

# Årsrapport 2025





Foto: Hampus Lundgren/OBOS

## Dette er OBOS-banken

### En digitalbank for personkunder og boligselskaper

OBOS-banken er en digitalbank etablert i 2013. Vi tilbyr boliglån og dagligbanktjenester til personkunder, samt lån og betalingstjenester til boligselskaper. Ved utgangen av 2025 hadde banken en forvaltningskapital på 77 milliarder kroner, noe som gjør oss til en av Norges ti største banker.

### Verdiskaping for OBOS-medlemmer

Som en del av OBOS gir vi medlemmene gode betingelser på lån og sparing. Dette støtter OBOS' formål om å skape verdi for medlemmene og bidra til visjonen om å bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer. OBOS-banken har høy kundetilfredshet og er blant topp tre på Finansportalens dagligbanksjekk.

### Kunde grunnlag og vekst

Banken har 6 800 bedriftskunder, hovedsakelig boligselskaper forvaltet av OBOS, og 90 000 personmarkeds kunder, hvor flertallet er OBOS-medlemmer. I 2025 økte bankens utlån med 4,3 milliarder kroner, en vekst på 6,8 prosent.

### En del av OBOS-konsernet

OBOS-banken er heleid av OBOS BBL og har 145 ansatte. Gjennom datterselskapet OBOS Boligkreditt utsteder banken obligasjoner med fortrinnsrett for å sikre gunstig finansiering av utlån. OBOS Eiendomsmeglere, også et heleid datterselskap, tilbyr eiendomsmeglertjenester til personkunder i Oslo, Hamar, Fredrikstad og Tønsberg.

# Innhold

<b>Adm. direktør har ordet.....</b>	<b>4</b>
<b>Nøkkeltall og alternative resultatmål.....</b>	<b>5</b>
<b>Styrets beretning for 2025.....</b>	<b>6</b>
<b>Bærekraftrapport.....</b>	<b>14</b>
<b>Årsregnskapet.....</b>	<b>23</b>
<b>Revisjonsberetning.....</b>	<b>88</b>

# Adm. direktør har ordet



Adm. direktør, Tore Weldingh

## En solid medlemsbank for fremtiden

Etter mitt første hele år som leder av OBOS-banken, ser jeg tilbake på 2025 som et år preget av stor gjennomføringskraft. Da vi reviderte strategien høsten 2024, var målet å sikre skalerbar vekst og bevise vår relevans i et marked preget av økonomisk usikkerhet. Resultatene for 2025 viser at vi er på riktig vei. Vi har levert solide økonomiske resultater, samtidig som vi har tatt viktige grep for å modernisere banken for fremtiden.

## Vår ambisjon

Vår strategi frem mot 2030 er tydelig: OBOS-banken skal videreutvikles som en uavhengig bank og befeste posisjonen som relevant digitalbank for medlemmene.

At vi er relevante for kundene, fikk vi en bekreftelse på i årets EPSI-måling. OBOS-banken klatret fra en 10. til en 4. plass i kundetilfredshet. I en tid der tillit er bankens viktigste valuta, tar vi denne fremgangen som en stor tillitserklæring og en forpliktelse til å fortsette forbedringsarbeidet.

## Medlemsfordeler og markedsutvikling

Som en medlemsbank er det vårt oppdrag å la effektiv drift komme medlemmene til gode. I 2025 satte vi ned utlånsrenten tre ganger - én gang mer enn Norges Bank. Dette har vært viktig i et år der mange har opplevd en strammere økonomi.

Samtidig har endringer i utlånsforskriften, med redusert krav til egenkapital fra 15 til 10 prosent, bidratt til at flere kan realisere boligdrømmen. For banken betyr innføringen av det nye CRR3-regelverket mer balanserte konkurransevilkår. Som en bank som benytter standardmetoden, gir dette oss et styrket kapitalfundament og økt kapasitet for videre vekst.

## Teknologi og etikk som grunnmur

For å nå målet om å være en smart og enkel digitalbank, har vi i 2025 inngått avtale om en ny kjernebankplattform. Dette er en betydelig investering som vil gi oss økt fleksibilitet og kortere vei fra idé til ferdige løsninger for kundene våre.

Vi har også prioritert ansvarlig bankdrift. I 2025 ble vi den første banken i Norge der samtlige ansatte fullførte FinAuts etikkurs. God dømmekraft skal gjennomsyre alt vi gjør, enten det er i møte med en lånekunde eller i utviklingen av nye digitale tjenester.

## Solid vekst og sterke resultater

OBOS-banken leverte et sterkt resultat før skatt på 651 millioner kroner i 2025. Brutto utlån økte til over 67 milliarder kroner, med god vekst i både person- og bedriftsmarkedet. Tapene er fortsatt lave, noe som bekrefter den gode kvaliteten i utlånsporteføljen. Banken er en solid bidragsyter til OBOS-konsernets samlede resultat, noe som igjen styrker OBOS' evne til å bygge flere boliger for medlemmene.

## Samlet på Construction City

Året har også vært preget av store interne endringer. Vi har gjennomført to flytteprosesser og er nå på plass i nye lokaler i Construction City på Ulven. Her sitter vi tett på resten av OBOS-konsernet og sterke fagmiljøer innen bygg og anlegg, noe som gir oss et utmerket utgangspunkt for videre samarbeid og innovasjon.

Jeg vil takke alle våre medarbeidere for den store innsatsen som er lagt ned i et år med flytting, forprosjekt kjernebankbytte og god kundevekst. Vi går inn i 2026 med et sterkt lag, en offensiv strategi og en klar ambisjon om å skape enda mer verdi for våre kunder og eier.

## Tore Weldingh

Adm. direktør

# Nøkkeltall og alternative resultatmål

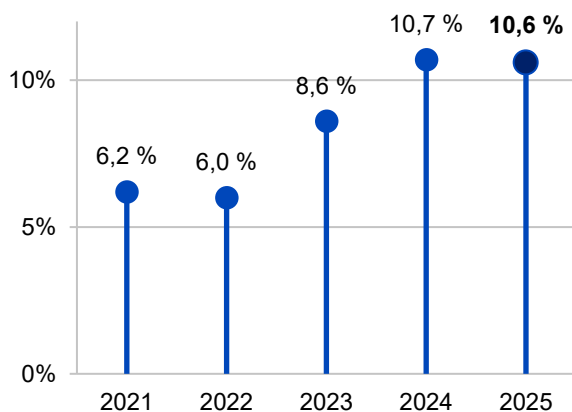
	2025	2024
<b>Rentabilitet/lønnsomhet</b>		
1) Totalresultat etter skatt	496	498
2) Rentenetto i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital*	1,25 %	1,34 %
3) Kostnadsprosent*	40,3 %	39,5 %
4) Kostnadsprosent justert for verdiendringer på finansielle instrument*	40,8 %	39,0 %
5) Egenkapitalavkastning etter skatt*	10,6 %	10,7 %
<b>Hovedtall balanse (beløp i millioner kroner)</b>		
6) Brutto utlån til kunder på egen balanse	67 181	62 904
7) Utlånsvekst %*	6,8 %	10,7 %
8) Utlånsvekst bedriftsmarked %*	6,3 %	11,3 %
9) Utlånsvekst personmarked %*	8,2 %	9,1 %
10) Innskudd fra kunder	30 452	29 090
11) Innskuddsdekning %*	45,3 %	46,2 %
12) Innskuddsvekst %*	4,7 %	13,3 %
13) Innskuddsvekst bedriftsmarked %*	-2,8 %	8,2 %
14) Innskuddsvekst privatmarked %*	10,3 %	17,4 %
15) Forvaltningskapital	76 513	73 315
16) Gjennomsnittlig forvaltningskapital	74 855	70 019
<b>Tap og mislighold</b>		
17) Resultatført tap på utlån i % av gjennomsnittlig brutto utlån*	0,01 %	0,01 %
18) Balanseførte tap i % av brutto utlån	0,07 %	0,07 %
19) Betalingsmislighold over 90 dager i % av brutto utlån	0,02 %	0,03 %
<b>Soliditet og likviditet</b>		
20) Ren kjernekapitaldekning	22,1 %	18,5 %
21) Kjernekapitaldekning	23,7 %	19,7 %
22) Total kapitaldekning	25,9 %	21,4 %
23) Uvektet kjernekapitalandel (leverage ratio)	5,6 %	6,3 %
24) LCR (OBOS-banken Konsern)	295 %	240 %
25) LCR (OBOS-banken AS)	180 %	205 %
26) NSFR (OBOS-banken Konsern)	116 %	119 %
27) NSFR (OBOS-banken AS)	129 %	128 %
<b>Bemanning</b>		
28) Antall fast ansatte (inklusive ansatte på fast vikariat/engasjement)	145	140

\* Alternative resultatmål (APM): For beregninger og forklaringer se dokumentasjon «Nøkkeltall og alternative resultatmål» publisert på [www.obos.no/om-obos/investor-relations](http://www.obos.no/om-obos/investor-relations)

# Styrets beretning for 2025

OBOS-banken har siden etableringen i 2013 vært en digitalbank med en tydelig rolle: å være den foretrukne banken for finansiering av OBOS-boliger og boligselskaper. Gjennom attraktive produkter og tjenester skal banken tilby løsninger som skaper verdi for kundene og levere en bærekraftig avkastning over tid.

FIGUR 1 UTVIKLING I EGENKAPITALAVKASTNING I %



## Et solid år for OBOS-banken konsern

OBOS-banken konsern leverer et sterkt årsresultat i 2025. Til tross for et krevende marked har konsernet hatt en god utvikling med solid utlånsvekst og en tilfredsstillende rentemargin. Konsernet består av morselskapet OBOS-banken AS og datterselskapene OBOS Boligkreditt AS og OBOS Eiendomsmeglere AS.

Året var preget av to sentrale milepæler for bankens strategiske utvikling. I desember flyttet banken inn i OBOS-konsernets nye felles hovedkontor, Construction City på Ulven. Samlokalisering legger til rette for et tettere samarbeid med resten av virksomhetene i OBOS. Videre har styret vedtatt, og banken inngått avtale om, overgang til et nytt kjernebanksystem. Dette er en betydelig langsiktig investering som vil styrke bankens konkurransekraft, muliggjøre raskere produktutvikling og sikre bedre digitale tjenester for kundene i årene fremover.

## Nøkkeltall for 2025 (tall for 2024 i parentes)

- **Resultat før skatt:** 651 (648) millioner kroner
- **Kostnadsprosent:** 40,8 (39,0) prosent
- **Brutto utlån:** 67,18 (62,90) milliarder kroner
- **Innskudd:** 30,45 (29,09) milliarder kroner
- **Egenkapitalavkastning:** 10,6 (10,7) prosent
- **Ren kjernekapitaldekning:** 22,1 (18,5) prosent

## God vekst og høy kundetilfredshet

Banken har hatt jevn vekst i antall kunder i både person- og bedriftsmarkedet. Bankens ledende posisjon innen finansiering av borettslag og sameier, kombinert med god etterspørsel, bidro til en utlånsvekst i bedriftsmarkedet på 6,3 (11,3) prosent.

Utlånsporteføljen har lav risiko og er i all hovedsak sikret med pant i boligeiendom.

I personmarkedet var utlånsveksten 8,2 (9,1) prosent. For å opprettholde denne veksten i et marked preget av tøff konkurranse, har banken gjennom året hatt et målrettet fokus på å tilby konkurransedyktige betingelser på både lån og innskudd. Innføringen av CRR3-regelverket har slått positivt ut for OBOS-banken og andre standardmetodebanker. Reduserte risikovekter på boliglån har styrket bankens kapitaldekning betydelig.

I EPSI-målingen for 2025 klatret OBOS-banken fra 10. til 4. plass i kundetilfredshet, i en bransje som samlet sett preges av lave tilfredshetsnivåer. OBOS-banken oppnådde en score på 74,1, betydelig over bransjesnittet på 67,2. Fremgangen bekrefter at bankens kundefokus verdsettes i en tid preget av økonomisk usikkerhet.

## Makroøkonomi og boligmarkedet i 2025

2025 var preget av et skiftende makrobilde som påvirket både kundenes økonomi og bankens konkurransesituasjon. Den geopolitiske situasjonen var fremdeles urolig, særlig drevet av krigen i Ukraina, spenninger i Midtøsten og tolltrusler fra USA. Norsk økonomi opplevde moderat vekst. Norges Bank gjennomførte to rentekutt i løpet av året, som senket renten fra 4,5 prosent til 4,0 prosent. Årlig prisvekst fra desember 2024 til desember 2025 endte på 3,2 prosent, mens arbeidsledigheten økte svakt til 4,5 prosent. I kombinasjon med en positiv reallønnsvekst i 2025, bidro den bedre kjøpekraften til en økende etterspørsel i boligmarkedet utover i året.

På landsbasis steg boligprisene med om lag 5,0 prosent, med store regionale variasjoner. Selv om boligbyggingen forble på et lavt nivå, økte både igangsettingen og det totale salget av nye og brukte boliger sammenlignet med fjoråret.

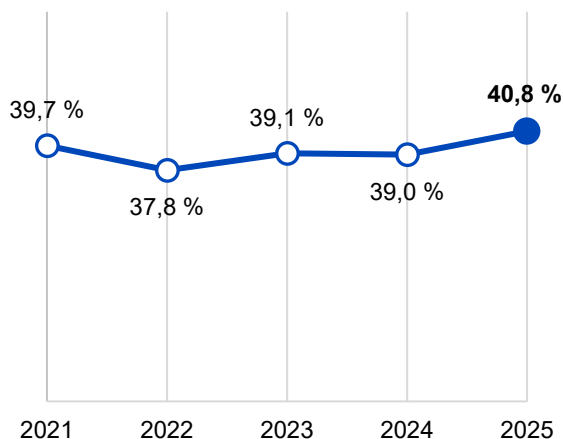
## Årsregnskap

Tall og kommentarer knytter seg til bankkonsernet med mindre annet er nevnt. Resultat- og balansetall sammenlignes med fjorårets tall (oppgitt i parentes).

