

Pilar 3

Per 31.12.2022

Innhold

1	Innledning	4
2	Om Boligbanken	4
3	Kapitaldekningsregelverket	4
3.1	Pilar 1.....	4
3.2	Pilar 2.....	4
3.3	Pilar 3.....	5
4	Kapitaldekning	5
4.1	Ansvarlig kapital.....	5
4.2	Minimumskrav til ansvarlig kapital.....	5
4.3	Kapitalkrav.....	6
4.4	MREL og Gjenopprettingsplan.....	7
5	Risikostyring i Boligbanken	7
5.1	Førstelinjeforsvar.....	7
5.2	Andrelinjeforsvar.....	7
5.3	Tredjelinjeforsvar.....	7
5.4	Styret.....	8
5.5	Ledelse og administrasjonen.....	8
6	Risikoområder	8
6.1	Kreditrisiko.....	9
6.2	Boligselskaper som lavrisiko selskapsformer.....	9
6.3	Geografisk fordeling av utlån.....	10
6.4	Mislighold og nedskrivninger.....	10
6.5	Kapitalbehov for kreditrisiko.....	11
6.6	Risiko knyttet til uforsvarlig gjeldsoppbygning.....	11
6.7	Likviditet- og finansieringsrisiko.....	11
6.8	Kapitalbehov for likviditets- og finansieringsrisiko.....	12
6.9	Markedsrisiko.....	12
6.10	Kreditspreddrisiko.....	12
6.11	Aksjerisiko.....	12
6.12	Eiendomsrisiko.....	12
6.13	Valutarisiko.....	13
6.14	Kapitalbehov markedsrisiko.....	13
6.15	Operasjonell risiko.....	13
6.15.1	Hvitvasking, terrorfinansiering og korrupsjon.....	13
6.15.2	Compliancerisiko.....	13
6.15.3	Cyber-risiko/IKT-risiko.....	14
6.15.4	Utkontrakteringsrisiko.....	14
6.16	Omdømmerisiko.....	14
6.16.1	Modellrisiko.....	14
6.16.1.1	Kapitalbehov operasjonell risiko.....	14
6.17	ESG-risiko.....	14
6.17.1	Klima (Environmental).....	15
6.17.1.1	Eksponering mot karbonintensive næringer.....	15
6.17.1.2	Bankens utslipp.....	15
6.17.2	Sosiale forhold (Social).....	15
6.17.3	Virksomhetsstyring (Governance).....	15

6.17.4	Kapitalbehov ESG-risiko	16
6.18	Forretnings- og strategisk risiko	16
6.18.1	Kapitalbehov forretningsrisiko/strategisk risiko	16
6.19	Systemrisiko.....	16
6.19.1	Kapitalbehov systemrisiko.....	16
7	Godtgjørelse	16
7.1	Generelt	16
7.2	Styret og tillitsvalgte	17
7.3	Ledende ansatte	17

1 Innledning

Pilar 3 rapporten til Boligbanken (banken) er ment å oppfylle kravene til offentliggjøring av finansiell informasjon etter forskrift om kapitalkrav og nasjonal tilpasning av (CRR/CRD IV-forskriften) del XI. Offentliggjøringsplikten reguleres i kapitalkravsforordningen (CRR /EU/2013/575). Informasjonen som fremkommer i denne rapporten er basert på tall og informasjon per 31.12.2022, så fremt ikke annet fremkommer. Rapporten oppdateres og publiseres årlig. 2022 var bankens første hele driftsår. Det henvises til publisert årsrapport for 2022 for ytterligere informasjon om bankens finansielle stilling og risikoforhold. Metodikken for vurdering av risiko og kapitalkrav er beskrevet og rapporten inneholder informasjon om bankens interne risikostyring.

2 Om Boligbanken

Boligbanken er en uavhengig bank med kontor i Lillestrøm. Banken er etablert for å tilby innskudd fra og yte lån til boligselskaper – hovedsakelig boligselskaper forvaltet av bankens eiere. Banken mottok endelig tillatelse til oppstart av bankvirksomhet fra Finanstilsynet den 18. august 2021.

Den 18. oktober 2021 ble innskuddsmidler overført fra boligselskapene, forvaltet av bankens initiativtakere; ABBL, NBBO og BORI, overført til Boligbanken. Det første lånet ble utbetalt 24. oktober 2021. Per 31.12.2022 var bankens forvaltningskapital 2,458 mrd. kroner og brutto utlån 1,595 mrd. kroner. Bankens største aksjonærer er BORI BBL, NBBO BBL, Jernbanepersonalets Forsikring Gjensidige, ABBL BBL og Enqvist Boligforvaltning AS, Loe Equity AS og HAUBO, med til sammen 95 % av utestående aksjer. De resterende aksjene eies av 55 andre aksjonærer. Aksjene i banken er unoterte.

