: Kunder får beregnet tap for hele levetiden til engasjementet
- Steg 3: Det settes av for tap over hele engasjementets levetid, 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 - Bruk av estimater og skjønnsmessige vurderinger**

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

**Note 4 - Retningslinjer og rammer for risikostyring i Boligbanken****Kredittrisiko**

Bankens utlån til boligselskaper – bankens eneste kundegruppe - er forbundet med kredittrisiko. Dette styres av bankens overordnede policy for kreditt. Styret har vedtatt at banken skal ha lav kredittrisiko i utlånsporteføljen. Tap på utlån kan oppstå som følge av manglende betjeningsevne, betalingsvilje eller endringer i verdien på bankens pantobjekter. Disse tre faktorene er 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. Samlet gir dette en lavere kredittrisiko for banken enn for andre banker som opererer i andre segment.

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

Alle nye kunders kredittverdighet vurderes individuelt. Banken yter lån til boligselskaper, hvor hoveddelen av volumet er sikret med pant 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 stresstestsscenarioene. Styret vurderer kredittrisikoen i banken som lav.

#### *Boligselskaper som lavrisiko selskapsformer*

Lån til borettslag er generelt godt sikret, og segmentet 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 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 for sameier (proratarisk ansvar) og boligaksjeselskaper.

### Operasjonell risiko

Operasjonell risiko i Boligbanken knytter seg primært til bemanning, systemstøtte, leverandøravhengighet og etterlevelse av regelverk. Banken har en enkel og oversiktlig virksomhet uten komplekse produkter eller prosesser, men som liten organisasjon er den sårbar for nøkkelpersonrisiko og midlertidig kapasitetsmangel.

I 2025 var den operasjonelle risikoen midlertidig forhøyet som følge av høy turnover og bruk av midlertidige ressurser i enkelte nøkkelfunksjoner. Styret har fulgt dette tett gjennom året. Det er gjennomført målrettede tiltak, herunder bemanning av faste stillinger i sentrale funksjoner, styrking av internkontroll og tydeligere forankring av ansvar gjennom oppdaterte policyer og rutiner.

Operasjonell risiko følges løpende gjennom hendelsesrapportering, lederrapportering og styrebehandling. Banken benytter etablerte systemløsninger og eksterne leverandører for kritiske funksjoner, og arbeider systematisk med å redusere sårbarhet knyttet til personavhengighet. Styret vurderer at den operasjonelle risikoen ved utgangen av 2025 er redusert og ligger innenfor et akseptabelt nivå.

### Markedsrisiko

Endringer i utlåns- og innskuddsrentemarkedet og endringer i styringsrenten vil påvirke bankens rentebetingelser. 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.

Kreditspreadrisiko oppstår som følge av mulig reduksjon av markedsverdier på bankens likviditetsplasseringer som følge av en økning i marginkrav over null-risikopapirer (kreditspread). Overskuddslikviditet plasseres i verdipapirer og bankinnskudd, slik at den til enhver tid er tilgjengelig for å unngå betalingsproblemer som følge av uventede likviditetsbevegelser. Investeringene skal gi lønnsom avkastning innenfor fastsatt risikoramme (Investment grade) i markedsrisikopolicyen. Investeringene skal foretas slik at langsiktig forventet avkastning maksimeres sett i forhold bankens evne til å bære finansiell risiko, samt gjeldende lover og forskrifter. Bankens overskuddslikviditet er i dag fondsplasseringer der det underliggende er bankinnskudd og likvide rentebærende verdipapirer. Utover dette har Banken en LCR-portefølje for å oppfylle regulatoriske krav. LCR-porteføljen består av fondsinvesteringer godkjent til LCR-buffer og kontopenger. Banken skal søke å oppnå best mulig avkastning gitt disse rammene. Bankens markedsrisiko vil for disse plasseringene primært være knyttet til endring i markedsrenter og i noen grad kredittrisiko. Bankens styre skal godkjenne rammer for eventuelle nye investeringsstrategier. Banken tar i utgangspunktet ikke valutarisiko, men bankens IT-

leverandør, SDC, fakturerer i danske kroner. Dette gir en ikke vesentlig valutaeksponering. Banken har ingen handelsportefølje for aksjer, og markedsrisikoen vurderes som lav.

### Likviditet- og finansieringsrisiko

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

Bankens innskudd er drifts- og sparemidler fra boligselskaper i betydningen boligsameier, borettslag o.l. Disse har begrenset bedriftsøkonomisk virksomhet og forutsigbare kostnader og 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 svært likvide. Banken har gjennom året foretatt salg av fondsandeler som har blitt omsatt til markedspris uten unødig forsinkelse.

### 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 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 jevnlig og evalueres på strategisk nivå gjennom strategiprosessen og i bankens interne kapitalvurderingsprosess (ICAAP/ILAAP).

### Konsentrasjonsrisiko

Som nisjebank innen finansiering av boligselskaper er over 96 prosent av Boligbankens utlån knyttet til borettslag og sameier. Selv om utlånene formelt er konsentrert mot én næring, vurderes dette ikke som en vesentlig konsentrasjonsrisiko, da den underliggende risikoen er knyttet til ferdigstilte boliger og husholdningenes betalingsevne.