### Resultat

Netto renteinntekter i 2025 ble 971 (995) millioner kroner. Netto renteinntekter i morbanken ble 706 (751) millioner kroner. Netto provisjonsinntekter ble 3 (6) millioner kroner. Netto verdiendring og gevinst/tap på finansielle instrumenter endte på 4 (-45) millioner kroner. Sum driftskostnader før tap på utlån ble 427 (409) millioner kroner, mens driftskostnadene før tap på utlån i morbanken endte på 307 (289) millioner kroner. Tap på utlån ble 6 (4) millioner kroner. Resultat før skatt for bankkonsernet OBOS-banken ble 651 (648) millioner kroner. Resultat før skatt i morbanken endte på 410 (443) millioner kroner. Avvik i resultatposter mellom bankkonsernet og morbanken skyldes hovedsakelig resultat i datterselskapene og eliminerings på konsernnivå. For avvik i finansielle poster mellom bankkonsernet og morbanken se note 39 Nærstående.

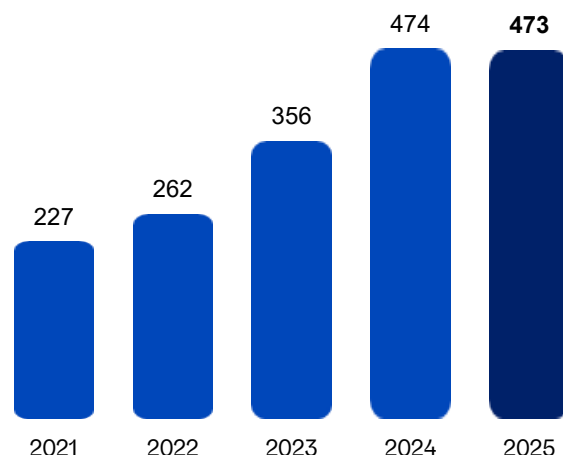
FIGUR 2 KOSTNADSPROSENT JUSTERT FOR VERDIENDRINGER



Resultat for perioden etter skatt ble 502 (497) millioner kroner. Tilsvarende tall morbanken ble 314 (337) millioner kroner.

Verdiendring fra egen kredittrisiko var -9 (3) millioner kroner før skatt. Når det tas hensyn til disse verdiendringene og tilhørende skatteeffekter, ble totalresultatet etter skatt 496 (498) millioner kroner. Av dette tilordnes 473 (474) millioner kroner kontrollerende eierinteresse og 23 (24) millioner kroner fondsobligasjonsinvestorene. For morbanken endte totalresultatet på 309 (341) millioner kroner, hvorav 286 (316) millioner kroner tilordnes kontrollerende eierinteresse.

FIGUR 3 TOTALRESULTAT TILORDNET EIER (millioner kroner)



### Balanse

Ved utgangen av 2025 utgjorde brutto utlån for bankkonsernet 67,18 (62,90) milliarder kroner, hvorav brutto utlån på morbankens balanse utgjorde 29,62 (26,88) milliarder kroner. Sum brutto utlån i datterselskapet OBOS Boligkreditt utgjorde 37,57 (36,02) milliarder kroner.

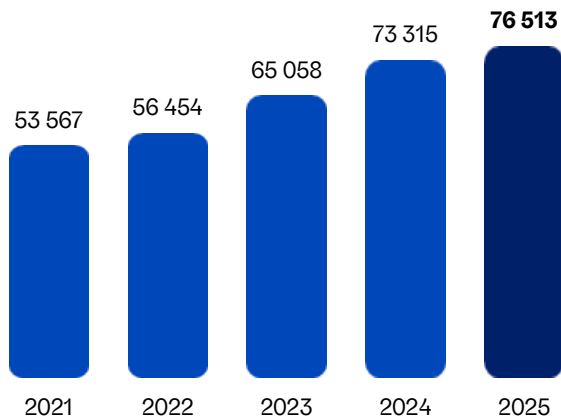
Brutto utlån til bedriftsmarkedet utgjorde 49,85 (46,89) milliarder kroner. Brutto utlån til personmarkedet utgjorde 17,33 (16,01) milliarder kroner.

Sum innskudd endte på 30,45 (29,09) milliarder kroner ved utgangen av året. Av dette var 18,38 (16,67) milliarder kroner relatert til personmarkedet og 12,07 (12,42) milliarder kroner relatert til bedriftsmarkedet.

Balanseført verdi av utstedt verdipapirgjeld, inkludert senior etterstilt obligasjonslån og ansvarlig lånekapital, utgjorde 40,81 (38,86) milliarder kroner. Av dette utgjorde obligasjoner med fortrinnsrett 33,37 (32,52) milliarder kroner, senior obligasjonsgjeld 5,73 (4,17) og senior etterstilt obligasjonsgjeld og ansvarlig lånekapital 1,72 (2,02) milliarder kroner. Konsernets indikator for langsiktig finansiering (NSFR) var 116,1 (118,6) prosent ved utgangen av 2025.

Den samlede likviditetsporteføljen utgjorde 9,13 (10,14) milliarder kroner. Porteføljen består av kontanter og fordringer på sentralbanker på 87 (84) millioner kroner, utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner 705 (490) millioner kroner, og sertifikater og obligasjoner på til sammen 8,34 (9,57) milliarder kroner.

FIGUR 4 FORVALTNINGSKAPITAL  
(millioner kroner)



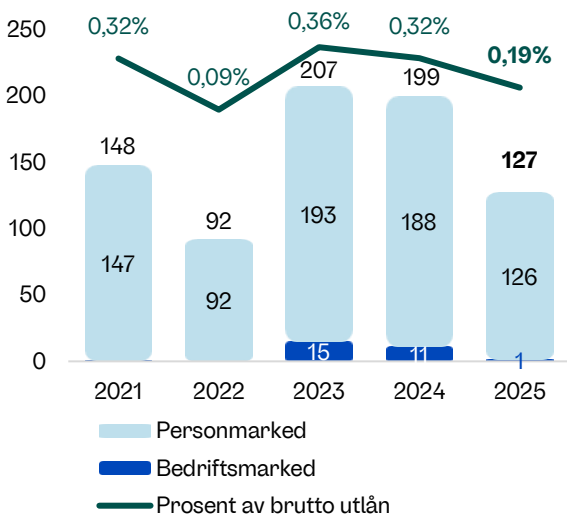
Bankkonsernets forvaltningskapital var 76,51 (73,31) milliarder kroner per 31.12.2025. Morbankens forvaltningskapital utgjorde 42,19 (39,88) milliarder kroner ved årsslutt.

#### Tap og mislighold

Kredittkvaliteten i porteføljen er god, og bankens tapsavsetninger og andel misligholdte lån ligger stabilt på lave nivåer. Andelen misligholdte lån målt i prosent av brutto utlån ble redusert til 0,19 prosent ved utgangen av 2025, ned fra 0,32 prosent i 2024. Samtidig var tapsavsetningene uendret på 0,07 prosent av brutto utlån fra 2024 til 2025.

Tap på utlån og garantier ble 6 (4) millioner kroner i 2025. Totale tapsavsetninger er 47 (42) millioner kroner per 31.12.2025. Av tapsavsetningene utgjør individuelle nedskrivninger -2 (4) millioner kroner, mens modellberegnete tapsavsetninger utgjør 43 (36) millioner kroner. Sum misligholdte lån (sum brutto utlån i trinn 3) var 126 (199) millioner kroner.

FIGUR 5 MISLIGHOLDTE LÅN  
(millioner kroner)



#### Disponering av årsresultatet

Totalresultatet for morselskapet OBOS-banken AS utgjorde 309 millioner kroner etter skatt i 2025. Av dette er 286 millioner kroner tilordnet eier og 23 millioner kroner tilordnet fondsobligasjonsinvestorene.

Styret foreslår et konsernbidrag til OBOS BBL på 410 millioner kroner, som tilsvarer OBOS-banken AS' resultat før skatt. Netto konsernbidrag etter skatteeffekt utgjør 320 millioner kroner. Differansen mellom netto konsernbidrag og årets totalresultat tilordnet eier dekkes ved overføring fra annen egenkapital.

#### Styret foreslår følgende disponering for 2025 (millioner kroner)

<b>Årets totalresultat</b>	<b>309</b>
Overført til fondsobligasjonseierne	23
Konsernbidrag til OBOS BBL (netto etter skatteeffekt)	320
Overført fra annen egenkapital	-33
<b>Sum disponert</b>	<b>309</b>

Etter disponeringene utgjør morselskapets egenkapital 3,75 milliarder kroner, noe som tilsvarer en ren kjernekapitaldekning på 24,4 prosent. Disponering til fondsobligasjonsinvestorene skjer løpende som rentebelastning i tråd med gjeldende låneavtaler og er hensyntatt i disponeringsoversikten over.

#### Rating

OBOS-banken er ratet av Moody's. I november 2025 ble Baseline Credit Assessment (BCA) opprettholdt på baa2, samtidig som A3-ratingen for langsiktige innskudd og utstedelser ble videreført. Utsiktene for de langsiktige ratingene er stabile. OBOS Boligkreditt opprettholdt sin Aaa rating på obligasjoner med fortrinnsrett av Moody's.

#### Regnskapsprinsipper og fortsatt drift

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens § 3-9 og forskrift om årsregnskap for banker og finansieringsforetak § 1-5.

Årsregnskapet for 2025 er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

## Soliditet og kapitalkrav

TABELL 1 KAPITALDEKNING

	Krav inkl. Pilar 2 / SREP	31.12. 2025	31.12. 2024
<b>OBOS-banken konsern</b>			
Ren kjernekapitaldekning	14,8 %	22,1 %	18,5 %
Kjernekapitaldekning	16,6 %	23,7 %	19,7 %
Kapitaldekning	19,0 %	25,9 %	21,4 %
<b>OBOS-banken AS</b>			
Ren kjernekapitaldekning	14,8 %	24,4 %	23,6 %
Kjernekapitaldekning	16,6 %	26,6 %	25,6 %
Kapitaldekning	19,0 %	29,5 %	28,1 %

Banken benytter standardmetoden ved beregning av kapitaldekning for kredittrisiko og basismetoden ved beregning av operasjonell risiko. Banken tilfredsstiller alle regulatoriske kapitalkrav per 31.12.2025.

Bankkonsernet hadde en netto ansvarlig kapital på 4,73 (5,07) milliarder kroner, og morbanken hadde en netto ansvarlig kapital på 4,05 (4,39) milliarder kroner. Beregningsgrunnlaget var 18,29 (23,69) milliarder kroner for bankkonsernet og 13,75 (15,63) milliarder kroner for morbanken. Ved utgangen av 2025 hadde banken utstedt 300 (300) millioner kroner i fondsobligasjonslån og 400 (400) millioner kroner i ansvarlige lån i nominelle beløp.

I fjerde kvartal 2025 utbetalte OBOS-banken AS et tilleggsutbytte på 300 mill. kroner basert på årsresultatet for 2024, etter godkjenning fra Finanstilsynet.

### CRR3

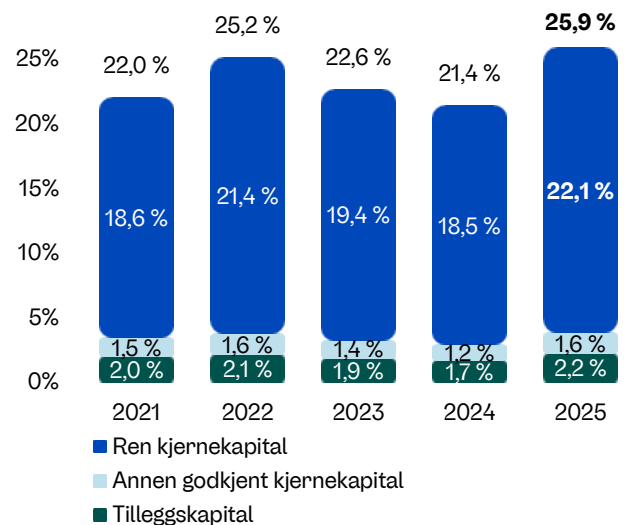
EU-forordning 2024/1623 (CRR3) trådte i kraft i EØS-avtalen 1. april 2025 og innførte en ny, mer risikofølsom standardmetode for beregning av kapitalbehov for kredittrisiko. I Norge ble tilsvarende innført ved en endringsforskrift til CRR/CRD-forskriften med samme ikrafttredelsesdato. For OBOS-banken, som benytter standardmetoden, har det blant annet medført at risikovektene for boliglån med lav belåningsgrad ble redusert fra 35 til 20 prosent. Endringene var med på å utjevne konkurransevilkårene mellom standardmetodebanker og IRB-banker. Det styrket bankens rene kjernekapital, kjernekapitaldekning og kapitaldekning fra og med andre kvartal 2025.

### Pilar 2

OBOS-banken fikk et nytt pilar 2-krav på 1,5 prosent med virkning fra 31.12.2025, opp fra det forrige kravet på 1,2 prosent. I pilar 2-kravet forventer Finanstilsynet også at banken holder en kapitalkravsmargin på minst 1 prosent. Pilar 2-kravet er knyttet til risikofaktorer som ikke er dekket av pilar 1. Pilar 2-kravet kommer i tillegg til minimums- og bufferkravene i pilar 1.