3 Kapitaldekningsregelverket

Boligbanken er standardmetodebank som innebærer at beregningsgrunnlaget for kapitalkrav beregnes utfra fastsatte risikovekter regulert gjennom EUs CRD IV/CRR med tilhørende endringer i CRD V/CRR 2 og i Norge gjennom CRD IV/CRR-Forskriften. Kapitaldekningsregelverket bygger på tre pilarer;

3.1 Pilar 1

I kapitaldekningsregelverket setter pilar 1 minstekrav til kapitaldekning for;

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

For operasjonell risiko beregnes med bruk av basismetoden. Markedsrisiko under pilar 1 er ikke banken eksponert for, da den ikke har noen handelsportefølje. Det samme gjelder for CVA risiko, da banken per 31.12.2022 ikke bedrev sikringsaktiviteter.

3.2 Pilar 2

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

Boligbanken har et Pilar 2-krav på 4 % fastsatt i forbindelse med konsesjonen gitt av Finanstilsynet i 2021. Banken vurderer gjennom ICAAP og ILAAP prosessen bankens kapitalbehov ut over minste og

bufferkravene. Det fastsettes en intern kapitalkravsmargin og styringsbuffer utover regulatoriske kapitaldekningskrav, i samsvar med bankens strategi og risikotoleranse iht. rundskriv 3/2022.

3.3 Pilar 3

Pilar 3 er ment å supplere minimumskravene i pilar 1 og den tilsynsmessige oppfølgingen i pilar 2. Formålet med pilar 3 er å bidra til økt markedsdisiplin gjennom krav til offentliggjøring av informasjon. Informasjon som offentliggjøres skal gjøre det mulig for markedet, herunder analytikere og investorer, å vurdere risikoprofil, kapitalisering, styring og kontroll. Kravene til offentliggjøring er spesielt viktig når aktører i større grad kan benytte egne systemer og metoder for å beregne kapitalkravet.

4 Kapitaldekning

4.1 Ansvarlig kapital

Som nyoppstartet bank er banken utelukkende kapitalisert med egenkapital. Kapitaldekningen til banken er 30,02 % per 31.12.2022. Den ansvarlige kapitalen består av følgende poster:

	2022	2021	2020
Aksjekapital	171 700	171 700	-
Overkurs	156 800	156 800	-
Annen egenkapital	-36 885 -	22 936	-
Kvalifiserende del av periodens resultat	11 279	13 118	-
Sum balanseført egenkapital	304 733	291 615	-
Fradrag i ren kjernekapital	-4 170 -	7 299	-
Sum ren kjernekapital	300 563	284 316	-
Fondsobligasjoner, hybridkapital	-	-	-
Sum kjernekapital	300 563	284 316	-
Ansvarlig kapital og annen tilleggs kapital (ex. pål. renter)	-	-	-
Netto ansvarlig kapital	300 563	284 316	-

Tabell 1: Ansvarlig kapital. Tnok

4.2 Minimumskrav til ansvarlig kapital

Banken driver utelukkende med lån til boligselskaper. Med «boligselskaper» forstås her borettslag, boligbyggelag, boligsameier og andre juridiske innretninger med tilsvarende formål definert som borettslag, boligaksjeselskap, boligsameier og boligstiftelser. Den største delen av bankens utlån er finansiering av fellesgjeld til borettslag med 35 % risikovekt innenfor 80 % LTV. Bankens utlån til boligaksjeselskaper med risikovekt 35 % innenfor 80 % LTV og boligsameier med risikovekt 100 %. Likviditeten til banken har 0 %, 10 % risikovekt. Innskudd i hovedbankforbindelsen og andre bankinnskudd har risikovekt 20 %

Minimumskravet til ansvarlig kapital er fordelt på engasjementskategorier som følger:

	2 022		2 021	
	Beregningsgrunnlag	Kapitalkrav	Beregningsgrunnlag	Kapitalkrav
Institusjoner	73 053	5 844	50 479	4 038
Foretak	372 417	29 793	123 965	9 917
Engasjementer med pant i fast eiendom	341 779	27 342	93 177	7 454
Andeler i verdipapirfond	6 977	558	220 012	17 601
Egenkapitalinstrumenter	776	62	269	21
Øvrige engasjement	6 827	546	123	10
Sum minimumskrav kreditrisiko	801 829	64 146	488 024	39 042
Operasjonell risiko	191 393	15 311	92 979	7 438
Sum beregningsgrunnlag	993 223	79 458	581 004	46 480

Tabell 2: Minimumskrav ansvarlig kapital. Tnok.