### Hvitvasking, terrorfinansiering og korrupsjon

Banken har kontinuerlig fokus på etterlevelse av antihvitvaskingsregelverket (AHV). Det utarbeides årlig en helhetlig risikoanalyse av bankens arbeid med tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering, og Banken gjennomfører jevnlig risikovurdering av hvitvaskings- og terrorfinansieringsrisiko med nødvendig tiltak for å minimere risikoen virksomheten eksponeres for. Styret mottar og behandler kvartalsvise rapporter på AHV-området. Tiltakene er 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.

For ytterligere detaljer på risiko henvises det til bankens Pilar 3 rapport.

## Note 5 – Utlån til og fordringer på kunder

<b>Utlån fordelt på typer av utlån</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Brutto nedbetalingslån	1 742 000	1 827 541
Herav lån med pant i fast eiendom	1 206 822	1 286 827
Herav lån uten pant i fast eiendom	535 177	540 714
<b>Brutto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>1 742 000</b>	<b>1 827 541</b>
Nedskrivninger	-1 116	-753
Herav lån med pant i fast eiendom	-605	-306
Herav lån med pant i fast eiendom	-511	-447
<b>Netto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>1 740 884</b>	<b>1 826 788</b>
<b>Netto utlån og fordringer på kunder inkl. volum overført til Verd Boligkreditt</b>	<b>1 858 008</b>	<b>1 826 788</b>

<b>Utlån fordelt på typer av utlån</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Brutto nedbetalingslån	1 742 000	1 827 541
<b>Brutto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>1 742 000</b>	<b>1 827 541</b>
Nedskrivning steg 1	-742	-753
Nedskrivning steg 2	-374	-
Nedskrivning steg 3	-	-
<b>Netto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>1 740 884</b>	<b>1 826 788</b>

<b>Forfalte utlån</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
30-60 dager	-	-
60-90 dager	-	-
over 90 dager	-	-
<b>Brutto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Banken har per 31.12.2025 ingen forfalte lån over 30 dager.

<b>Utlån fordelt på næring<sup>1</sup></b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Aktiviteter i borettslag og boligsameier	1 679 659	1 762 139
Utleie av egen eller leid fast eiendom	34 391	36 079
Aktiviteter i andre medlemsorganisasjoner ellers	19 317	20 266
Eiendomsforvaltning på oppdrag	8 633	9 057
<b>Sum brutto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>1 742 000</b>	<b>1 827 541</b>

1. Tall for 2024 er omregnet til nye næringskoder

<b>Total kreditteksponering</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Brutto utlån til og fordringer på sentralbanker	193 921	177 073
Brutto utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	531 035	360 554
Brutto utlån til og fordringer på foretak	535 177	540 714
Brutto utlån til og fordringer på pant i fast eiendom	1 206 822	1 286 827
Andeler i verdipapirer	262 897	204 837
<b>Sum brutto utlån og fordring</b>	<b>2 466 956</b>	<b>2 365 168</b>

<b>Utlån fordelt på risiko</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Lav risiko	1 728 479	1 821 147
Middels risiko	13 521	6 394
Høy risiko		
Misligholdt		
<b>Sum brutto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>1 742 000</b>	<b>1 827 541</b>

<b>Utlån fordelt på belåningsgrad</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
0-50%	1 203 171	1 275 502
50-60%		10 523
60-70%	3 651	802
70-80%		
Uten pant i fast eiendom	535 177	540 714
<b>Sum brutto utlån og fordringer på kunder</b>	<b>1 742 000</b>	<b>1 827 541</b>

Ut over utbetalte lån hadde banken per 31.12.2025 innvilget lånetilsagn på til sammen NOK 86,3 mill., hvorav NOK 81,3 mill. var lån sikret med pant i fast eiendom, og NOK 5,0 mill. var lån uten sikkerhet i fast eiendom. Tilsvarende tall for 31.12.2024 var NOK 50,1 mill., hvorav NOK 43,8 mill. med pant i fast eiendom, og NOK 6,4 mill. uten sikkerhet i fast eiendom.

## Note 6 – Tap på utlån

Endringer mellom steg	Forventet tap	Forventet kredittap	Forventet tap	Totalt
	over 12	over levetid	over levetid	
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	
<b>Tapsavsetning pr. 31.12.2024</b>	815	-	-	815
Overføringer til steg 1	-2	-	-	-2
Overføringer til steg 2	-	374	-	374
Overføringer til steg 3	-	-	-	-
Avsetninger for lån utbetalt i året	124	-	-	124
Konstaterte tap	-	-	-	-
Endring som følge av redusert eksponering	-157	-	-	-157
Andre endringer i perioden	56	-	-	56
<b>Tapsavsetninger pr 31.12.2025</b>	<b>836</b>	<b>374</b>	<b>-</b>	<b>1 210</b>
Tapsavsetning i % av brutto balanseførte verdier	0,05 %	7,17 %	0,00 %	0,07 %
<b>Netto endring 31.12.2024 - 31.12.2025</b>	<b>-21</b>	<b>-374</b>	<b>-</b>	<b>-395</b>