Ved utgangen av 2025 utgjorde kravet til motsyklisk kapitalbuffer 2,5 prosent, mens kravet til systemrisikobufferen utgjorde 4,5 prosent.

FIGUR 6 KAPITALDEKNING UTVIKLING



### ICAAP og SREP

Det utarbeides årlig en rapport som oppsummerer bankens interne vurdering av samlet kapitalbehov (ICAAP). Bankens SREP-prosess med Finanstilsynet (deres vurdering av det samlede risikonivået og tilhørende kapitalbehov) gjennomføres annethvert år. Kapitaldekningsregelverket stiller også krav til offentliggjøring av finansiell informasjon (Pilar 3) som publiseres i egen rapport. Banken har gjennomført rapportering til myndighetene for 2025 i henhold til fastlagte krav.

I forbindelse med Finanstilsynets praksis for vurdering av risiko og kapitalbehov er norske finansforetak delt inn i fem grupper basert på størrelse, kompleksitet og virkeområde, samt graden av risiko som foretaket representerer for det finansielle systemet. OBOS-banken inngår i gruppe 2 som omfatter store eller mellomstore foretak, som hovedsakelig driver innenlands, men med høye markedsandeler nasjonalt eller regionalt. Gruppe 2-foretakene driver i flere forretningsområder, herunder tilbud av lån og andre finansielle produkter til personmarkedet og bedriftsmarkedet.

### MREL

EUs krisehåndteringsdirektiv (BRRD) trådte i kraft i EU i januar 2016, og ble gjennomført i norsk rett fra 1. januar 2019 i finansforetaksloven kapittel 20. Ett av hovedmålene med direktivet er å sikre at banker har tilstrekkelig ansvarlig kapital og etterstilt gjeld (MREL – Minimum Requirement for Own Funds and Eligible Liabilities) til å kunne gjennomføre en eventuell intern oppkapitalisering (bail-in) i en krisesituasjon.

OBOS-banken fikk i 2019 krav til ansvarlig kapital og konvertibel gjeld (MREL), inkludert krav til etterstillelse. I desember 2025 mottok banken et nytt vedtak fra krisehåndteringsmyndigheten om et forenklet MREL-krav. Det nye kravet innebærer at banken ikke lenger er underlagt krav til markedstillitsbuffer eller etterstillelse. I tillegg får banken forenklete krav til rapportering, samt at EBAs retningslinjer for krisehåndterbarhet kun vil være relevante for banken på utvalgte områder. Det forenklete kravet gjelder fra 1. januar 2026.

Per 31.12.2025 utgjorde senior etterstilt obligasjonsgjeld 1,30 (1,62) milliarder kroner. MREL-kravet fastsatt av Finanstilsynet var 34,9 % av justert beregningsgrunnlag før vedtak om forenklet MREL. Etter nytt vedtak om forenklet MREL som beskrevet over, er MREL-kravet 28,5 %. Oppnådd MREL var 53,4 % pr. 31.12.2025.

### **Kommende reguleringer**

Banken forbereder seg på implementeringen av det reviderte kapitaldekningsdirektivet CRD6, og EBA retningslinjene som vil skjerpe kravene til håndtering og rapportering av ESG og klimarisiko. Banken har igangsatt interne prosesser for å sikre at rammeverk og kontrollfunksjoner vil tilpasses og være på plass til når de nye kravene trer i kraft.

### **Datterselskaper**

Samlet resultat i bankens datterselskaper ble 188 (160) millioner kroner etter skatt i 2025.

**OBOS Boligkreditt AS** er et heleid datterselskap av OBOS-banken AS. Kredittforetaket har som formål å utstede obligasjoner med fortrinnsrett for å finansiere bankkonsernets utlånsvirksomhet. Ved utgangen av 2025 hadde selskapet utestående obligasjoner med fortrinnsrett for 33,37 (32,67) milliarder kroner. Disse obligasjonene oppfyller kravene for å kvalifisere som henholdsvis 1B- og 2A-papirer innenfor LCR-regelverket. Per 31. desember 2025 hadde OBOS-banken AS ingen beholdning av obligasjoner utstedt av OBOS Boligkreditt AS. Selskapet oppnådde et resultat etter skatt i 2025 på 186 (160) millioner kroner. For nærmere informasjon vises det til selskapets egen årsrapport, tilgjengelig på [www.obos.no/om-obos/investor-relations](http://www.obos.no/om-obos/investor-relations).

**OBOS Eiendomsめglere AS** er et heleid datterselskap av OBOS-banken AS. Selskapet tilbyr eiendomsmegler tjenester. Resultatbidraget til konsernet ble 3 (0) millioner kroner i 2025. Ved utgangen av 2025 hadde selskapet 49 (47) ansatte.

### **Risikostyring og internkontroll**

Å ta risiko er et grunnleggende element i bankvirksomhet. OBOS-bankens styre har en bevisst holdning til styring, kontroll og oppfølging av det samlede risikobildet. I forbindelse med den årlige

revisjonen av bankens strategiske plan vurderer styret de overordnede rammene for risikostyring. Disse rammene defineres gjennom egne risikostrategier for hvert vesentlig risikoområde, som alle vedtas av styret. Risikostrategiene legger føringer for ICAAP-prosessen hvor styret aktivt deltar og tar eierskap til vurderingene og beregningene som fremkommer.

Bankens risikoeksponering og risikoutvikling følges kontinuerlig opp gjennom periodiske rapporter til administrasjonen og styret. I tillegg har styret etablert egne risikoutvalg og revisjonsutvalg, som sammen sørger for en effektiv og løpende oppfølging av bankens risikobilde.

Håndtering av hendelser utgjør et viktig element i styring og kontroll av operasjonell risiko, og det benyttes hendelsesdata som grunnlag når risikonivå og risikotoleranse skal vurderes. Hendelsesdata knyttet til operasjonell risiko registreres, dokumenteres og vurderes løpende. Omfanget av klager og hendelser i 2025 er noe redusert sammenlignet med året før. Bankens systemer for oppfølging og etablerer tiltak etter behov.

Styret vurderer at banken har tilfredsstillende risikostyring og internkontroll, og at bankens samlede risikoeksponering ligger godt innenfor den fastsatte risikoprofilen. Styret vektlegger samtidig åpenhet og læring ved avvik og forbedringsområder.

For mer detaljert informasjon vises det til bankens Pilar 3 rapport som er tilgjengelig på [www.obos.no/om-obos/investor-relations](http://www.obos.no/om-obos/investor-relations).

### **Kredittrisiko**

Kredittrisiko er bankens største risikoområde. OBOS-banken har definert en lav risikoappetitt på dette området, og policy er nedfelt i bankens kreditthåndbøker.

På bedriftsmarkedet yter banken hovedsakelig lån til boligselskaper, som i stor grad er godt sikret. OBOS' egen boligforvaltningsdivisjon er forretningsfører for flertallet av låntakerne. Boligselskapene er primært organisert som borettslag og boligaksjeselskap, hvor banken tar pant i boligeiendommene, eller sameier der banken tar pant i fordringsmassen. Bankens tilbyr også finansiering til bostadsrättsforeninger i Sverige som er bygget av OBOS, og kan i tillegg gi lån til heleide og deleide selskaper i OBOS-konsernet.

På personmarkedet tilbyr banken boliglansfinansiering, som er godt sikret med pant i fast eiendom, til OBOS medlemmer og øvrige kunder. God kjennskap til kundene og solid sikkerhetsdekning bidrar til at kredittrisikoen fra utlånsporteføljen vurderes som lav. Bankens sterke fokus på forsvarlig drift, samt

overvåking og oppfølging av den underliggende risikoen i utlånsporteføljen. Den lave risikoeksponering har også i 2025 resultert i lave tap.

Bankens likviditetsportefølje, bestående av obligasjons- og sertifikatplasseringene, er ved årsskiftet fullt ut innenfor det regulatoriske LCR-rammeverket. Kredittrisikoen i porteføljen anses som lav.

#### Likviditetsrisiko

Bankens likviditetsrisiko vurderes ved utgangen av 2025 som lav og er innenfor alle interne krav.

Likviditetsbufferen var solid ved årsskiftet og tilfredsstillte både interne mål og krav og eksterne regulatoriske krav, med en likviditetsportefølje på 9,13 (10,14) milliarder kroner.

Kundeinnskudd er bankens viktigste finansieringskilde. Ved utgangen av 2025 var innskuddsdekningen 45,3 (46,2) prosent. Banken overvåker innskuddsdekning kontinuerlig og foretar nødvendige justeringer i porteføljen for å støtte opp om bankens strategi.

Bankens likviditet skal dekke det antatte behovet for 12 måneder, inklusiv eventuelle uforutsette likviditetsbehov og regulatoriske minstekrav. Det uforutsette behovet fastsettes gjennom egenutviklede stresstestmodeller. I tråd med bankens interne policy skal likviditetsrisikoen holdes på et moderat nivå.

#### Markedsrisiko

Bankens markedsrisiko består hovedsakelig av renterisiko. Banken tar ikke eiendoms- eller aksjerisiko med mindre det er nødvendig i forbindelse med inndrivelse av misligholdt gjeld. Engasjementer i svenske kroner (SEK) er sikret gjennom rente- og valutaswapper for hele beløpet, noe som gjør valutarisikoen lav.

Renterisikoen måles ved å forskyve rentekurven parallelt med ett prosentpoeng og beregne effekten på alle rentesensitive poster, både i og utenom balansen. Basert på posisjoner og markedsrenter per 31.12.2025, viser beregningene at en slik forskyvning kan påvirke resultat før skatt med -2 (-5) millioner kroner i negativ retning.

Banken er eksponert for endringer i likviditetsporteføljens markedsverdi som følge av endringer i kredittspreader. For å følge opp og styre denne risikoen benytter banken Finanstilsynets metodikk i modulen for markeds- og kredittrisiko.

#### Operasjonell risiko

Banken har i 2025 operert med et stabilt risikobilde på et akseptabelt nivå. For å redusere operasjonell risiko gjennomføres det fysiske sikringstiltak, etableres og testes beredskapsplaner, opprettholdes gode forsikringsordninger og gis løpende opplæring til

ansatte. God kompetanse og et robust rammeverk bidrar til å redusere risiko og sikrer samtidig gode kundeopplevelser.

Banken arbeider målrettet med etterlevelse av personvernregelverket gjennom kontinuerlige vurderinger av enkeltsaker, samt forbedring av prosesser og rutiner. Eventuelle personvernplikter følges tett opp og rapporteres til Datatilsynet.

Det arbeides også aktivt med å forebygge økonomisk kriminalitet, herunder antihvitvasking. Banken har en dedikert enhet med ansvar for operativt antihvitvaskingsarbeid, og etterlevelse av hvitvaskingsregelverket rapporteres regelmessig til styret og ledelsen. Banken har de siste årene økt ressursene innen antihvitvaskingsarbeidet som følge av bankens vekst, regelverksutvikling samt økte forventninger fra myndighetene. Regelmessige risikovurderinger gjennomføres for å identifisere og håndtere risiko knyttet til hvitvasking og terrorfinansiering. Alle ansatte mottar jevnlig opplæring for å sikre høy bevissthet og god etterlevelse.

Overgang til nytt kjernebanksystem blir et viktig fokusområde for risikostyring fremover. Prosjektet er i oppstartsfasen, og styret vektlegger etablering av en robust prosjektorganisasjon for å håndtere overgangen. Byttet medfører operasjonell risiko knyttet til datamigrering, systemintegrasjoner og tredjepartsforhold. Den operasjonelle risikoen knyttet til migreringsfasen er vurdert å inntreffe i 2027. Det legges opp til omfattende testløp og detaljerte beredskapsplaner gjennom 2026, og styret vil overvåke prosessen tett for å sikre en forsvarlig gjennomføring.

Styret vurderer at kvaliteten og stabiliteten i bankens digitale tjenester og øvrige IKT-løsninger har vært god gjennom hele 2025.

#### Bærekraftig bankdrift og samfunnsansvar

EUs rapporteringsdirektiv for bærekraft (CSRD) er innført i norsk rett, men forenklingsprosessen gjennom «Omnibuspakken» medfører at OBOS-banken ikke omfattes av rapporteringsplikt etter ESRS, blant annet som følge av hevede terskelverdier. Banken inngår imidlertid i OBOS-konsernets konsolidert ESRS rapportering.

Bærekraft er integrert i bankens strategi og forretningsmodell, med årlige vesentlighetsanalyser og KPI-er. ESG risiko er fullt integrert i bankens risikostyring gjennom COSO rammeverket og inngår i ICAAP, kredittprosesser og styrets årlige risikovurdering. For å kunne dreie ressursbruken fra administrativ rapportering til praktisk gjennomføring av prioriterte bærekraftstiltak, besluttet banken i 2025 å tre ut av UNEP FI.

Banken har utarbeidet en egen bærekraftsrapport som, i tråd med regnskapslovens krav, redegjør for bankens utvikling, ESG-risiko, samt miljø- og arbeidsforhold. For utfyllende informasjon om mål og tiltak vises det til kapittelet Bærekraft fra side 14.

### Organisasjon og arbeidsforhold

Bankkonsernet hadde ved årsskiftet 145 (140) fast ansatte. I tillegg benyttes konserntjenester fra OBOS.