	2022		2021	
Buffertype	Bufferkrav	Kapitalkrav	Bufferkrav	Kapitalkrav
Bevaringsbuffer	2,50 %	24 831	2,50 %	14 525
Systemrisikobuffer	3,00 %	29 797	3,00 %	17 430
Motsyklisk kapitalbuffer	2,00 %	19 864	1,00 %	5 810
Sum kapitalkrav pilar 1	7,50 %	74 492	6,50 %	37 765

Tabell 3: Kombinert bufferkrav. Tnok.

Per 31. 12.2022 har banken ca. 74,5 mill. kroner i kombinert bufferkrav dekket av ren kjernekapital, opp fra 37,8 mill. kroner per 31.12.2021.

4.3 Kapitalkrav

Bankens kapitalkrav per 31.12.2022 er som følger:

	2022	2021
Ren Kjernekapital	4,50 %	4,50 %
Bevaringsbuffer	2,50 %	2,50 %
Systemrisikobuffer	3,00 %	3,00 %
Motsyklisk kapitalbuffer	2,00 %	1,00 %
Hybridkapital	1,50 %	1,50 %
Tilleggskapital	2,00 %	2,00 %
Sum kapitalkrav pilar 1	15,50 %	14,50 %
Pilar 2 tillegg	4,00 %	4,00 %
Kapitalkrav	19,50 %	18,50 %

Tabell 4: Kapitalkrav

Overgangsordningen for økning av systemrisikobufferen til 4,50 % for standardmetode banker ble 16.12.2022 vedtatt utsatt til 31.12.2023. Motsyklisk kapitalbuffer er vedtatt økt til 2,50 % per 31.03.2023. Boligbanken har per 31.12.2022 en ren kjernekapitaldekning på 30,3 %. Bankens kapitalkrav er fullt og helt dekt med egenkapital. Banken er godt kapitalisert for å håndtere vedtatte økning i motsyklisk kapitalbuffer og systemrisikobufferen i 2023.

4.4 MREL og Gjenopprettingsplan

Finansforetaksloven §20-5 setter krav til at et hvert foretak skal ha en plan for å gjenopprette sin finansielle stilling når den er betydelig svekket. Styret har ansvar for å påse at det gjenopprettingsplanen harmoniserer med bankens risikostyringsrammeverk, samt at oppdateringer i ICAAP/ILAAP gjenspeiles i gjenopprettingsplanen. Det samme gjelder motsatt vei. Bankens oppstart var i 4. kvartal 2021 og Finanstilsynet har ikke fastsatt krisetiltaksplan for banken. Banken har dermed ikke krav til MREL kapital per 31.12.2022. Bankens arbeid med gjenopprettingsplan er en kontinuerlig prosess og planen revideres av styret minimum hvert tredje år iht. rundskriv 1/2022 Finanstilsynets retningslinjer for gjenopprettingsplaner.

5 Risikostyring i Boligbanken

5.1 Førstelinjeforsvar

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

5.2 Andrelinjeforsvar

Andrelinjeforsvaret består av de uavhengige kontrollfunksjonene risikostyring og compliance. Banken hadde per 31.12.2022 disse funksjonene plassert i en stilling som Chief Risk & Compliance Officer (CR&CO). De uavhengige kontrollfunksjonene er samlet hos en ansatt med bakgrunn i at banken er å anse som et mindre foretak med mindre kompleks struktur, jf. (CRR/CRD IV-forskriften) § 38 og §39. Rollen som ansvarlig for de uavhengige funksjonene i banken skal ikke og er ikke underlagt godtgjørelsesordninger som kan sette objektiviteten i fare. Kontrollfunksjonene bistår og veileder linjeledere og medarbeidere i førstelinje gjennom deltakelse i strategiske og operasjonelle beslutningsprosesser. Kontrollfunksjonene skal imidlertid ikke og fatter ikke forretningsmessige beslutninger. Funksjonene skal ikke involveres i utøvelsen av tjenester og aktiviteter som senere kontrolleres av funksjonene. Kontrollfunksjonene skal utføre egne kontroller og risikovurderinger av førstelinjens etterlevelse av interne og eksterne krav, herunder at virksomheten styres i tråd med fastsatt risikoprofil.