Endringer i brutto balanseførte verdier	Forventet tap	Forventet kredittap	Forventet tap	Totalt
	over 12	over levetid	over levetid	
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	
<b>Brutto balanseførte verdier pr. 31.12.2024</b>	1 827 541	-	-	1 827 541
Overføringer til steg 1	-5 216	-	-	-5 216
Overføringer til steg 2	-	5 216	-	5 216
Overføringer til steg 3	-	-	-	-
Nye utlån utbetalt	423 965	-	-	423 965
Utlån som er fraregnet i perioden	-509 506	-	-	-509 506
Konstaterte tap	-	-	-	-
<b>Brutto utlån til kunder per 31.12.2025</b>	<b>1 736 784</b>	<b>5 216</b>	<b>-</b>	<b>1 742 000</b>

## Note 7 – Resultatførte tap på utlån

Resultatførte tap på utlån	2025	2024
Periodens endring i steg 3 på utlån	-	-
Periodens endring i individuelle nedskrivninger på utlån	-	-
Periodens endring i forventet tap (steg 1 og steg 2)	-395	-192
Periodens konstaterte tap, hvor det tidligere er foretatt ind. nedskrivninger	-	-
Periodens konstaterte tap, hvor det tidligere ikke er foretatt ind. nedskrivninger	-	-
Periodens inngang på tidligere perioders konstaterte tap	-	-
Inntektsførte renter	-	-
<b>Tapkostnader i perioden</b>	<b>-395</b>	<b>-192</b>

## Makroøkonomisk fremadskuende informasjon

IFRS9 krever at det i bankens beregninger av forventet tap skal hensyntas fremadskuende makroøkonomisk informasjon. Basert på arbeidsledighet og boligprisutvikling bygges tre scenarier. Vekting av de ulike scenariene gir en makrofaktor og denne besluttes kvartalsvis på bakgrunn av vurderinger av de makroøkonomiske utsiktene.

Makroøkonomiske variabler påvirker forventet kredittap primært gjennom sannsynlighet for mislighold (PD). Tap gitt mislighold (LGD) påvirkes indirekte gjennom endringer i pantesikkerhetenes verdi, hvor fall i boligpriser kan medføre høyere belåningsgrad (LTV) og dermed økt LGD. En overgang fra positivt- til basis makrosenario gir en moderat økning i forventet kredittap, hovedsakelig som følge av høyere PD-forutsetninger, mens effekten på bankens samlede nedskrivninger vurderes som begrenset.

I vurderingen av de makroøkonomiske fremtidsutsiktene åpner banken for skjønnsmessige vurderinger i vektingen av makrosenariene ut over de nevnte makrofaktorvariablene. Dette gjøres for å hensynta eventuelle makroøkonomiske hendelser som ikke fanges opp av den kvalitative vurderingen.

## Note 8 – Kapitaldekning

<b>Kapitaldekning</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Aksjekapital	171 700	171 700
Overkurs	156 800	156 800
Annen egenkapital	47 141	33 270
Utbetalt utbytte	-41 623	-45 591
Periodens resultat	36 397	59 461
<b>Sum egenkapital</b>	<b>370 415</b>	<b>375 641</b>
Fradrag i ren kjernekapital	30 661	41 846
<b>Ren kjernekapital</b>	<b>339 754</b>	<b>333 794</b>
<b>Kjernekapital</b>	<b>339 754</b>	<b>333 794</b>
<b>Ansvarlig kapital</b>	<b>339 754</b>	<b>333 794</b>
<b>Beregningsgrunnlag</b>		
Institusjoner	106 207	72 111
Foretak	409 613	416 904
Engasjementer med pant i fast eiendom	206 411	356 291
Andeler i verdipapirfond	61 345	40 693
Egenkapitalinstrumenter	10 500	1 374
Øvrige engasjement	6 500	6 944
<b>Sum kredittrisiko</b>	<b>800 575</b>	<b>894 317</b>
<b>Operasjonell risiko</b>	<b>123 712</b>	<b>127 520</b>
<b>Sum beregningsgrunnlag</b>	<b>924 287</b>	<b>1 021 837</b>
<b>Kapitaldekning i prosent</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Ren kjernekapitaldekning	36,8 %	32,7 %
Kjernekapitaldekning	36,8 %	32,7 %
Kapitaldekning	36,8 %	32,7 %

Boligbanken fikk vedtak om nytt pilar 2-krav den 18.12.24 på 2,4 prosent. Minstekravet skal oppfylles med minimum 56,25 prosent ren kjernekapital og minst 75 prosent kjernekapital. Finanstilsynet har videre fastsatt en forventning til kapitalkravsmargin på 1,0 prosent. Banken har vedtatt en intern styringsbuffer på 1,0 prosent.