### Arbeidsmiljø

OBOS-bankens personalpolitikk sikrer at alle ansatte gis like muligheter til jobb- og karriereutvikling, uavhengig av kulturell bakgrunn, funksjonsevne, alder, kjønn eller seksuell legning. Det arbeides aktivt for å øke kvinneandelen i ledende stillinger, og generelt rekrutteres det med mål om mangfold i alder, kjønn og bakgrunn. Se delkapittelet Egne ansatte i Bærekraftsrapporten på side 21 for mer informasjon.

### Etterlevelse av åpenhetsloven

I tråd med åpenhetsloven gjennomfører banken løpende aktsomhetsvurderinger for å sikre at grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold ivaretas. Styret bekrefter at det i 2025 ikke er avdekket vesentlige negative konsekvenser knyttet til bankens virksomhet. Fullstendig redegjørelse for aktsomhetsvurderingene vil tilgjengeliggjøres på bankens nettsider innen 30. juni 2025. Se også delkapittelet Virksomhetsstyring i Bærekraftsrapporten på side 22.

### Aksjonærforhold

OBOS-banken AS er eid av OBOS BBL. Aksjekapitalen ved årsskiftet var på 898 millioner kroner fordelt på 8 980 aksjer pålydende 100 000 kroner.

### Eierstyring og selskapsledelse

OBOS-konsernet følger «Samvirkeanbefalingen av 21. desember 2022». Samvirkeanbefalingen svarer til «Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse» for børsnoterte selskaper (NUES), og er utarbeidet for foretak som er underlagt samvirkeloven og boligbyggelagsloven. Det vises til redegjørelse for dette i OBOS-konsernets årsrapport for 2025.

Styret har det overordnede ansvaret for å lede bankens virksomhet slik det følger av lovgivningen og selskapets vedtekter. Styret har det overordnede forvaltningsansvaret for banken, mens den daglige ledelsen av virksomheten er tillagt daglig leder under påsyn av styret. Det er etablert styreinstruks som regulerer styrets eget arbeid og administrasjonens arbeid med styret, samt instruks for styreutvalg og for daglig leder. Styret har vedtatt instruks og policyer (styrende dokumenter) for å fremme målet om effektiv ledelse av selskapets forretningsforhold. Disse klargjør rolledelingen mellom styre og daglig ledelse utover det

som følger av lovgivningen, og gir grunnlag for hvordan selskapets mål blir satt, oppnås og overvåkes. Styrende dokumenter gjennomgås minimum årlig. Styret evaluerer årlig sitt arbeid og sin arbeidsform.

### Informasjon om styret

#### Bankens styre per 31.12.2025:

Styreleder:	Ingrid Tjønneland
Nestleder:	Trond Stabekk
Styremedlem:	Hege Bømark
Styremedlem:	Anders Lægreid
Styremedlem:	Jørgen Inge Ringdal
Styremedlem:	Synnøve Kihle (valgt av de ansatte)
Varamedlem:	Boddvar Kaale
Varamedlem:	Harald Ulstein (valgt av de ansatte)

Styret består av tre kvinner og tre menn. Det skal ikke forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Ingrid Tjønneland, Hege Bømark, Anders Lægreid og Jørgen Inge Ringdal er eksterne styremedlemmer, og alle er uavhengig av bankens ledelse. De øvrige styremedlemmer er ansatt i OBOS.

Styret avholdt 15 møter i 2025. På møtene behandlet styret kredittsaker, risikostyring (herunder ICAAP og Gjenopprettingsplan) og internkontroll, forretningsplan og strategiprosess, godkjenning av fullmakter, instruks, policy-dokumenter og OBOS-bankens finansielle utvikling. I tillegg er styret orientert om rutiner. Det er opprettet egne risikoutvalg og revisjonsutvalg som fungerer som saksforberedende organer for styret. I løpet av 2025 ble det avholdt syv møter i risikoutvalget og seks møter i revisjonsutvalget.

#### Risikoutvalget per 31.12.2025:

Leder:	Jørgen Inge Ringdal
Medlem:	Hege Bømark
Medlem:	Synnøve Kihle

#### Revisjonsutvalget per 31.12.2025:

Leder:	Hege Bømark
Medlem:	Jørgen Inge Ringdal
Medlem:	Synnøve Kihle

### Styreansvarforsikring

Styret er dekket av styreansvarforsikring gjennom OBOS BBL. Forsikringen omfatter rettslig erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnløtelser knyttet til selskapet. Den dekker også nødvendige juridiske omkostninger i tilknytning til at det reises krav mot styret. Den gir også rett til å engasjere en ekstern konsulent for å gjennomføre umiddelbare tiltak som kan lede til å avverge et mulig krav som er dekket av forsikringen.

### **Makroutsikter og bankens vei fremover**

Etter to rentekutt i 2025 og forventninger om videre rentenedgang, tiltok prisveksten på nytt i starten av 2026. Tolv månedersveksten i KPI steg til 3,6 prosent i januar 2026 mot 3,2 prosent ved utgangen av 2025. Utviklingen i 2026 vil i stor grad avhenge av om denne inflasjonstoppen vedvarer. Dersom inflasjonen holder seg høy, kan rentebanen endres og dermed dempe kredittveksten i markedet. Motsatt vil et avtakende inflasjonspress kunne gi rom for rentenedgang og påvirke låneetterspørselen positivt.

Den geopolitiske situasjonen er vesentlig forverret etter at det i slutten av februar brøt ut krigshandlinger i Midtøsten. Denne pågående krigen har medført en akutt usikkerhet i verdensøkonomien gjennom betydelige forstyrrelser i globale forsyningskjeder og økt volatilitet i energimarkedene. Særlig utgjør angrepene mot oljeinfrastruktur og skipsfart en alvorlig risikofaktor. For norsk økonomi innebærer dette en reell fare for vedvarende importert prisvekst som kan bidra til at Norges Bank velger å holde en høyere styringsrente fremover.

Til tross for at gjeldsnivåer i norske husholdninger er historisk høyt, vurderer Finanstilsynet at det foreløpig er få tegn til omfattende gjeldsbetjeningsproblemer. Arbeidsmarkedet er fortsatt relativt stramt og det forentes reallønnsvekst også i 2026, noe som bidrar til stabilitet i utlånsporteføljen. Styret har høyt fokus på forsvarlig utlånspraksis og risikostyring i denne markedssituasjonen.

OBOS-banken går inn i 2026 med en tydelig strategisk retning: å være det foretrukne valget for OBOS-medlemmer og OBOS-forvaltede boligselskaper innen finansiering, sparing og dagligbank. Bankens mål er å tilby attraktive produkter og tjenester som skaper verdi for medlemmene, samtidig som det leveres en bærekraftig avkastning over tid.

Banken har en sterk kapitaldekning som styres etter krav til lønnsom vekst og myndighetspålagte rammer. Styret vurderer bankens fundament som solid. Gjennom målrettet satsing på kompetanseutvikling og teknologisk fornyelse, ligger forholdene godt til rette for videre lønnsom og bærekraftig drift. Styret takker alle ansatte for god innsats og de resultater som er oppnådd i 2025.

Oslo, 24. mars 2026

### **Styret og adm. direktør i OBOS-banken AS**

*Dette dokumentet er signert elektronisk*

Ingrid Tjønneland  
Styreleder

Trond Stabekk  
Nestleder

Hege Bømark  
Styremedlem

Anders Lægreid  
Styremedlem

Jørgen Inge Ringdal  
Styremedlem

Synnøve Kihle  
Ansattvalgt styremedlem

Tore Weldingh  
Administrerende direktør

# Bærekraftsrapport



## Grunnlag for rapporteringen

EUs bærekraftsrapporteringsdirektiv (CSRD) trådte i kraft 31. juli 2023, og Norge vedtok i juni 2024 endringer i regnskapsloven som krever bærekraftsrapportering i henhold til CSRD. Reglene innebærer trinnvis innføring av rapporteringsplikt for norske virksomheter.

I 2025 startet EU en forenklingsprosess av de nylig implementerte bærekraftsrapporteringskravene gjennom den såkalte «Omnibuspakken». «Stop-the-Clock»-direktivet ble først implementert i Norge, og resulterte i at rapporteringsplikten for foretak med krav om rapportering fra 2025 og 2026 ble utsatt med to år. I tillegg vedtok EU i desember 2025 å heve terskelen for rapporteringsplikt til foretak med mer enn 1 000 ansatte og netto omsetning over 450 millioner euro. Denne endringen innebærer at OBOS-banken ikke omfattes av CSRD og dermed ikke skal rapportere etter ESRS-standardene. OBOS har likevel vedtatt å rapportere konsolidert på konsernnivå i henhold til ESRS-standardene. OBOS-banken inngår i konsernets konsoliderte ESRS-rapport.

Banken vil være omfattet av konsernets ESRS-rapportering, og bankens egen bærekraftsrapport vil gi en konsis og relevant fremstilling av de viktigste bærekraftsrelaterte strategiske prioriteringene, mål og tiltak. Som en konsekvens av dette har banken også valgt å ikke rapportere etter EU-taksonomien på selskapsnivå for 2025.

Banken følger også utviklingen av CRD6 og EBA retningslinjene tett, og tilpasser løpende vår fremtidige håndtering og rapportering av ESG- og klimarisiko.

I 2025 har banken besluttet å trekke sitt medlemskap i UNEP FI og tilslutningen til FNs prinsipper for bærekraftig bankdrift. Beslutningen er tatt med bakgrunn i et ønske om å redusere kostnader og ressurser knyttet til administrasjon og rapportering på bærekraft, slik at banken kan prioritere ressursbruken på operasjonalisering av bærekraftsinitiativer.

## Bærekraft i strategi og forretningsmodell

OBOS-banken AS er et heleid datterselskap av OBOS BBL. Ved utgangen av 2025 har OBOS-banken AS datterselskapene OBOS Boligkreditt AS og OBOS Eiendomsmeglere AS. OBOS-banken AS, OBOS Boligkreditt AS og OBOS Eiendomsmeglere AS utgjør til sammen bankkonsernet OBOS-banken AS.

Samvirkemodellen i OBOS sikrer at alt overskudd går tilbake til virksomheten, og benyttes til kjernevirksomheten – å skaffe boliger til medlemmene.

Banken har i sin virksomhetsstrategi definert bærekraft som en del av sin strategiske grunnmur. I dette ligger det at banken aktivt skal bruke sin posisjon til å bidra der den har størst påvirkning. Bankens strategiske fokusområder identifiseres i arbeidet med en årlig vesentlighetsanalyse. I forbindelse med strategiarbeidet er det også etablert strategiske KPI-er for grønne utlån og medarbeidertilfredshet.

## Bærekraft i bankens risikostyring

OBOS-banken benytter COSO-rammeverket for risikostyring og internkontroll, som er anerkjent som en beste praksis på området. Ved å følge rammeverket sikres det at risikostyringen er robust, konsistent og i tråd med bankens strategiske mål. OBOS-banken er eksponert for ESG-risiko gjennom sin virksomhet og jobber aktivt med å identifisere og håndtere risikoen. ESG-risiko er integrert i bankens overordnede risikostyringsrammeverk og inngår i ICAAP-prosessen, kredittpolicy og styrets årlige risikovurdering. Banken vurderer løpende om kapitaltillegg for ESG- og klimarisiko er hensiktsmessig i tråd med regulatoriske forventninger.

### Overvåkning og analyse

Banken overvåker ESG-risiko på porteføljenivå gjennom automatiserte Power BI-rapporter basert på egen porteføljedata og eksterne klimarisikoinndikatorer. Rapportene administreres av ledergruppen.

Banken utarbeider også årlig en egen klimarisikovurdering. Vurderingen dekker både fysisk klimarisiko og overgangsrisiko, og baseres på 12 risikoelementer der konsekvens og sannsynlighet vurderes samlet. Rapporten fra vurderingen fremlegges for styret og inngår i bankens vesentlighetsvurdering på klimaområdet.

OBOS-banken påbegynte i 2025 arbeidet med å utvikle scenarioanalyser og stresstester for ESG- og klimarisiko i utlånsporteføljen i tråd med forventningene i CRD6. Banken vil videreføre og styrke dette arbeidet i 2026 for å sikre samsvar med de endelige metodiske kravene.

### Kredittprosessen

Bankens største ESG-risikoeksponering er knyttet til kredittområdet. Det er derfor etablert en rutine for vurdering av ESG-risiko ved innvilgelse av lån til boligselskaper. ESG-risikovurderingen inngår i en helhetlig vurdering av kundens kredittrisiko. Vurderingen tar for seg vedlikehold, energieffektivitet, fysisk klimarisiko, virksomhetsstyring og krav til leverandører.

Vurderingen har per i dag ikke direkte konsekvenser for betingelser, men brukes til rådgivning og bevisstgjøring. Bankens tilbud av grønne produkter med gunstige betingelser bidrar til å gi incentiver for omstilling og er del av strategien for å redusere klimarisikoen i porteføljen over tid.

### Likviditet og investeringer

ESG er også integrert i bankens likviditetsstyring. Banken investerer hovedsakelig i lavrisiko verdipapirer, og plasserer midler i grønne obligasjoner der det anses hensiktsmessig.

### Styring og kontroll

Bankens risikostyring omfatter identifikasjon, måling, vurdering av ESG-risiko som kan påvirke målsettingene. Risikoprofilen besluttes av styret og skal være lav og uttrykkes i form av eksponeringsrammer og tydelige retningslinjer. Dette kommer frem i policydokumentene for de ulike risikoområdene. Bankens styrende organer er bygget på konseptet med tre forsvarslinjer for risikostyring og internkontroll. Banken har etablert interne retningslinjer for bærekraft og gjennomfører jevnlig kompetansehevingstiltak for ansatte for å styrke forståelsen av ESG-risiko.