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

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

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

5.3 Tredjelinjeforsvar

Som en bank med en forvaltningskapital lavere en 10 mrd. kroner er banken unntatt kravet til internrevisjonskravet i finansforetaksloven §13-5 (2), gjennom unntaket i forskriften for risikostyring og internkontroll § 9. Bankens eksternrevisor gir årlig styret bekreftelse til styret om risikostyringen og internkontrollen.

5.4 Styret

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

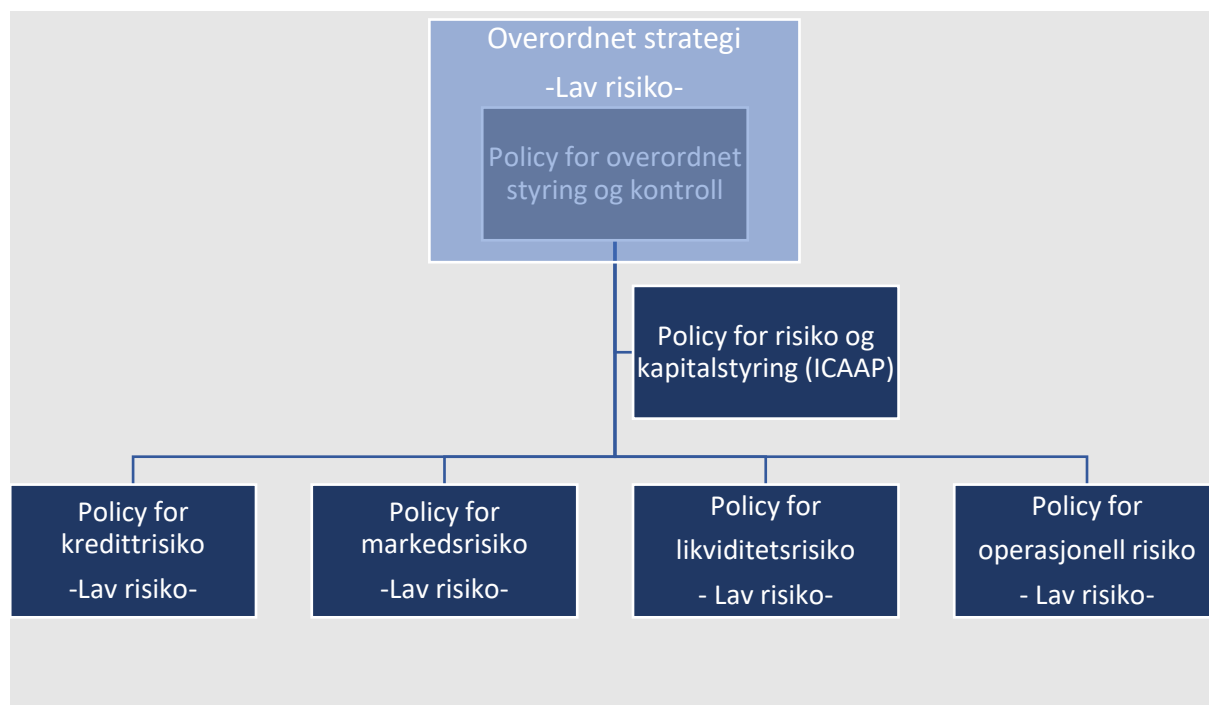
5.5 Ledelse og administrasjonen

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

6 Risikoområder

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

Figuren nedenfor illustrerer denne sammenhengen:



Figur 1: Oversikt over de viktigste risikoområder med policyer

6.1 Kreditrisiko

Bankens kredittpolicy er vedtatt av styret og vurderes årlig. Appetitt for kredittrisiko er definert som lav, og utlånspolicyen er konservativ. Policyen er operasjonalisert i bankens kredittåndbok.

Bankens kredittrisiko er definert som fare for tap som følge av bankens kunder og andre motparters manglende evne eller vilje til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Risikoområdet omfatter motpartsrisiko, verdi-forringelsesrisiko og konsentrasjonsrisiko. Disse risikoene betraktes både på portefølje- og på individnivå.

Kredittrisiko vil på sikt når utlånene øker og overskuddslikviditet blir redusert bli bankens største risikoområde. Estimerte kreditttap iht. IFRS 9 regelverket måles som tapsavsetning inneværende år av brutto balanseførte verdier.

Banken tilbyr finansiering av fellesgjeld til boligselskaper, i hovedsak borettslag og sameier under forvaltning av boligbyggelagene som eier banken. Lån gis kun ved dokumentert betjeningsevne og -vilje. Kunden skal være i stand til å betjene sin gjeld med løpende inntekter/inntjening. Utlån skal ha tilfredsstillende sikkerhet innenfor et forsvarlig verdigrunnlag for lån med pant i boligeiendom og innenfor vedtatte interne rammer. Sameier gis usikrede lån innenfor vedtatte interne rammer. Kundene risikoklassifiseres iht. en intern vedtatt modell for risikoklassifisering.