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

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

### Pilar 1 – MINIMUMSKRAV TIL ANSVARLIG KAPITAL

Minstekravet omfatter krav til sammensetning av kapital, krav til beregningsgrunnlaget for kredittrisiko samt krav for operasjonell risiko. CRR3 ble innført i Norge fra 1. april 2025. Endringene i regelverket for standardmetoden innebærer mer risikosensitive risikovekter enn i CRR2, særlig for lån med pant i eiendom, der belåningsgrad og verdsettelsesprinsipper får større betydning. Dette påvirker beregnet kapitaldekning. Boligbanken bruker standardmetoden for beregning av kapitalkravet for kredittrisiko og basismetoden for beregning av operasjonell risiko. Boligbanken har ikke handelsportefølje og beregner ikke kapitalkrav for markedsrisiko i Pilar 1. I henhold til Pilar 1 blir avtaler klassifisert i engasjementskategorier. Kapitalkravet beregnes basert på engasjementsbeløp, type sikkerhet og status for engasjementet, ved hjelp av standard risikovekter. I henhold til Pilar 1 skal den ansvarlige kapitalen minst utgjøre 8 prosent av uvektet beregningsgrunnlag, med tillegg av kapitalbuffer og Pilar 2. Av Pilar 1 skal 4,5 prosent være ren kjernekapital.

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

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

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

### 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.

## Note 9 – Rente og kredittprovisjonsinntekter

Renteinntekter og lignende inntekter	2025	2024
Renteinntekter og lignende inntekter av utlån til kredittinstitusjoner, amortisert kost	18 905	13 792
Renteinntekter og lignende inntekter av utlån til kunder, amortisert kost	113 698	113 541
<b>Sum renteinntekter og lignende inntekter</b>	<b>132 604</b>	<b>127 333</b>
<b>Rentekostnader og lignende kostnader</b>		
Rentekostnader og lignende kostnader på innskudd fra kunder, amortisert kost	42 280	38 336
Rentekostnader og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital, amortisert kost	-	-
<b>Sum rentekostnader og lignende kostnader</b>	<b>42 280</b>	<b>38 336</b>
<b>Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Betalingsformidling	5 452	4 745
<b>Sum provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester</b>	<b>5 452</b>	<b>4 745</b>
<b>Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Betalingsformidling	5 021	4 303
Interbankgebyr m.m.	987	934
<b>Sum</b>	<b>6 008</b>	<b>5 237</b>

## Note 10 – Lønn og andre personalkostnader, herunder pensjon

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Ordinær lønn til ansatte	16 777	15 103
Arbeidsgiveravgift og finansskatt	3 003	3 249
Pensjoner	1 376	748
Sosiale kostnader	218	197
<b>Sum lønn og andre personalkostnader</b>	<b>21 373</b>	<b>19 297</b>
<b>Antall ansatte 31.12.</b>	13	12
<b>Antall årsverk gjennom året</b>	10,2	9,4

Bankens innskuddsbasert pensjonsordning oppfylder kravene til obligatorisk tjenestepensjon, og banken har ingen balanseførte pensjonsforpliktelser.

## Note 11 – Godtgjørelse til ledende ansatte

Godtgjørelse til ledende ansatte	2025			2024		
	Lønn m.v.	Andre godtgjørelser	OTP	Lønn m.v.	Andre godtgjørelser	OTP
Frode Ekelid (fra 20.08.25) CEO	915	24	80			
Mirela Brox (fra 01.09.24) COO	1 476	62	144	467	12	45
Heidi Vainio Gjøen (fra 01.07.25) Direktør for marked og forretningsutvikling	887	14	89			
Liv Lanka Laskemoen (til 20.08.25) CEO	2 550	12	152	1 689	535	144
Jonathan Studsrød (til 30.09.25) CFO	1 748	11	113	1 662	244	67
Lars-Petter Johannesen (til 30.04.25) CR&CO	795	9	49	1 564	227	77
Edel-Helene Thingstad (til 30.08.24) COO				916	229	19
<b>Sum</b>	<b>8 371</b>	<b>131</b>	<b>627</b>	<b>6 299</b>	<b>1 246</b>	<b>352</b>

Banken har etablert en bonusordning for ledende ansatte basert på finansielle og ikke-finansielle kriterier. Den er oppad begrenset til tre månedslønner. Det er avsatt for bonus i banken per 31.12.2025.

Tidligere CEO har i henhold til avtale et opparbeidet krav på etterlønn på NOK 1,6 mill. Etterlønnen kommer til utbetaling i 2026 og er regnskapsmessig avsatt per 31.12.2025.

## Honorarer styret

<b>Styrehonorar</b>		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Frode Ekeli (til 12.09.25)	Styreleder	440	167
Johnny Brevik	Nestleder	175	296
Liv Kari Bystrøm	Styremedlem	120	100
Steinar Kjærnli	Styremedlem	120	129
Kristin Birck-Aune Kongsrud	Styremedlem	120	100
Aud Østerhus Moland	Varamedem	10	58
<b>Sum</b>		<b>985</b>	<b>850</b>

## Aksjer – styret og valgkomite

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Johnny Brevik	Styremedlem	25 177	25 177
Liv Kari Bystrøm	Styremedlem	1 000	1 000
Stein Ole Larsen	Styreleder (fra 18.12.25)	1 000	1 000
Steinar Kjærnli	Styremedlem	300	300
Åge Lien	Medlem valgkomite	15 000	15 000
<b>Sum</b>		<b>42 177</b>	<b>42 177</b>

## Aksjer – nærstående til styret

<b>Aksjer til nærstående i styret</b>		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ann-Catrin Waage	Nærstående til styrets nestleder	6 461	6 461
<b>Sum</b>		<b>6 461</b>	<b>6 461</b>

## Aksjer – ledende ansatte

Per 31.12.2025 er det ikke lenger ledende ansatte som har aksjer i banken.