## Organisering

OBOS-bankens ledergruppe utgjør en tverrfaglig styringsgruppe for bærekraft, ledet av administrerende direktør. Bankens bærekraftsansvarlig har ansvar for å drive den daglige utviklingen av arbeidet og rapporterer løpende til styringsgruppen. Bærekraft er integrert i bankens sentrale styrende dokumenter og har en egen policy for ESG. I tillegg følger banken konsernets forpliktelser, krav og retningslinjer innen bærekraft.

Bankens styre får jevnlig presentert status i bærekraftsarbeidet og vedtar årlig bankens klimarisikovurdering, vesentlighetsanalyse og bærekraftsrapport. Ved behov får også styret presentert nye initiativer, reguleringer og lovkrav innen bærekraft. Gjennomgangene bidrar til at styret får oppdatert sin kompetanse og kjennskap til nye krav og forventninger på miljø og bærekraft.

## Vesentlighetsanalyse

For å identifisere bankens prioriterte bærekraftsområder gjennomføres det årlig en vesentlighetsanalyse. Analysen ivaretar prinsippet om dobbel vesentlighet i henhold til kravene i ESRS-standardene. For nærmere beskrivelse av prosessen vises det til dokumentet «Prosess- og metodebeskrivelser til årsrapporten» som er tilgjengelig på bankens nettsider.

Analysen danner grunnlaget for prioritering av bankens strategiske arbeid og rapportering på bærekraft. Banken har løpende dialog med sine interessenter gjennom året og har gjennom årlige oppdateringer av vesentlighetsanalysen også hatt jevnlig fokus på bærekraft i interessentdialogen.

Bankens doble vesentlighetsanalyse for 2025 bekrefter resultatene fra tidligere år. Bærekraftsarbeidet bygger på følgende fire hovedtemaer, som utdypes i de neste delkapitlene:

- Kunder og medlemmer
- Klimaendringer
- Egne ansatte
- Virksomhetsstyring

## Kunder og medlemmer

### Introduksjon til temaet

OBOS-banken er med sin forretningsmodell og tilknytning til OBOS-konsernet i en unik posisjon til å utgjøre en positiv forskjell for samfunn, kunder og medlemmer både gjennom å bidra til at flere kan eie sin egen bolig, direkte samfunnsbidrag og å aktivt ta del i medlemsprogrammet.

### Finansiering av nye boligkjøpsmodeller

#### Bankens arbeid med temaet

Et av de viktigste samfunnsoppdragene til OBOS-banken er å bidra til å skaffe boliger til medlemmene. Banken har siden starten bidratt til at flere kan komme inn på boligmarkedet gjennom å finansiere borettslagsleiligheter og prioritere førstegangskjøpere.

Som svar på et boligmarked det blir stadig vanskeligere å få tilgang til, har OBOS de siste årene utviklet nye modeller for boligkjøp, som OBOS Deleie og OBOS Bostart. I sin strategi har OBOS satt som mål å tilby flere boliger med alternative boligkjøpsmodeller. OBOS-banken bidrar til å gjøre inngangen til boligmarkedet enklere ved å finansiere OBOS Deleie og OBOS Bostart.

OBOS har også lansert et nytt bokonsept kalt Eierkollektivet, hvor medlemmene kjøper et rom i en bolig, og får full tilgang til boligens fellesarealer. OBOS-banken tilbyr også finansiering av disse boligene.

#### Mål, tiltak, og resultater

OBOS-banken har i dag i overkant av 400 kunder med bolig som er finansiert med OBOS Deleie.

### OBOS gir tilbake

#### Bankens arbeid med temaet

Generalforsamlingen i OBOS BBL har vedtatt at inntil 10 prosent av konsernets samlede overskudd etter skatt kan gå til samfunnsnyttige formål innen forskning og utvikling, kultur, idrett og miljø. Bankens resultat inngår i beregningsgrunnlaget, og 10 prosent går dermed indirekte til samfunnsnyttige formål.

#### Mål, tiltak og resultater

For mer detaljer om OBOS Gir tilbake vises det til OBOS-konsernets årsrapport tilgjengelig på [www.obos.no/om-obos/investor-relations](http://www.obos.no/om-obos/investor-relations).

### Medlemsfordeler

#### Bankens arbeid med temaet

OBOS har i 2025 opprettet en ny divisjon; Medlem og samfunnsengasjement, hvor formålet er at konsernet i enda større grad enn tidligere skal utgjøre en forskjell og skape merverdi for medlemmer, nabolag og samfunnet. Som en del av dette styrkes også OBOS-bankens samarbeid med medlemsavdelingen.

#### Mål, tiltak og resultater

OBOS-banken vil i tiden fremover se på muligheter for tettere samarbeid med den nyopprettede divisjonen for å bidra til å styrke medlemsprogrammet, og på en måte som også bidrar til oppnåelsen av bankens egne målsetninger. I 2026 er det blant annet planlagt å lansere samarbeid med nye partnere som kan bidra til å gi medlemmer og bankkunder energirådgivning til rabatterte pris.



## Klimaendringer

### Introduksjon til temaet

Klimaendringer representerer både risiko og muligheter for OBOS-bankens forretningsmodell. Dette gjelder særlig på kredittområdet der både fysisk risiko som ekstremvær og langsiktige klimaendringer, og overgangsrisiko knyttet til reguleringer og markedsendringer kan ha negativ innvirkning på kunders betjeningsevne og verdi på panteobjekter. Samtidig representerer bankens bidrag til klimaomstilling muligheter for vekst gjennom grønne lån til energieffektivisering. Dette gjør klimaendringer til et strategisk kjerneområde i bankens bærekraftsstrategi og risikostyring.

### Klimagassutslipp

#### Bankens arbeid med temaet

OBOS-banken jobber med å redusere sine egne klimagassutslipp. Banken er sertifisert Miljøfyrtårn, og inngår i konsernets arbeid med å redusere utslipp i tråd med kravene i Parisavtalen.

Banken utarbeider årlig et klimaregnskap. Den største utslippskategorien er finansierte utslipp knyttet til energibruk i boliger og boligselskaper i utlånsporteføljen. Fra og med 2024 benytter banken Eiendomsverdi sin modell for estimering av energiforbruk når egne data ikke er tilgjengelige.

OBOS jobber med å utarbeide klimaomstillingsplaner for konsernet med konkrete tiltak på virksomhetsnivå. Banken deltar i dette arbeidet og vil få en tilpasset plan for egen virksomhet.

#### Mål, tiltak og resultater

Klimagassutslipp rapporteres i tråd med GHG-protokollen. Scope 1 og Scope 2 utgjør bankens direkte utslipp, mens Scope 3 omfatter indirekte utslipp, blant annet knyttet til innkjøp av varer og tjenester og finansierte utslipp i utlånsporteføljen.

Beregningen av finansierte utslipp følger metodikken i PCAF-standard og Finans Norges veileder for beregning av finansierte utslipp. Metodikken gir robuste og sammenlignbare estimater mellom banker, men både metode og beregninger vil endre seg etter hvert som datagrunnlaget forbedres.

De finansierte utslippene omfatter utslipp fra energibruk i boliger og boligselskaper i OBOS-bankens utlånsportefølje. Fra og med 2024 benytter banken Eiendomsverdi sin modell for estimering av energiforbruk i boliger når OBOS ikke selv har data for boligens energiforbruk. Denne beregningsmetoden gir en PCAF-score på 3,0.

I årets beregning er om lag 87 prosent av bedriftsporteføljen og nær 100 prosent av personmarkedsporteføljen dekket.

For mer informasjon om metodikk for beregning av klimagassutslipp, se dokumentet «Prosess- og metodebeskrivelser til årsrapporten», tilgjengelig på bankens nettsider.

TABELL 2 KLIMAREGNSKAP 2025

SCOPE	2023	2024	2025*
Scope 1 (tCO <sub>2</sub> )	0	0	0
Scope 2 (tCO <sub>2</sub> )	33	25	0,08
Scope 3 (kjøp av varer og tjenester) (tCO <sub>2</sub> )	4 394	4 841	2 765
Scope 3 finansierte utslipp** (tCO <sub>2</sub> )	7 139	5 982	5 083
<b>SUM</b>	<b>11 566</b>	<b>10 848</b>	<b>7 848</b>

\* Beregnet med nytt verktøy og metode i 2025. Ikke direkte sammenlignbart med tidligere års beregninger.

\*\* Se tabell 2

TABELL 3 SPESIFIKASJON AV FINANSIERTE UTSLIPP

	Bedriftsmarked				Personmarked			
	2023	2024	2025	% endring siste år	2023	2024	2025	% endring siste år
Total utslipp (tCO <sub>2</sub> )	5 851	4 960	4 228	- 14,8 %	1 288	1 022	855	- 16,4 %
Utslppsintensitet (kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> BRA)	3,8	3,1	2,4	- 21,6 %	3,7	2,6	2,3	- 12,3 %
Energintensitet (kWh/m <sup>2</sup> )	200	208	200	- 3,9 %	195	171	187	9,4 %
Bedriftsmarked PCAF-score	3,61	3,00	3,00		3,38	3,00	3,00	

Utslippsberegningene påvirkes i stor grad av utslippsfaktoren for strøm i det norske markedet. Denne ble redusert fra 15 g CO<sub>2</sub>e/kWh i 2023 til 11,9 g CO<sub>2</sub>e/kWh i 2025, noe som forklarer mesteparten av endringen i rapporterte utslipp fra året før. Energiintensiteten, som er et mål på den underliggende energieffektiviteten i byggene i porteføljen er redusert i bedriftsmarkedsporteføljen og økt i personmarkedsporteføljen. Videre arbeid med energieffektivisering og grønne utlån er bankens hovedfokus for å redusere klimarelatert overgangsrisiko i utlånsporteføljen fremover.

## Energieffektivisering og grønne utlån

### Bankens arbeid med temaet

OBOS-banken arbeider helhetlig for å støtte energieffektivisering i norsk boligmasse, og kombinerer finansiering, rådgivning og tett samarbeid med øvrige OBOS-selskaper for å redusere klimarisiko i utlånsporteføljen.

Grønne lån er et sentralt virkemiddel i dette arbeidet, og banken tilbyr gunstige betingelser til boligselskaper som gjennomfører tiltak for energieffektivisering og klimatilpasning.

Banken samarbeider tett med OBOS Prosjekt og OBOS Eiendomsforvaltning for å gi kundene bedre innsikt, beslutningsgrunnlag og gjennomføringsevne i deres klimaomstilling. Gjennom rådgivning og finansiering bidrar banken til lavere energikostnader, økt attraktivitet for boligene og bedre langsiktig økonomi for boligselskapene.

Banken har et tett samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning og OBOS Prosjekt for å støtte kunder i arbeidet med å redusere energiforbruket i eksisterende boligmasse. Samarbeidet skal gjøre det enklere for kundene å identifisere tiltak, få dokumentasjon på energibesparelser og gjennomføre prosjekter som bidrar til lavere energiforbruk og redusert klimarisiko.

Banken jobber løpende med utvikling av produkter, bedre datafangst og digitale verktøy som støtter energieffektivisering og grønn omstilling.

### Mål, tiltak og resultater

Det har vært en sterk vekst i grønne utlån siden produktene ble tilgjengelige. I 2025 passerte grønn låneportefølje 16 500 millioner kroner.

Veksten i grønne utlån har positive effekter for bankens klimarisiko og finansiering. En større andel energieffektive og klimavennlige bygg i porteføljen reduserer kredittrisiko og bidrar til lavere finansierte utslipp over tid. Økningen i grønne utlån gir også tilgang til å utstede flere grønne obligasjoner ved behov.

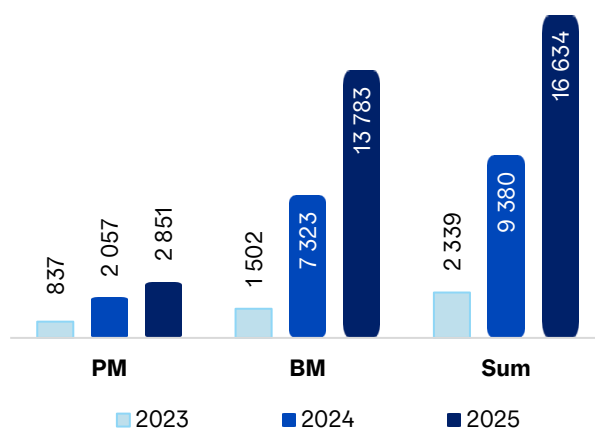
I 2025 hadde banken knyttet strategiske KPIer til vekst i grønne utlån samt et eget mål knyttet til lån til klimatiltak. For bedriftsmarkeds-porteføljen ble det satt mål om 1 280 millioner kroner nye grønne utlån, og at 160 millioner kroner av disse skulle gå til klimatiltak. Tilsvarende tall for personmarkedsporteføljen var henholdsvis 600 millioner kroner og 40 millioner kroner.

TABELL 4 KPI LÅN TIL GRØNNE BYGG OG TILTAK (millioner kroner)

Segment	Formål	2024	2025	Mål
BM	Bygg	N/A	6 427	1 280
	Tiltak	N/A	191	160
PM	Bygg	N/A	794	600
	Tiltak	N/A	0	40

Veksten i grønne utlån er særlig knyttet til vekst i lån til nybygg med høy energiprestasjon og konvertering av eksisterende kvalifiserende lån til grønne. Banken har hatt et særskilt fokus på finansiering av klimatiltak i kundeporteføljen og har også overoppfylt målsetningen på dette området. Banken har ikke hatt lån til klimatiltak i personmarkedet. Dette kan delvis forklares i at en stor andel av personmarkedsporteføljen er lån til boliger i boligselskaper, uten mulighet til å gjennomføre individuelle klimatiltak.