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

Samlet engasjementsbeløp var 2,629 mrd. kroner per 31. desember 2022:

	2022	2021	2020
Kontanter og fordringer på sentralbanker		-	-
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	365 265	251 843	6 079
Utlån til og fordringer på kunder	1 595 027	292 659	-
Sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond	491 094	1 299 421	-
Finansielle derivater		-	-
Sum kreditteksponering på balanseposter	2 451 386	1 843 923	6 079
Ubenyttede kreditter		-	-
Innvilgede lånetilsagn	177 261	93 280	-
Sum ubenyttede kreditter og lånetilsagn	177 261	93 280	-
Total kreditteksponering	2 628 646	1 937 203	6 079

Tabell 5: Samlet engasjementsbeløp. Tnok

6.2 Boligselskaper som lavrisiko selskapsformer

Lån til borettslag er generelt godt sikret og har historisk sett vært solide betalere og ikke utløst nevneverdige tap for norske banker. Som låntaker står borettslag seg sterkere enn boliglån til personmarkedet. I norsk regelverk vektlegges andelseierne (privatpersoner som eier rett til å bo) i vurderingene av selskapsformen ettersom borettslag ikke er å anse som en selvstendig enhet og kun har som formål å gi andelseiere bruksrett til bolig. Selskapsformen har ikke annet økonomisk formål enn å dekke til enhver tid løpende utgifter og kostnader knyttet til å drifte og vedlikeholde boligmassen og selskapets fellesarealer. Andelseierne er solidarisk ansvarlige for fellesgjelden, og misligholdte felleskostnader kan inndrives direkte med rett til å kreve andeler tvangssolgt. Ved

tvangssalg har borettslaget første prioritets pant for ubetalte krav. Den samme strukturen er langt på vei gjeldende også for sameier og boligaksjeselskaper, eller andre selskapsformer med formål om å forvalte boligeiendom med tilhørende fellesarealer i boligeiernes felles interesse. I forarbeidene til og i norske kapitaldekningsregler har også norske myndigheter fra 1991 (BIS-reglene) vurdert risikoen ved lån til borettslag å samsvare med ordinære lån med pant i bolig. Dermed likebehandles lån til borettslag og ordinære pant med lån i bolig under pilar 1 kravene for beregning av kapitalkrav for kredittisiko. I tillegg har Norges Bank vurdert solidaransvaret som så risikoreduserende at lån til borettslag anses som sikrere enn andre lån. De er dermed enig i at finansiering av fellesgjeld til borettslag bør sidestilles med ordinære lån med pant i bolig.

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

Brutto utlån fordelt på belåningsgrad	2022	2021
0-50 %	1 144 327	186 355
50-60 %	7 883	6 621
60-70 %	958	-
70-80 %	-	-
Uten pant i fast eiendom	441 859	99 769
Sum brutto utlån og fordringer på kunder	1 595 027	292 745

Tabell 6: Utlån klassifisert etter sikkerhetsstillelse og belåningsgrad. Tnok.

6.3 Geografisk fordeling av utlån

Bankens utlånsvolum er geografisk spred utover virkeområdet til boligbyggelagene og boligforvalterne som per 31.12.2022 har forvaltede boligselskaper med lån i banken. Nedslagsfeltet til banken er på Østlandet, men vil diversifisere seg etter hvert som banken vokser og får lån på balansen fra flere av eiernes forvaltede boligselskaper.

Utlån fordelt på geografiske områder	2022	2021
Viken	1 392 477	290 556
Oslo	98 204	2 103
Rogaland	104 346	-
Brutto utlån	1 595 027	292 659

Tabell 7: utlån fordelt geografisk på område.

6.4 Mislighold og nedskrivninger

Banken hadde ingen misligholdte engasjementer per 31.12.2022. For regnskapsformål anser banken det som mislighold dersom et boligselskap ikke har gjort opp sine betalingsforpliktelser innen 90 dager etter forfall.

Banken har avsatt for tap iht. IFRS 9. Balanseposten «utlån og fordringer på kredittinstitusjoner» består av bankinnskudd på kontoer i andre bankenr. For utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner har banken benyttet seg av unntaket for lav kredittisiko. Totale tapsavsetninger i prosent av brutto balanseførte utlån per 31.12.2022 var på 0,06 %. Tapsavsetninger for året 2022 ble 0,06 % av brutto balanseførte utlån. For øvrig informasjon om hvordan banken håndterer tapsavsetninger og nedskrivninger henvises det til årsrapporten for 2022.