<b>Aksjer ledende ansatte</b>		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Jonathan Studsrød	CFO (til 30.09.25)		1 200
<b>Sum</b>			<b>1 200</b>

## Note 12 – Andre driftskostnader

<b>Andre driftskostnader</b>		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kjøp eksterne tjenester - andre		1 822	846
Kjøp eksterne tjenester - revisjon		1 002	1 074
Kjøp eksterne tjenester - juridisk bistand		3 428	562
IT-kostnader		9 744	7 284
Konsulenter		15 130	2 891
Andre driftskostnader		4 553	2 497
<b>Sum</b>		<b>35 679</b>	<b>15 153</b>

  

<b>Honorar til ekstern revisjon</b>		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Lovpålagt revisjon		877	819
Andre tjenester revisjon		75	190
Andre tjenester ved revisjon		50	65

## Note 13 – Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	12 304	22 117
Endring i utsatt skatt	38	-2 226
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>12 342</b>	<b>19 891</b>

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skattekostnad	48 739	79 352
Permanente forskjeller	630	212
Endring i midlertidige forskjeller	151	-8 904
Utnyttelse av fremførbart underskudd	-	-
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>49 217</b>	<b>88 467</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	12 304	22 117
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>12 304</b>	<b>22 117</b>

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-	-	-
Rentefond	76	-75	151
<b>Sum</b>	<b>76</b>	<b>-75</b>	<b>151</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-	-	-
Inngår ikke i beregningen av utsatt skattefordel	-	-	-
Grunnlag utsatt skatt	76	-75	151
Utsatt skatt	19	-19	38

<b>Avstemming fra nominell til faktisk skattesats</b>		
Forventet skatt etter nominell skattesats	12 185	19 838
Effekt av permanente forskjeller	158	53
Effekt av ikke balanseført skattefordel	-	-
Skattekostnad i henhold til resultatregnskapet	12 342	19 891

## Note 14 – Største eiere

Aksjonærer i banken over 1 % eierandel	Antall aksjer	Eierandel
BORI BBL	2 318 181	45,00 %
Nedre Buskerud Boligbyggelag	1 287 878	25,00 %
JBF FORSIKRING AS	778 199	15,11 %
Asker og Bærum Boligbyggelag BA	309 091	6,00 %
Enqvist Boligforvaltning AS	234 773	4,56 %
Øvrige investorer	223 393	4,34 %
<b>Sum</b>	<b>5 151 515</b>	<b>100 %</b>

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

## Note 15 – Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og sentralbanker

Innskudd på bankkonto	2025	2024
Norges Bank	193 921	177 073
Kredittinstitusjoner	531 035	360 554
<b>Sum</b>	<b>724 956</b>	<b>537 627</b>

Bankens innskudd hos kredittinstitusjoner er plassert i norske banker med god kredittkvalitet.

## Note 16 – Innskudd fra kunder

Innskudd fra kunder	2025	2024
Totale innskudd fra kunder	2 331 041	2 162 207
<i>Herav innenfor innskuddsgarantiordningen</i>	<i>1 661 891</i>	<i>1 543 145</i>
<i>Herav ut over innskuddsgarantiordningen</i>	<i>669 150</i>	<i>619 062</i>
<b>Andel innskudd dekket av innskuddsgarantiordningen</b>	<b>71,3 %</b>	<b>71,4 %</b>

Innskuddsbasen er godt diversifisert, med lav konsentrasjonsrisiko. De 10 største innskuddene utgjør 7,2 prosent av samlet innskuddsmasse, og over 70 prosent av innskuddene er omfattet av innskuddsgarantiordningen.

## Note 17 – Annen gjeld

Annen gjeld	2025	2024
Påløpte kostnader	2 420	1 127
Skyldige offentlige avgifter	726	841
Skattetrekk	655	583
Leverandørgjeld	3 630	352
Øvrig gjeld	4 985	12 384
<b>Sum</b>	<b>12 416</b>	<b>15 287</b>

## Note 18 – Aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter

2025				
Aksjer og andeler i verdipapirfond	Organisasjonsnummer	Kostpris	Virkelig verdi	Eierandel
Fondsforvaltning PLUSS kort likviditet II	983900232	252 432	252 448	4,31 %
Verd Boligkreditt	994322427	10 459	10 500	0,56 %
SDC	912774376			
<b>Sum aksjer og andeler i verdipapirfond</b>		<b>262 891</b>	<b>262 948</b>	

2024				
Aksjer og andeler i verdipapirfond	Organisasjonsnummer	Kostpris	Virkelig verdi	Eierandel
Fondsforvaltning PLUSS kort likviditet II	983900232	203 607	203 463	5,21 %
SDC	912774376	1 192	1 374	0,12 %
<b>Sum aksjer og andeler i verdipapirfond</b>		<b>204 799</b>	<b>204 837</b>	

Etter IFRS 13 er bankens andeler i rentefond plassert i nivå 2 i verdsettelseshierarkiet. Banken eier aksjer i Verd Boligkreditt. Eierposten er en langsiktig og strategisk investering. Aksjene er ikke børsnotert og er plassert i nivå 3 i verdsettelseshierarkiet.