FIGUR 7 GRØNNE UTLÅN 2023 - 2025 (millioner kroner)



For 2026 er det foretatt en mindre justering i KPIen for å bedre treffe fokusområdene til henholdsvis bedriftsmarkeds- og personmarkedsavdelingen. For personmarkedet har banken etablert mål om at 30 prosent av utlånsveksten i 2026 skal være innen grønne boliglån. For bedriftsmarkedet er målet at 8 prosent av utlånsveksten skal gå til investeringer i grønne tiltak i boligmassen, herunder energieffektivisering og klimatilpasning.

Det jobbes også med å fastsette en felles KPI for energieffektivisering av bygningsmassen på tvers av OBOS-banken, OBOS Prosjekt og OBOS Eiendomsforvaltning. KPIen forventes vedtatt og implementert i første kvartal av 2026.

## Grønne utstedelser og plasseringer

### Bankens arbeid med temaet

Bankkonsernet bruker grønne obligasjoner som et sentralt virkemiddel for å finansiere energieffektive boliger og klimatiltak. Banken har som ambisjon både å øke volumet av grønne obligasjonsutstedelser og å integrere grønne obligasjoner i likviditetsporteføljen som del av en ansvarlig finansstrategi.

For å sikre kvalitet og transparens i arbeidet har banken etablert et eget rammeverk for grønne obligasjoner, som er andrepартsgodkjent av S&P. Rammeverket følger prinsippene i ICMA Green Bond Principles og gjeldende markedspraksis, og gir tydelige kriterier for hvilke prosjekter som kan finansieres gjennom grønne utstedelser. Både OBOS-banken og OBOS Boligkreditt kan utstede grønne obligasjoner under dette rammeverket.

Midlene som hentes inn gjennom grønne utstedelser, kan brukes til å finansiere prosjekter innen tre hovedkategorier:

- Grønne boliger
- Fornybar energi
- Nullutslippstransport

Det grønne rammeverket og tilhørende andrepартsgodkjenning er tilgjengelig på bankens nettsider.

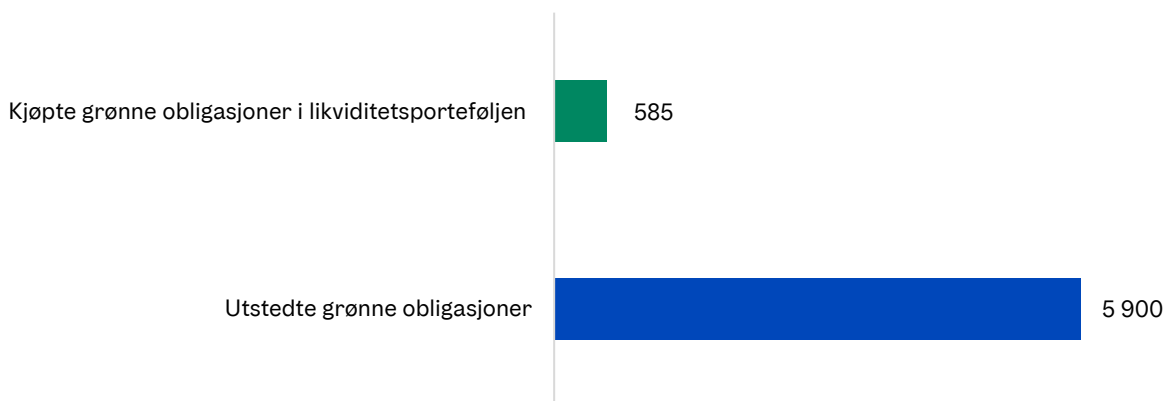
### Mål tiltak og resultater

Ved utgangen av 2025 hadde bankkonsernet utstedt grønne obligasjoner for 5,9 mrd. kroner, som utgjorde 14,4 prosent av det totale obligasjonsvolumet.

Bankkonsernet skal være aktive i å kjøpe grønne obligasjoner som kvalifiserer til likviditetsporteføljen (LCR). Ved utgangen av 2025 var 585 millioner kroner plassert i slike verdipapirer, tilsvarende 7 prosent av samlet likviditetsportefølje.

Bankkonsernet holder løpende oversikt over hvor stor del av utlånsporteføljen som kvalifiserer til bruk som grunnlag for grønne obligasjonsutstedelser. Ved utgangen av 2025 oppfylte rundt 27 prosent av porteføljen kriteriene i det grønne obligasjonsrammeverket, tilsvarende om lag 18 mrd. kroner. Dette gir et solid grunnlag for økte grønne utstedelser fremover og viser at en stadig større del av utlånsporteføljen støtter prosjekter som bidrar til klimaomstilling.

FIGUR 8 GRØNNE UTSTEDELSER OG PLASSERINGER PER 31.12.2025  
(millioner kroner)



## Taksonomirapport 2025

OBOS-banken rapporterer Green Asset Ratio (GAR) som del av sin taksonomirapportering. Det første steget kartleggingen er å oppgi hvor stor del av bankens eksponeringer som er omfattet av taksonomien.

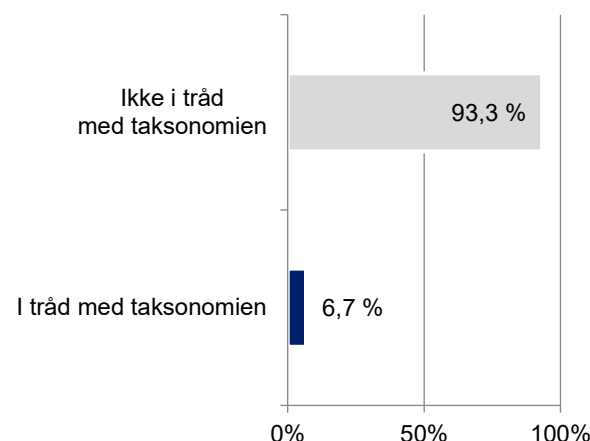
TABELL 5 EKSPONERING EIENDELER (AKTIVA)  
(millioner kroner)

Eiendel	Andel	Eksponering
Eksponeringer mot aktivitet som omfattes av taksonomien	22,5 %	17 329
Eksponeringer mot aktivitet som ikke omfattes av taksonomien	0,0 %	-
Eksponeringer mot stater, sentralbanker og overnasjonale enheter	0,1 %	87
Derivater	0,0 %	9
Eksponeringer mot foretak som ikke omfattes av NFRD	64,7 %	49 853
Handelsporteføljen	11,8 %	9 112
Kortsiktige lån og innskudd fra finansielle institusjoner	0,9 %	703
<b>Total</b>	<b>100,0 %</b>	<b>77 092</b>

Neste steg er å rapportere hvor stor andel av aktivitetene som oppfyller taksonomiens tekniske kriterier (GAR). Banken har beregnet en offisiell GAR for utlån på 6,7 prosent, basert på aktivitetenes betydelige bidrag til miljømålet «begrense klimaendringer». Selv om banken gjennomfører klimarisikovurderinger på porteføljenivå, kan den per i dag ikke garantere fullstendig oppfyllelse av DNSH-kriteriene (Do No Significant Harm).

For bankens bedriftsmarkedsporfølje gjennomføres klimarisikovurderinger både på portefølje- og engasjementnivå. Denne delen av porteføljen omfattes imidlertid ikke av EUs taksonomi på nåværende tidspunkt og inngår derfor kun i bankens frivillige rapportering. Banken har vurdert at bygg som er ferdigstilt til og med 31.12.2023, skal vurderes etter kriteriene for bygg oppført før 31. desember 2020. Vurderingen baserer seg på antakelsen om at bygg ferdigstilt i perioden 2021–2023 er rammesøkt før denne datoen. Dette anses som en rimelig forutsetning basert på statistikk fra OBOS.

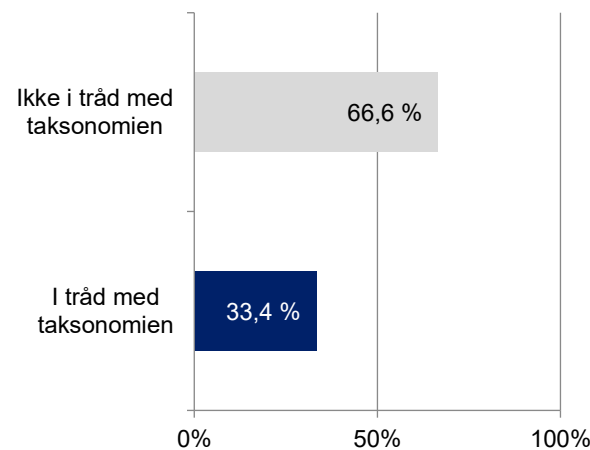
FIGUR 9 OFFISIELL GAR (EKS. BM)\*



\* Basert på aktivitetens bidrag til miljømålet "begrense klimaendringer"

Siden bankens bedriftskunder ikke omfattes av NFRD, skal de i henhold til regelverket ikke inkluderes i bankens offisielle GAR. Banken vil imidlertid rapportere en «frivillig» GAR, der bedriftskundene inkluderes basert på egne vurderinger av hvorvidt deres aktiviteter gir et betydelig bidrag til målet om å begrense klimaendringene. Foreløpig har banken beregnet en «frivillig» GAR, inkludert bedriftskundene, til 33,4 prosent.

FIGUR 10 FRIVILLIG GAR (INKL. BM)\*



\*Basert på aktivitetens bidrag til miljømålet "begrense klimaendringer". Inkluderer beregning av kvalifiserte bedriftskunder

## Egne ansatte

### Introduksjon til temaet

Bærekrafttemaet egne ansatte er en strategisk viktig prioritet for OBOS-banken. Banken har direkte påvirkning på medarbeidernes arbeidsmiljø, trivsel, sykemeldingsgrad og utviklingsmuligheter. Manglende arbeid innen likestilling, kompetanse eller arbeidsforhold kan føre til redusert tilfredshet, økt turnover og tap av kritisk kompetanse. Samtidig representerer et inkluderende arbeidsmiljø, god intern mobilitet og målrettet kompetanseutvikling viktige muligheter for å styrke organisasjonen, tiltrekke og beholde medarbeidere.

### Mangfold og like muligheter

#### Bankens arbeid med temaet

Bankens personalpolitikk skal sikre at alle ansatte har like muligheter for utvikling og karriere, uavhengig av kulturell bakgrunn, funksjonsevne, kjønn eller seksuell legning. Det jobbes systematisk med å styrke mangfold og inkludering i hele organisasjonen, og et sentralt mål er å øke andelen kvinner i ledende stillinger. Ved rekruttering arbeider banken aktivt for å sikre god balanse i alder, kjønn og bakgrunn.

Banken legger også til rette for trygge og rettferdige arbeidsforhold gjennom tydelige ordninger for foreldrepermisjon, faste hele stillinger for samtlige ansatte og et arbeidsmiljø som støtter åpenhet, trygghet og varsling. Det tilbys full lønn under foreldrepermisjon uten øvre grense, slik at alle ansatte har reell mulighet til å benytte seg av permisjonsrettighetene sine. Arbeidsplassen skal være fri for diskriminering og uønskede hendelser og dette følges opp årlig gjennom vernerunder og varslingskanalen.

#### Mål, tiltak og resultater

Banken har som mål å være en engasjerende og utviklende arbeidsplass for ansatte av alle kjønn. Det er satt konkrete mål for kjønnsbalanse og likelønn, og banken følger regelmessig opp resultater gjennom etablerte KPIer. Banken har som mål å oppnå full kjønnsbalanse i ledende roller.

TABELL 6 KVINNEANDEL OG LIKELØNN

KPI	2024	2025	Mål
<b>OBOS-banken</b>			
Kvinneandel alle ansatte	49,0 %	50,0%	50,0 %
Kvinneandel ledergruppe	41,0 %	45,0%	50,0 %
Kvinneandel styret	50,0 %	50,0%	50,0 %
Likelønn K/M	89,5 %	85,0%	100,0 %
<b>OBOS Eiendomsmeglere</b>			
Kvinneandel alle ansatte	43,5 %	47,0%	50,0 %
Kvinneandel styret	40,0 %	40,0%	50,0 %

Kvinnelige ansatte i 2025 tjente i snitt 85 prosent av mannlige ansatte, en reduksjon på 4,5 prosentpoeng fra 2024. Ingen ansatte i banken har provisjonsbasert lønn.

Majoriteten av de ansatte i OBOS Eiendomsmeglere har provisjonsbasert lønn som hovedkompensasjon.

TABELL 7 OBOS-BANKEN KONSULENTBRUK

KPI	2024	2025
Konsulentbruk	2	7
Tilfeller diskriminering eller uønskede hendelser	0	3
Årsverk konsulentbruk	N/A	4,4
Heltidsansatt	100 %	95 %

Alle stillinger i banken er hovedsakelig heltidsstillinger i henhold til overenskomsten med fagorganisasjonen.

### Medarbeidertilfredshet

#### Bankens arbeid med temaet

Banken følger opp ansattes trivsel og utvikling gjennom jevnlig pulsmålinger og årlige utviklingssamtaler med oppfølgingssamtale. Banken legger til rette for at de ansatte skal ha en sunn balanse mellom jobb og fritid, og ønsker å imøtekomme ansattes behov for fleksibilitet i arbeidstid og -sted i ulike livsfaser. Dette gjelder også fleksible ordninger og tilrettelegging av arbeidsoppgaver for å hjelpe med overgangen tilbake til jobb etter sykefravær.