6.5 Kapitalbehov for kredittrisiko

Kapitalbehovet for kredittrisiko beregnet utover pilar 1 vurderes i ICAAP. Per 31.12.2022 anses bankens kapitalbase å være tilstrekkelig for å håndtere risikoen for tap knyttet til kreditt.

6.6 Risiko knyttet til uforsvarlig gjeldsoppbygning

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

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

Minstekravet til uvektet kjernekapitalandel er fastsatt til 3 %. Banken kan i pilar 2 pålegges bufferkrav utover minstekravet. Banken har ikke pilar 2 kapitaltillegg for uvektet kjernekapital. Banken har i de internt vurderte kapitalmålene et kapitalmål for uvektet kjernekapital godt over minstekravet. Per 31.12.2022 var uvektet kjernekapital på 13,9 %.

6.7 Likviditet- og finansieringsrisiko

Med likviditetsrisiko forstås risikoen for at banken ikke klarer å oppfylle sine forpliktelser og/eller finansiere økninger i eiendelene uten at det oppstår vesentlige ekstraomkostninger i form av prisfall på eiendeler som må realiseres, eller i form av ekstra dyr finansiering. Likviditetspolicyen for banken angir rammer, retningslinjer og målsetninger for likviditetsstyringen. Likviditetspolicyen revideres av styret minimum årlig. Bankens likviditetsrisiko skal være lav. Likviditetsrisikoen vil avhenge av bankens balansestruktur, likviditeten i markedet og bankens kredittverdighet. Banken skal til enhver tid ha kontroll på likviditetsrisikoen, gjennom gode systemer og rutiner for oppfølging av likviditeten. Generelt vil lavere likviditetsrisiko innebære høyere finansieringskostnad. Banken står derfor ovenfor en avveining mellom bankens samlede innlånskostnad og bankens samlede likviditetsrisiko. Dette innebærer at banken skal være forsvarlig og langsiktig finansiert. Banken skal også ha en likviditetsbuffer som sikrer at banken har likviditet nok til å hensynta større svingninger i innskuddsmassen. Boligbanken kjenner sine kunders innbetaling- og utbetalingsmønster og kan styre sin likviditet etter dette, men skal også ha en buffer for å hensynta svingninger som bryter med det faste mønsteret.

CFO har en utøvende rolle i likviditetsstyringen innenfor fastsatte interne og eksterne rammer, samt rapportering av dette. Bankens CR&CO har en overordnet kontrollerende rolle og ansvar for overvåking og rapportering.

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

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

Bankens likviditetsbuffer tilfredsstillende interne og eksterne krav og anses som god per 31.12.2022. Banken er over 100 % innskuddsfinansiert med stabile innskuddsmidler fra boligselskaper. Bankens likviditetsrisiko vurderes å være tilfredsstillende.

6.8 Kapitalbehov for likviditets- og finansieringsrisiko

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

6.9 Markedsrisiko

Markedsrisiko materialiserer seg i forbindelse med bankens investeringer i verdipapirer og som følge av innlånsvirksomhet gjennom utstedelse av verdipapirer. Risikoen defineres som tap eller redusert framtidige inntekter som følge av endringer i markedspriser eller kurser. Banken skal ha lav markedsrisiko i virksomheten.

Markedsrisikopolicyen definerer bankens forhold til markedsrisikoeksponering og overordnede føringer for aktiviteter i kapitalmarkedet. Policyen vedtas av styret, revideres ved behov og minst årlig og gir de overordnede føringene for bankens aktiviteter i kapitalmarkedet.

6.10 Kredittspreadsrisiko

Bankens kredittspreadsrisiko oppstår som følge av mulige reduksjon av markedsverdier på bankens likviditetsplasseringer som følge av en økning i marginen (kredittspread). Overskuddslikviditet plasseres i verdipapirer slik at den til enhver tid er tilgjengelig for å unngå betalingsproblemer som følge av uventede likviditetsbevegelser. Investeringene skal gi best mulig avkastning innenfor fastsatt risikoramme i markedsrisikopolicyen. Investeringene skal foretas slik at langsiktig forventet avkastning maksimeres sett i forhold bankens evne til å bære finansiell risiko, gjeldende lover og forskrifter. Plasseringene gjøres i bankinnskudd eller omsettelige verdipapirer. Verdipapirporteføljen var per 31.12.2022 investert i rentefond med statspapirer, norske og utenlandske OMFer. Obligasjonene har svært høy kvalitet og lav kredittrisiko. Durasjonen er lav og renterisikoen tilsvarende.