## Note 19 – Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Inventar	Leierettighet	Sum	
IB 01.01.2025		61	1 007	1 068
Tilgang		-	-	-
Avgang		-	-	-
Avskrivninger		61	575	636
<b>UB 31.12.2025</b>		<b>-</b>	<b>432</b>	<b>432</b>

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

Kontormaskiner er avskrevet gjennom året. Banken har balanseført leieretten til kontorlokaler i Storgata 14 A, Lillestrøm, og fører avskrivninger etter IFRS16. Leieretten har en levetid på 0,75 år.

## Note 20 – Andre eiendeler

Andre eiendeler	2025	2024
Andre eiendeler	6 087	5 895
<b>Sum andre eiendeler</b>	<b>6 087</b>	<b>5 895</b>

Andre eiendeler per 31.12 er i hovedsak tilknytningsavgiften til Norwegian Interbank Clearing System (NICS).

## Note 21 – Renteendringstidspunkt

### Tidspunkt frem til endring av rentevilkår 2025

<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	724 956	-	-	-	-	724 956
Utlån til og fordringer på kunder	1 740 884	-	-	-	-	1 740 884
Rentebærende verdipapirer til virkelig verdi	-	252 448	-	-	-	252 448
Varige driftsmidler	-	-	-	-	432	432
Andre eiendeler	-	-	-	-	7 349	7 349
Aksjer	-	-	-	-	10 500	10 500
<b>Sum eiendeler</b>	<b>2 465 840</b>	<b>252 448</b>	-	-	<b>18 281</b>	<b>2 736 569</b>
<i>Gjeld</i>						
Innlån fra kredittinstitusjoner	9 827	-	-	-	-	9 827
Innskudd fra og gjeld til kunder	2 331 041	-	-	-	-	2 331 041
Annen gjeld	-	-	-	-	12 416	12 416
Avsetninger	-	-	-	-	12 870	12 870
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 340 868</b>	-	-	-	<b>25 286</b>	<b>2 366 154</b>

### Tidspunkt frem til endring av rentevilkår 2024

<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	537 627	-	-	-	-	537 627
Utlån til og fordringer på kunder	1 826 922	-	-	-	-	1 826 922
Rentebærende verdipapirer til virkelig verdi	-	203 463	-	-	-	203 463
Varige driftsmidler	-	-	-	-	1 068	1 068
Andre eiendeler	-	-	-	-	5 895	5 895
Aksjer	-	-	-	-	1 374	1 374
<b>Sum eiendeler</b>	<b>2 364 549</b>	<b>203 463</b>	-	-	<b>6 963</b>	<b>2 576 349</b>
<i>Gjeld</i>						
Innskudd fra og gjeld til kunder	2 162 207	-	-	-	-	2 162 207
Annen gjeld	-	-	-	-	12 416	12 416
Avsetninger	-	-	-	-	23 214	23 214
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 162 207</b>	-	-	-	<b>38 501</b>	<b>2 200 708</b>

Tabellen er basert på balanseførte verdier. Alle innskudd og utlån ligger til flytende rente. Dette fører til en svært avgrenset eksponering mot endringer i markedsrenten.

Renterisiko kan oppstå i forbindelse med bankens innskudd- og utlånsvirksomhet, og er et resultat av at rentebindingstiden kan være ulik mellom disse. Ved endringer i rente i banken skjer dette samtidig for innskudd og utlån. Bankens fondsinvesteringer har kort durasjon.

## Note 22 – Likviditetsrisiko

Tabellen viser avtalt løpetid for bankens eiendeler og forpliktelser. Noten er delvis endret for året. For 2024 er Bankens utlån er angitt inklusive renter over levetiden fordelt etter forfall, samt at bundne innskudd med 31 og 90 dagers binding er inklusive renter i bindingstiden. For 2025 vises postene uten renteeffekter.