#### Mål, tiltak og resultater

Banken gjennomfører en omfattende medarbeiderundersøkelse annethvert år. Arbeidsmiljø-KPI analyserer balansen mellom ansattes opplevelse av velvære og belastning i virksomheten. Som et samlet mål beskriver indeksen tilstanden i virksomheten og forutsetningene for høy prestasjon fremover i tid.

TABELL 8 KPI MEDARBEIDERUNDERSØKELSE

	2024	2025	Mål
OBOS-banken AS	62	62	> 60
OBOS Eiendomsmeglere AS	60	64	> 60

Resultatene er svært gode over tid og ligger i øvre del av skalaen for «normal», noe som indikerer et sunt og godt arbeidsmiljø. Banken jobber målrettet med opplæring og medarbeiderutvikling. Det er et sterkt fokus på medarbeiderne i banken, noe som gjenspeiles i bankens strategi og de strategiske initiativer.

I 2026 vil banken starte et bytte av kjernebanksystem, et stort prosjekt som vil involvere og påvirke alle avdelinger. Prosjektet vil hovedsakelig drives av interne ressurser. For å redusere friksjon og sikre god drift, setter banken av betydelige tidsressurser til systematisk opplæring, god samhandling og innføring av nye HR-verktøy og sosiale tiltak.

Banken har den ønskede stab av ansatte man mener skal til for å drifte banken i henhold til vekststrategier.

## Virksomhetsstyring

### Introduksjon til temaet

Virksomhetsstyring har stor betydning for OBOS-bankens omdømme, regulatoriske etterlevelse og samfunnsansvar. Banken kan påvirke omgivelsene gjennom hvordan den forebygger og håndterer økonomisk kriminalitet, etterlever etiske standarder og stiller krav til leverandører. Risikoene ligger særlig i misbruk av bankens tjenester, manglende etterlevelse av regelverk eller svakheter i etiske prosesser, som kan føre til tap av tillit, økonomiske konsekvenser eller myndighetstiltak. Samtidig representerer god virksomhetsstyring flere muligheter for banken gjennom økt robusthet, bedre risikostyring, større tillit hos kunder og myndigheter.

### Forsvar mot misbruk av bankens tjenester

#### Bankens arbeid med temaet

Bankens kunder er i hovedsak OBOS-medlemmer, borettslag og sameier. Banken ser økende aktivitet og forsøk på svindel selv om faren for økonomisk kriminalitet ansees som moderat.

OBOS-banken er underlagt hvitvaskingsloven og har dedikerte ansatte med ansvar for å avdekke og rapportere økonomisk kriminalitet. Både transaksjonsovervåkning, egne ansatte og tips fra andre banker bidrar til å avsløre svindel, identitetstyverier, hvitvasking og terrorfinansiering. Ved mistanke om økonomisk kriminalitet knyttet til kunder eller transaksjoner, underrettes Økokrim.

#### TABELL 9 MÅL, TILTAK OG RESULTATER

KPI	2023	2024	2025
Mistenkelige transaksjoner	188	288	494
Kundeforhold avvirket	119	159	252

I 2025 ble 494 mistenkelige transaksjoner rapportert til Økokrim, en betydelig økning fra 288 tilfeller i 2024.

Denne økningen skyldes både en høyere forekomst av økonomisk kriminalitet, spesielt innen svindel, og økte ressurser innen antihvitvaskingsområdet, noe som har ført til at flere hendelser blir avdekket.

I 2025 avvirket banken 252 kundeforhold på grunn av utilfredsstillende svar på antihvitvaskingshenvendelser. Alle ansatte i banken, inkludert styremedlemmer, skal årlig gjennomføre e-læringskurs om antihvitvasking og terrorfinansiering. E-læringen er rollebasert, og gjennomføringen blir loggført. I tillegg får avdelinger med direkte kundekontakt spesifikk opplæring, inkludert gjennomgang av ulike case. All opplæring loggføres og dokumenteres.

### Etiske retningslinjer og varslingsrutiner

#### Bankens arbeid med temaet

Banken etterstreber en høy etisk standard, og har et sett med felles etiske retningslinjer som ansatte forplikter seg til å følge. Retningslinjene stiller blant annet krav til etikk, redelighet, troverdighet og forretningsmoral. Banken har nulltoleranse for korrupsjon. Banken har rutiner for varsling som skal sikre at ansatte kan varsle med tillit til at varselet blir håndtert på en forsvarlig måte. Varslingskanalen håndteres av HR og juridisk avdeling i OBOS.

#### Mål, tiltak og resultater

Det har i 2025 ikke vært registrert varsler internt eller eksternt som gjelder banken.

### Åpenhetsloven

#### Bankens arbeid med temaet

Åpenhetsloven skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Loven innebærer at virksomheter skal gjennomføre aktsomhetsvurderinger for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Banken foretar årlig en gjennomgang av sine leverandører og foretar en vurdering av risikoen for negative konsekvenser for menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold og ytre miljø. Bankens største innkjøps kategorier er betalingsformidling, konsulenter og IT-systemer, hvor all drift i hovedsak skjer innenfor EU/EØS. På overordnet nivå er derfor risikoen for negative konsekvenser vurdert som lav. Der banken har identifisert risiko, vurderes tiltak løpende. Dersom leverandører ikke kan imøtekomme bankens krav til dokumentasjon i denne forbindelse vil banken i ytterste konsekvens vurdere å avslutte leverandørforholdet.

#### Mål, tiltak og resultater

OBOS-konsernet har ansatt en ressurs med ansvar for å samle og koordinere arbeidet rundt åpenhetsloven, slik at alle selskapene i konsern har felles rutiner og retningslinjer, samt kan utveksle erfaring på tvers.

I 2026 er det fokus på å gjøre mer målrettede og tilpassede tiltak knyttet til oppfølging av leverandører. DORA-loven som trådte i kraft 1. juli 2025 i Norge, stiller ytterligere krav til leverandør oppfølging.

OBOS-konsernet vil sammenstille og offentliggjøre en samlet redegjørelse for aktsomhetsvurderingene senest 30. juni 2026. Rapportering er tilgjengelig på [www.obos.no/om-obos/konsernet/strategi-og-styrende-dokumenter/apenhetsloven](http://www.obos.no/om-obos/konsernet/strategi-og-styrende-dokumenter/apenhetsloven).

# Årsregnskapet

Resultat.....	24
Balanse.....	25
Endring i egenkapital.....	26
Kontantstrømoppstilling.....	28

Revisjonsberetning.....	88
-------------------------	----

## NOTER

### Overordnet informasjon

Note 1	Generell informasjon.....	29
Note 2	Regnskapsprinsipper.....	30
Note 3	Regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.....	32
Note 4	Segmentinformasjon.....	33
Note 5	Risikostyring og internkontroll.....	34
Note 6	Kapitaldekning.....	39
Note 7	Uvektet kjernekapitalandel.....	39

### Kredittrisiko

Note 8	Risikoklassifisering av utlån og garantier.....	40
Note 9	Kreditteksponering og sikkerhetstillemser.....	42
Note 10	Maksimal kreditteksponering, ikke hensyntatt pantstillelse.....	44
Note 11	Tap på utlån og garantier.....	45
Note 12	Betalingslettelser.....	55
Note 13	Misligholdte lån.....	56

### Markedsrisiko

Note 14	Finansielle derivater.....	57
Note 15	Eiendeler og gjeld som er gjenstand for nettooppgjør.....	58
Note 16	Renterisiko - gjenstående tid til renteregulering.....	59
Note 17	Sensitivitet som følge av 1 % parallellskift i markedsrenter.....	61
Note 18	Sikkerhetsmasse.....	62

### Likviditetsrisiko

Note 19	Likviditetsrisiko - restløpetid på forpliktelser.....	63
---------	---	----

### Resultatregnskap

Note 20	Netto rente og kredittprovisjonsinntekter.....	65
Note 21	Provisjonsinntekter og provisjonskostnader.....	65
Note 22	Netto verdiendring og gevinst/(tap) på finansielle instrumenter og verdipapirer med variabelavkastning.....	66
Note 23	Lønn og andre personalkostnader og antall ansatte.....	66
Note 24	Skatt.....	67
Note 25	Klassifikasjon av finansielle instrumenter.....	68

### Balanse

Note 26	Eiendeler og forpliktelser målt til amortisert kost.....	70
Note 27	Eiendeler og forpliktelser målt til virkelig verdi.....	71
Note 28	Sertifikater og obligasjoner vurdert til virkelig verdi.....	74
Note 29	Eierinteresser i datterselskaper.....	76
Note 30	Leleavtaler.....	76
Note 31	Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler.....	77
Note 32	Andre eiendeler.....	79
Note 33	Innskudd fra og gjeld til kunder.....	79
Note 34	Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer.....	80
Note 35	Senior etterstilt obligasjonslån og ansvarlig lånekapital.....	83
Note 36	Gjennomsnittlig effektiv rente gjeld.....	84
Note 37	Annen gjeld, påløpte kostnader, garantier og andre forpliktelser.....	84

### Øvrige noteopplysninger

Note 38	Antall aksjer og aksjonærer.....	85
Note 39	Nærstående parter.....	85
Note 40	Godtgjørelse til ledende ansatte, styrende organer og revisor.....	86
Note 41	Lån til ansatte, ledende ansatte og styrende.....	87
Note 42	Hendelser etter balansedagen.....	87

## Resultat

(Beløp i millioner kroner)

OBOS-banken AS			OBOS-banken Konsern		
2024	2025		Noter	2025	2024
1 612	1 727	Renteinntekter, beregnet etter effektiv rentes metode		3 581	3 460
456	439	Andre renteinntekter		472	497
-1 283	-1 413	Rentekostnader, beregnet etter effektiv rentes metode		-3 035	-2 928
-34	-47	Andre rentekostnader		-47	-34
<b>751</b>	<b>706</b>	<b>Netto renteinntekter</b>	20,39	<b>971</b>	<b>995</b>
29	30	Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	21,39	30	29
-22	-26	Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	21	-27	-23
<b>7</b>	<b>4</b>	<b>Netto provisjonsinntekter</b>		<b>3</b>	<b>6</b>
<b>-29</b>	<b>18</b>	<b>Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på fin. Instrumenter</b>	22	<b>4</b>	<b>-45</b>
0	0	Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på aksjer	22	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Netto verdiendr. på verdipapirer med variabel avkastning</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
0	0	Andre driftsinntekter	22	105	104
<b>729</b>	<b>728</b>	<b>Sum netto inntekter</b>		<b>1 084</b>	<b>1 060</b>
-101	-108	Lønn og andre personalkostnader	23,40	-161	-159
-140	-153	Administrasjonskostnader	39	-162	-147
-12	-12	Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	31	-13	-13
-35	-33	Andre driftskostnader	39	-91	-89
<b>-289</b>	<b>-307</b>	<b>Sum driftskostnader før tap på utlån</b>		<b>-427</b>	<b>-409</b>
<b>440</b>	<b>421</b>	<b>Resultat før tap på utlån, garantier mv.</b>		<b>657</b>	<b>652</b>
3	-11	Tap på utlån og garantier mv.	11-13	-6	-4
<b>443</b>	<b>410</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>651</b>	<b>648</b>
-107	-96	Skattekostnad	24	-149	-152
<b>337</b>	<b>314</b>	<b>Resultat for perioden</b>		<b>502</b>	<b>497</b>
		<b>Hvorav</b>			
24	23	Andel tilordnet fondsobligasjonsinvestorer		23	24
312	291	Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse		480	472
<b>337</b>	<b>314</b>	<b>Sum</b>		<b>502</b>	<b>497</b>

### Oppstilling av totalresultat

2024	2025		Noter	2025	2024
<b>337</b>	<b>314</b>	<b>Resultat for perioden</b>		<b>502</b>	<b>497</b>
1	0	Tap på utlån og garantier, virkelig verdi	11	0	0
0	0	Skatt på poster som reklassifiseres til resultatet	24	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum poster som reklassifiseres til resultatet</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
5	-7	Netto verdiendring fra egen kredittrisiko	22	-9	3
-1	2	Skatt på poster som ikke reklassifiseres til resultatet	24	2	-1
<b>4</b>	<b>-5</b>	<b>Sum poster som ikke reklassifiseres til resultatet</b>		<b>-7</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>-5</b>	<b>Periodens utvidede resultat</b>		<b>-7</b>	<b>2</b>
<b>341</b>	<b>309</b>	<b>TOTALRESULTAT</b>		<b>496</b>	<b>498</b>
		<b>Hvorav</b>			
24	23	Andel tilordnet fondsobligasjonsinvestorer		23	24
316	286	Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse		473	474
<b>341</b>	<b>309</b>	<b>Sum</b>		<b>496</b>	<b>498</b>

## Balanse

(Beløp i millioner kroner)