6.11 Aksjerisiko

Banken skal kun eie aksjer som er strategisk knyttet opp mot bankdriften og skulle det være nødvendig ved overtakelse av aksjer som følge av inndrivelse av misligholdt fellesgjeld i boligaksjeselskaper. Per 31. desember 2022 har banken eierposter i SDC som er bankens IT-leverandør og ingen aksjer i boligaksjeselskaper. Eierskapet i SDC er langsiktig og gir banken rabatter på IT-tjenester.

6.12 Eiendomsrisiko

Banken tar ikke eiendomsrisiko med mindre det skulle være nødvendig ved overtakelse av eiendeler ved inndrivelse av misligholdt fellesgjeld. Banken eier ikke lokaler, men satt i lokaler i hovedkontoret til BORI BBL. Per 31.12.2022 sitter ikke banken på eierandeler i eiendom.

6.13 Valutarisiko

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

6.14 Kapitalbehov markedsrisiko

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

6.15 Operasjonell risiko

Operasjonell risiko er risikoen for tap som følge av utilstrekkelige eller sviktende interne prosesser eller systemer, menneskelige feil, eller eksterne hendelser. Operasjonell risiko omfatter også compliancerisiko, som er risikoen for tap forårsaket av brudd på lover og regler eller tilsvarende forpliktelser, samt juridisk risiko.

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

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

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

6.15.1 Hvitvasking, terrorfinansiering og korrupsjon

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

Banken gjennomfører jevnlig risikovurdering av hvitvaskings- og terrorfinansieringsrisiko med nødvendig tiltak for å minimere risikoen virksomheten eksponeres for, samt gjennomgang av hvitvaskings- og terrorfinansieringsrutiner. Styret mottar og behandler kvartalsvise rapporter på AHV-området. Det utarbeides årlig en helhetlig risikoanalyse av bankens arbeid med tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Tiltakene skal være tilpasset virksomhetens art, omfang og risikobilde. Banken har systemstøtte for AHV-overvåking via IT-leverandør. Bankens ansatte og styret får jevnlig opplæring i antihvitvaskingsregelverket og interne rutiner.

6.15.2 Compliancerisiko

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

De antatt største compliancerisikoene banken eksponeres for kommende år vil det være særlig fokus på å overvåke og håndtere gjennom planlagte complianceaktiviteter i årsplanen.

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

6.15.3 Cyber-risiko/IKT-risiko

Cyber-risiko har de siste årene som følge av digitaliseringen i samfunnet og i banksektoren blitt en stadig viktigere del av den operasjonelle risikoen i banker. Ila. 2022 har Cyber risikoen i Norge økt. Nasjonal sikkerhetsmyndighet (NSM) rapporterer at det i den første halvdel av 2022 er en økning i antallet forsøk på kompromitteringer mot norske virksomheter. Banken har i samarbeid med systemleverandøren SDC fokus på cyber risiko. Banken tester jevnlig sikkerhetsnivået i bankens systemer med bruk av tredjeparter og har fokus på informasjonssikkerhet og forebyggende tiltak innad i organisasjonen.

6.15.4 Utkontrakteringsrisiko

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

6.16 Omdømmerisiko

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

6.16.1 Modellrisiko

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

6.16.1.1 Kapitalbehov operasjonell risiko

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

6.17 ESG-risiko

ESG (Environmental, Social, Governance)-risiko er risiko for påvirkning av ESG-faktorer i nåtid eller fremtid på andre risikoområder banken til enhver tid er utsatt for. Det vil si påvirkning på kredittrisiko, markedsrisiko, operasjonell risiko, likviditetsrisiko, finansieringsrisiko og omdømmerisiko osv. Som et foretak som påtar seg risiko ved utlån mot sikkerhet i fast eiendom og hvor utlån betjenes av eiere av fast eiendom, er banken utsatt for ESG-risiko og klimarisiko er den største ESG-risikoen

6.17.1 Klima (Environmental)

Klimarisiko er risikoen knyttet til finansielle tap som følge av klimarelaterte hendelser eller som en konsekvens av overgangen mot et lavkarbonsamfunn. Klimarisiko defineres ofte i tre ulike typer risikoer;

1. Risikoen for finansielt tap som følge av at banken ikke klarer å etterleve regulatoriske endringer, endringer i kundeatferd eller teknologisk utvikling til et lavutslippssamfunn - Overgangsrisiko.
2. Risikoen for finansielt tap som følge av ekstremværhendelser som er klimarelatert, som skred, flom, stigning i havnivå og tørke - Fysisk risiko.
3. Risikoen for erstatningsplikt som følge av feil/manglende beslutninger som har påført tredjeparter tap påført av klimarelaterte hendelser banken direkte/indirekte har bidratt til – Ansvarsrisiko

Banken har et pågående ESG prosjekt hvor kartlegging av ESG i kredittvurderinger har fokus. Banken vil også fremover jobbe for å vurdere overgangsrisiko og fysisk risiko i porteføljen, som er de to risikoene av de tre ovennevnte banken er mest utsatt for.