### Avtalt løpetid for hovedposter på balansen 2025

<i>Eiendeler</i>	0-1 mnd	1-3 mnd	3 mnd - 1 år	> 1 år	Udefinert	Sum
Kontanter og kontaktekvivalenter	193 921	-	-	-	-	<b>193 921</b>
Utlån og fordringer på kredittinstitusjoner	531 035	-	-	-	-	<b>531 035</b>
Utlån til og fordringer på kunder	3 773	28 595	43 639	1 664 877	-	<b>1 740 884</b>
Rentebærende verdipapirer til virkelig verdi	252 448	-	-	-	-	<b>252 448</b>
Varige driftsmidler	-	-	-	-	432	<b>432</b>
Andre eiendeler	-	-	-	-	7 349	<b>7 349</b>
Aksjer	-	-	-	-	10 500	<b>10 500</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>981 176</b>	<b>28 595</b>	<b>43 639</b>	<b>1 664 877</b>	<b>18 281</b>	<b>2 736 569</b>

### *Gjeld*

Innlån fra kredittinstitusjoner	9 827	-	-	-	-	<b>9 827</b>
Innskudd fra og gjeld til kunder	1 794 808	536 233	-	-	-	<b>2 331 041</b>
Annen gjeld	-	-	-	-	12 416	<b>12 416</b>
Avsetninger	-	-	-	-	12 870	<b>12 870</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 804 635</b>	<b>536 233</b>	-	-	<b>25 286</b>	<b>2 366 154</b>

### Avtalt løpetid for hovedposter på balansen 2024

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

### *Gjeld*

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

Forskjeller i langsiktig finansiering til bankens lånekunder, og at kundene kan omdisponere egne innskudd, medfører at det oppstår en likviditetsrisiko i banken. Bankens kunder består av boligselskaper med forutsigbare og regelmessige betalingsstrømmer. Dette gir banken god oversikt over inn- og utbetalinger, forenkler likviditetsstyringen og bidrar til lav renterisiko gjennom samtidig rentjustering på innskudd og utlån.

## Note 23 – Transaksjoner med nærstående

Boligbanken ASA har ikke hatt vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2025 utover godtgjørelse til ledende ansatte og styret, som er omtalt i note 11. Det er ikke gitt lån, garantier eller stilt sikkerheter til nærstående parter.

## Note 24 – Nøkkeltall

Utvalgte nøkkeltall	2025	2024
Totalresultat i perioden	36 397	59 461
Forvaltningskapital	2 736 568	2 576 349
Resultat i prosent av gjennomsnittlig forvaltningskapital	1,37 %	2,31 %
Rentenetto	90 324	88 997
Innskudd fra kunder	2 331 041	2 162 207
Brutto utlån til kunder	1 742 000	1 826 922
Brutto utlån til kunder inklusive volum overført til Verd Boligkreditt	1 858 008	1 826 922
Innskuddsdekning	133,8 %	118,0 %
Kostnadsprosent	54,0 %	30,7 %
Ren kjernekapitaldekning	36,8 %	32,7 %
Uvektet kjernekapitaldekning	12,0 %	12,7 %
LCR (Liquidity Coverarage Ratio)	321,0 %	367,6 %
NSFR (Net Stable Funding Ratio)	164,3 %	155,3 %
Egenkapitalavkastning	9,8 %	16,1 %

### Definisjoner nøkkeltall:

**Totalresultat i perioden:** Resultat av ordinær drift etter skatt

**Forvaltningskapital:** Sum gjeld og egenkapital

**Resultat i prosent av forvaltningskapital:** Totalresultat i perioden dividert på gjennomsnittlig forvaltningskapital

**Rentenetto:** Renteinntekter minus rentekostnader, tilsvarende netto rente- og kredittprovisjonsinntekter i regnskapet

**Innskudd fra kunder:** Samlede innskudd mottatt fra bankens kunder og tilsvarende balanseført post «Innskudd fra kunder» i regnskapet

**Brutto utlån fra kunder:** Samlede utlån til kunder før fradrag for nedskrivninger

**Brutto utlån til kunder inklusive volum overført til Verd Boligkreditt:** Brutto utlån til kunder før nedskrivninger, tillagt utlån overført til Verd Boligkreditt

**Innskuddsdekning:** Forholdet mellom innskudd fra kunder og brutto utlån til kunder

**Kostnadsprosent:** Sum driftskostnader dividert på sum driftsinntekter

**Ren kjernekapitaldekning:** Ren kjernekapital dividert på risikovektet beregningsgrunnlag

**Uvektet kjernekapitaldekning:** Kjernekapital dividert på samlet eksponeringsmål, i henhold til CRR

**LCR:** Forholdet mellom beholdning av høykvalitets likvide eiendeler og netto likviditetsutgang over 30 dager

**NSFR:** Forholdet mellom tilgjengelig stabil finansiering og påkrevd stabil finansiering

**Egenkapitalavkastning:** Totalresultat i perioden dividert på gjennomsnittlig egenkapital

## Vedlegg: Revisors beretning

### Boligbanken ASA

Storgata 14 A  
2000 Lillestrøm

63 81 04 00

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

Til generalforsamlingen i Boligbanken ASA

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligbanken ASA som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital 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 2025, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forskrift om årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak §1-4, 2. ledd b og IFRS Accounting Standards som godkjent av EU med mindre annet følger av forskriften.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsoppgave 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) som gjelder for revisjon av regnskaper til foretak av allmenn interesse, 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 fra valget på generalforsamlingsmøtet den 24. april 2025 for regnskapsåret 2025.

### Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2025. 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.