6.17.1.1 Eksposering mot karbonintensive næringer

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

6.17.1.2 Bankens utslipp

Banken selv har svært lave direkte utslipp av klimagasser. Bankens organisasjon har i 2022 bestått av 8 personer med kontor i lokalene til BORI i Lillestrøm. BORI forurensrer ikke det ytre miljøet i vesentlig grad.

Utslippene til banken er indirekte og kommer fra prosjektene banken yter lån til boligselskapene for å gjennomføre. Banken har i sitt første driftsår en overvekt av refinansierte lån som andel av utlånsporteføljen. Det tilsier at indirekte utslipp er lave. Som en del av det pågående ESG prosjektet vil banken se på muligheter for å kalkulere/estimere/kvalitativt vurdere utslipp som følge av utlånsvirksomheten. Det er ingen standarder å støtte seg til på dette området og det er utfordrende å fange pålitelig data. Banken vil likevel arbeide for at de indirekte utslippene fra utlånsvirksomheten holdes på et lavt nivå.

6.17.2 Sosiale forhold (Social)

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

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

6.17.3 Virksomhetsstyring (Governance)

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

6.17.4 Kapitalbehov ESG-risiko

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

6.18 Forretnings- og strategisk risiko

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

6.18.1 Kapitalbehov forretningsrisiko/strategisk risiko

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

6.19 Systemrisiko

Systemrisikoen i det norske systemet har de siste årene vært fokusert rundt den økte gjeldsveksten i norske husholdninger, høy eksponering mot næringseiendom i norske banker, samt kryssfinansiering av banker med utstedelse av verdipapirgjeld i norske banker som kjøpes opp av andre norske banker. Banken er en liten nisjeaktør i det norske banksystemet og i det norske økonomiske systemet generelt. Banken er over 100 % innskuddsfinansiert med innskudd fra etablerte boligselskaper og med en utlånsportefølje kun bestående av godt sikrede lån og blanco-lån med høy betjeningssikkerhet til boligselskaper. Bankens utlån med sikkerhet i fast eiendom har sikkerhet foran private lån og alle lån betjenes av boligselskapenes inntekter via felleskostnadene, som også har prioritet foran private lån. Banken er ikke eksponert mot næringseiendom og har ikke byggelånsengasjementer. Bankens likviditetsportefølje er investert i fond som investerer i diversifiserte lavrisiko papirer, også utenfor Norges grenser. Banken utsteder ikke gjeld og bidrar dermed ikke til kryssfinansieringen av norske banker.

6.19.1 Kapitalbehov systemrisiko

Økningen i systemrisikobufferen til 4,5 % ble av finansdepartementet 16.12.2022 utsatt til 31.12.2023. Motsykliske kapitalbufferen økes til 2,5 % per 31.03.2023. Banken er godt kapitalisert, og bufferøkningene er hensyntatt i bankens kapitalmål. Kapitalbehovet for systemrisiko anses å være tilstrekkelig dekket av bankens kapitalbase.

7 Godtgjørelse

7.1 Generelt

Det overordnede ansvaret for håndtering av risikoer forbundet med variabel godtgjørelse ligger hos styret. Alle bankens ansatte har fast lønn og variabel godtgjørelse per 31.12.2022. Fastlønn utgjør hoveddelen av inntekten til de ansatte.

7.2 Styret og tillitsvalgte

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

7.3 Ledende ansatte

Styret fastsetter godtgjørelsen til CEO. CEO har fastlønn og bonusavtale. CFO, COO og CR&CO har fastlønn og bonusavtaler. Ansatte i banken med arbeidsoppgaver av betydning for risikoeksponering og kontrollfunksjoner, har fastlønn som øvrige ansatte. Tilleggsgodtgjørelser er kun styrevedtatt bonus. Det henvises til årsrapporten for oppstilling ledende ansattes godtgjørelser. CEO og CFO eier et mindre antall aksjer i banken.