### Verdien av utlån til kunder

Utlån utgjør en betydelig andel av verdien av eiendelene i balansen. Bankens rutiner og systemer for oppfølging av utlån og identifisering av utlån med nedskrivningsbehov, samt vurderingen av disse utlånene anses som sentrale. Vurdering av nedskrivninger er basert på et modellbasert rammeverk med elementer som krever at ledelsen bruker skjønn. Rammeverket er komplekst og omfatter store mengder data og skjønnsmessige parametere. Bruken av skjønn har en potensiell virkning på resultatet for perioden, og kan også ha betydning for overholdelse av kapitaldekningsregelverket. Vi har hatt fokus på verdsettelsen av utlån til kunder på grunn av

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

den betydelige andelen utlånene representerer i balansen, samt betydningen av det skjønne ledelsen utøver som del av rutinen ved vurderingen av nedskrivningsbehov.

I henhold til IFRS 9 skal nedskrivningene på utlån bygge på framoverskuende vurderinger, slik at nedskrivninger reflekterer forventede tap. Etter IFRS 9 skal banken fordele engasjementene i 3 steg ved beregning av forventet tap (ECL) på utlån og garantier som omfattes av nedskrivningsreglene. Ved førstegangsinnregning og dersom kredittrisikoen ikke har økt vesentlig, skal engasjementene plasseres i steg 1 og det avsettes for 12-måneders forventet tap. Dersom kredittrisikoen har økt vesentlig skal engasjementene overføres til steg 2 og det avsettes for forventet tap over hele levetiden. Hvis kredittrisikoen svekkes ytterligere og engasjementene enten er i mislighold eller det blir foretatt individuell nedskrivning, skal engasjementene overføres til steg 3. Denne vurderingen krever også at ledelsen bruker skjønne.

Bankens utlån er i hovedsak til boligselskaper, og modellen som er utviklet skal estimere tapsavsetninger til dette segmentet. Vi har særlig fokusert på:

- Ledelsens prosess for identifisering av utlån som skal overføres til steg 3, og de forutsetninger ledelsen legger til grunn ved beregning av nedskrivningsbeløp for utlån i steg 3
- De prosesser ledelsen har iverksatt for beregning av nedskrivninger for utlån i steg 1 og 2
- Ledelsens prosess for oppfølging av bankens største engasjementer

#### *Hvordan vi i vår revisjon håndterte sentrale forhold ved revisjonen*

Våre revisjonshandlinger inkluderer forståelse av og testing av den interne kontroll og effektiviteten av de viktigste kontrollene innenfor utlån og prosedyrer for nedskrivning for mulig tap på lån. Vår testing av kontrollene gir oss et grunnlag for avklaring av type, tidspunkt og omfanget av våre øvrige revisjonshandlinger. Vi har skaffet oss en forståelse av bankens kredittpolicy og kredittrutiner, og evaluert prosessene for identifisering av nedskrivningsbehov i henhold til IFRS 9.

Vi opparbeidet oss en detaljert forståelse av prosessen og relevante kontroller rettet mot å sikre:

- beregninger og metode som ble benyttet i modellen
- at modellen som ble benyttet var i henhold til rammeverket
- påliteligheten og nøyaktigheten av data som blir benyttet i modellen

Vi har i tillegg kontrollert bankens overholdelse av kredittprosess på et utvalg av kunder med fokus på betjeningsevne og sikkerhet.

I tillegg har vi på et utvalg av engasjementer vurdert om låntakers betjeningsevne og sikkerhet er tilfredsstillende, og at det ikke foreligger indikasjoner på nedskrivningsbehov. Utvalget er basert på oversikt over bankens største engasjementer, bevilgningsprotokoll og risikoklassifiseringssystemet.

Bankens note 2-7 til regnskapet er relevante for beskrivelsen av bankens tapsmodell og for hvordan banken estimerer sine tapsavsetninger etter IFRS 9. Vi har lest notene og vurdert om informasjonen knyttet til tapsmodell, ulike parametere og skjønsmessige vurderinger var tilstrekkelige og dekkende.

#### *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.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forskrift om årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak §1-4, 2. ledd b og IFRS Accounting Standards som godkjent 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

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

hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Vi avgir en uttalelse til revisjonsutvalget om at vi har etterlevd relevante etiske krav til uavhengighet, og kommuniserer med dem alle relasjoner og andre forhold som med rimelighet kan tenkes å kunne påvirke vår uavhengighet, og, der det er relevant, om tilhørende forholdsregler.

Av de forholdene vi har kommunisert med styret, tar vi standpunkt til hvilke som var av størst betydning for revisjonen av årsregnskapet for den aktuelle perioden, og som derfor er sentrale forhold ved revisjonen. Vi beskriver disse forholdene i revisjonsberetningen med mindre lov eller forskrift hindrer offentliggjøring av forholdet, eller dersom vi, i ekstremt sjeldne tilfeller, beslutter at forholdet ikke skal omtales i revisjonsberetningen siden de negative konsekvensene ved å gjøre dette med rimelighet må forventes å oppveie allmennhetens interesse av at forholdet blir omtalt.

Oslo, 26. mars 2026  
RSM Norge AS



Inge Soteland  
*Statsautorisert revisor*