OBOS-banken AS		OBOS-banken Konsern			
31.12.2024	31.12.2025	Noter	31.12.2025	31.12.2024	
<b>EIENDELER</b>					
84	87	Kontanter og fordringer på sentralbanker	10,25,26	87	84
2 156	2 858	Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	10,25,26	705	490
26 870	29 589	Utlån til og fordringer på kunder	8-13, 25-27	67 140	62 868
8 802	7 772	Sertifikater og obligasjoner	10,15-19,25,27,28	8 338	9 566
14	9	Finansielle derivater	10,14-17,25,27	9	14
1 746	1 746	Aksjer, andeler og andre verdipapirer	25,27,29,39	4	4
51	51	Immaterielle eiendeler	31	55	55
2	2	Utsatt skattefordel	24	5	5
0	42	Varige driftsmidler	31	44	2
155	34	Andre eiendeler	32,39	126	228
<b>39 879</b>	<b>42 190</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>76 513</b>	<b>73 315</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>					
10	7	Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	25,26	7	10
29 095	30 452	Innskudd fra og gjeld til kunder	25,26,33,36,39	30 452	29 090
4 171	5 729	Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	25,26,34,36	39 097	36 843
13	21	Finansielle derivater	14,15,25,27	49	52
438	482	Annen gjeld	37,39	735	449
7	4	Betalbar skatt	24	4	52
42	29	Andre påløpte ikke forfalte kostnader	37	46	60
1 618	1 314	Senior etterstilt obligasjonslån	25,26,35	1 314	1 618
403	403	Ansvarlig lånekapital	25,26,35,36	403	403
<b>35 797</b>	<b>38 441</b>	<b>SUM GJELD</b>		<b>72 108</b>	<b>68 577</b>
898	898	Aksjekapital	38	898	898
1 812	1 812	Overkurs	6	1 812	1 812
251	251	Annen innskutt egenkapital	6	251	251
299	299	Fondsobligasjon	6	299	299
821	488	Annen egenkapital	6	1 144	1 477
<b>4 082</b>	<b>3 748</b>	<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>6</b>	<b>4 405</b>	<b>4 738</b>
<b>39 879</b>	<b>42 190</b>	<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>76 513</b>	<b>73 315</b>

Oslo, 24. mars 2026

### Styret og adm. direktør i OBOS-banken AS

*Dette dokumentet er signert elektronisk*

Ingrid Tjønneland  
Styreleder

Trond Stabekk  
Nestleder

Hege Bømark  
Styremedlem

Anders Læg Reid  
Styremedlem

Jørgen Inge Ringdal  
Styremedlem

Synnøve Kihle  
Ansattvalgt styremedlem

Tore Weldingh  
Adm. direktør

## Endring i egenkapital

(Beløp i millioner kroner)

### OBOS-banken Konsern

	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Fonds- obligasjon	Sum EK
<b>Egenkapital per 31.12.2023:</b>	<b>898</b>	<b>1 812</b>	<b>175</b>	<b>1 330</b>	<b>299</b>	<b>4 515</b>
Utsted fondsobligasjon					-100	-100
Innfridd fondsobligasjon					100	100
Avsatt sirkelkonsernbidrag			76	-326		-250
Korreksjon eliminering				-2		-2
Resultat for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024				472	24	497
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko				3		3
Skatt på poster som ikke reklassifiseres til resultat				-1		-1
<b>Totalresultat for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024</b>				<b>474</b>	<b>24</b>	<b>498</b>
Utbetaling til fondsobligasjonseiere					-24	-24
<b>Egenkapital per 31.12.2024:</b>	<b>898</b>	<b>1 812</b>	<b>251</b>	<b>1 477</b>	<b>299</b>	<b>4 738</b>
Utsted fondsobligasjon					-100	-100
Innfridd fondsobligasjon					100	100
Konsernbidrag				-506		-506
Tilleggsutbytte				-300		-300
Over /underkurs fondsobligasjon					0	0
Resultat for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025				480	23	502
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko				-9		-9
Skatt på poster som ikke reklassifiseres til resultat				2		2
<b>Totalresultat for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025</b>				<b>473</b>	<b>23</b>	<b>496</b>
Utbetaling til fondsobligasjonseiere					-23	-23
<b>Egenkapital per 31.12.2025:</b>	<b>898</b>	<b>1 812</b>	<b>251</b>	<b>1 144</b>	<b>299</b>	<b>4 405</b>

### OBOS-banken AS

	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Fonds- obligasjon	Sum EK
<b>Egenkapital pr. 31.12.2023:</b>	<b>898</b>	<b>1 812</b>	<b>175</b>	<b>830</b>	<b>299</b>	<b>4 015</b>
Utsted fondsobligasjon					-100	-100
Innfridd fondsobligasjon					100	100
Sirkelkonsernbidrag			76	-326		-250
Resultat for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024				312	24	337
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko				5		5
Skatt på poster som ikke reklassifiseres til resultatet				-1		-1
Tap på utån og garantier, klassifisert som VVOCI				1		1
Skatt på poster som kan reklassifiseres til resultatet				0		0
<b>Totalresultat for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024</b>				<b>316</b>	<b>24</b>	<b>341</b>
Utbetaling til fondsobligasjonseiere					-24	-24
<b>Egenkapital per 31.12.2024:</b>	<b>898</b>	<b>1 812</b>	<b>251</b>	<b>821</b>	<b>299</b>	<b>4 082</b>
Utsted fondsobligasjon					-100	-100
Innfridd fondsobligasjon					100	100
Konsernbidrag				-320		-320
Tilleggsutbytte				-300		-300
Resultat for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025				291	23	314
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko				-7		-7
Skatt på poster som ikke reklassifiseres til resultatet				2		2
Tap på utån og garantier, klassifisert som VVOCI				0		0
Skatt på poster som kan reklassifiseres til resultatet				0		0
<b>Totalresultat for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025</b>				<b>286</b>	<b>23</b>	<b>309</b>
Utbetaling til fondsobligasjonseiere					-23	-23
<b>Egenkapital per 31.12.2025:</b>	<b>898</b>	<b>1 812</b>	<b>251</b>	<b>488</b>	<b>299</b>	<b>3 748</b>

## Fondsobligasjonslån

ISIN	Rente	Handels- dato	Forfalls- dato	Call dato	Nom. verdi	Bok- ført verdi	Påløpt rente	Bokført verdi ink. Påløpt rente	Løpe- tid år	Løpetid call dato	Gjeldende rentesats
NO0012514944	3 mnd NIBOR +3,15 %	03.05.2022	04.05.2099	04.05.2027	100	100	1	101	73,4	1,3	7,40 %
NO0013254904	3 mnd NIBOR +3,05 %	31.05.2024	06.06.2099	06.12.2029	100	100	0	100	73,5	3,9	7,25 %
NO0013470575	3 mnd NIBOR +2,70 %	28.01.2025	06.02.2099	06.08.2030	100	100	1	101	73,2	4,6	6,95 %
<b>Sum Evigvarende Fondsobligasjonslån</b>					<b>300</b>	<b>300</b>	<b>3</b>	<b>303</b>	<b>73,3</b>	<b>3,3</b>	<b>7,20 %</b>

Fondsobligasjonene er klassifisert som egenkapital i balansen. OBOS-banken har rett til å innløse fondsobligasjonene dersom offentlige reguleringer medfører endringer som gjør at de ikke lenger kvalifiserer som kjernekapital eller tilleggskapital.

Det henvises til fullstendige avtaler på [www.obos.no/om-obos/investor-relations](http://www.obos.no/om-obos/investor-relations) for ytterligere informasjon om ovennevnte fondsobligasjoner.

## Kontantstrømoppstilling

(Beløp i millioner kroner)

OBOS-banken AS			OBOS-banken Konsern	
31.12.2024	31.12.2025		31.12.2025	31.12.2024
<b>443</b>	<b>410</b>	<b>Resultat før skatt</b>	<b>651</b>	<b>648</b>
-2 289	-2 729	Inn- og utbetalinger på lån til kunder	-4 297	-6 267
-1 479	-1 609	Resultatførte renter på utlån fra kunder	-3 552	-3 424
645	-505	Netto inn-/utbetaling av lån til kredittinstitusjoner	-	-
1 558	1 616	Innbetaling av renter fra kunder	3 566	3 603
-1 915	1 040	Inn- og utbetalinger på sertifikater og obligasjoner	1 235	-2 066
-48	-23	Utbetalte, ikke resultatførte renter på fondsobligasjonslån	-23	-48
425	418	Resultatførte renter på sertifikater og obligasjoner	451	466
-435	-418	Innbetaling av renter på sertifikater og obligasjoner	-448	-477
94	46	Inn- og utbetalinger av andre eiendeler	-14	99
3 414	1 357	Inn- og utbetalinger av innskudd fra kunder	1 333	3 412
-384	52	Inn- og utbetalinger av annen gjeld	54	-357
8	-8	Urealisert verdiendring finansielle instrumenter ført til virkelig verdi	-	-0
12	12	Avskrivninger varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	13	13
3	11	Tap på utlån	6	4
-14	-7	Betalte skatter	-52	-41
14	5	Endring i andre periodiserte renter	5	60
-1	0	Endring i andre tidsavgrensninger	-2	-1
<b>49</b>	<b>-330</b>	<b>(A) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-1 073</b>	<b>-4 378</b>
-200	-	Utbetalinger ved kjøp av aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	-
-2	-12	Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler	-14	-2
<b>-202</b>	<b>-12</b>	<b>(B) Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-14</b>	<b>-2</b>
1 898	2 997	Opptak av sertifikat- og obligasjonsgjeld	9 247	11 148
-1 534	-1 450	Nedbetaling av sertifikat- og obligasjonsgjeld	-7 005	-6 530
306	-	Opptak av senior etterstilt obligasjonslån	-	306
-507	-300	Nedbetaling av senior etterstilt obligasjonslån	-300	-507
100	200	Opptak av ansvarlig lånekapital	200	100
-102	-200	Nedbetaling av ansvarlig lånekapital	-200	-102
100	100	Opptak av fondsobligasjonslån	100	100
-102	-100	Nedbetaling av fondsobligasjonslån	-100	-102
66	4	Endring i andre tidsavgrensninger relatert til finansieringsaktiviteter	5	90
-	76	Mottatt konsernbidrag fra eier	76	-
-	-418	Utbetalt konsernbidrag til eier	-418	-
-	-300	Utbetalt tilleggsutbytte	-300	-
<b>225</b>	<b>609</b>	<b>(C) Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>1 305</b>	<b>4 503</b>
<b>72</b>	<b>267</b>	<b>(A) + (B) + (C) Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>218</b>	<b>123</b>
444	450	Likviditetsbeholdning periodens start	573	450
516	717	Likviditetsbeholdning periodens slutt	792	573
<b>72</b>	<b>267</b>	<b>Netto endringer likvider i perioden</b>	<b>218</b>	<b>123</b>
		<b>Likviditetsbeholdning spesifisert</b>		
84	87	Kontanter og fordringer på sentralbanker	87	84
433	631	Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	705	490
12	19	- herav bundne midler	19	12
<b>516</b>	<b>717</b>	<b>Sum likviditetsbeholdning</b>	<b>792</b>	<b>573</b>

## Note 1 – Generell informasjon

### 1.1 Generell informasjon

OBOS-banken konsernet («konsernet») består av morselskapet OBOS-banken AS og de heleide datterselskapene OBOS Boligkreditt AS og OBOS Eiendomsめglere AS. Konsernet er 100 prosent eid av OBOS BBL.

Bankens kjernevirksomhet er å tilby banktjenester til personmarkedet og boligselskaper, med særlig fokus på OBOS-medlemmer og boligselskaper forvaltet av OBOS. Banken har sitt forretningskontor i Oslo.

Årsregnskapet for 2025 ble behandlet og godkjent av styret den 24. mars 2026, og fastsatt for offentliggjøring samme dag.

### 1.2 Basisprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med lov om årsregnskap mv. (regnskapsloven) og forskrift om årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak.

Banken benytter forskrifts IFRS i henhold til forskriftens § 1-4 (b). Dette innebærer at innregning og måling følger IFRS® Accounting Standards med unntak av bestemmelsene om utbytte og konsernbidrag i IAS 10 Hendelser etter rapporteringsperioden (punkt nr. 12 og 13).

I tråd med unntaket i forskriften regnskapsføres utbytte og konsernbidrag i samsvar med god regnskapsskikk i Norge (NGAAP). Dette medfører at utbytte og konsernbidrag avsettes som gjeld i det året de foreslås av styret, i motsetning til IFRS-kravet hvor dette først regnskapsføres på vedtakstidspunktet.

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Regnskapet er basert på prinsippet om historisk kost, med unntak av finansielle instrumenter som måles til virkelig verdi over resultatet eller over utvidet resultat.

### 1.3 Endringer i regnskapsprinsipper og nye standarder

Det er ikke implementert nye regnskapsstandarder eller tolkninger i 2025 som har hatt vesentlig effekt på konsernets regnskap.

#### **Kommende standarder og tolkninger**

IFRS 18 Presentation and Disclosures in Financial Statements erstatter IAS 1 og trer i kraft for regnskapsår som starter 1. januar 2027. Standarden vil medføre endret struktur i resultatregnskapet og nye krav til noteopplysninger. Banken har påbegynt kartleggingen av effekter og forberedelser til implementering. Foreløpig analyser indikerer at innføring primært vil påvirke presentasjon og opplysningskrav, uten vesentlig effekt på måling av resultat eller egenkapital. Siden bankens oppstillingsplan er regulert av 'Forskrift om årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak', vil den endelige effekten av IFRS 18 på bankens regnskapspresentasjon avhenge av myndighetenes tilpasning av forskriften. Banken avventer derfor eventuelle forskriftsendringer før dagens oppstillingsplanen endres.

### 1.4 Valuta

Regnskapet presenteres i norske kroner (NOK), som er bankens funksjonelle valuta og presentasjonsvaluta. Alle beløp i notene er oppgitt i millioner kroner med mindre annet er spesifisert.

Beløpene er avrundet til nærmeste hele million. Dette kan resultere i at summen av de individuelle beløpene ikke nøyaktig tilsvarer de rapporterte totalsummene i tabellene.

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt. Verdiendringer som følge av endret kurs mellom transaksjons- og balansedag resultatføres løpende.

## Note 2 – Regnskapsprinsipper

### 2.1 Generelle prinsipper for finansielle instrumenter

Finansielle eiendeler og forpliktelser balanseføres når konsernet blir part i instrumentets kontraktmessige vilkår. Kjøp og salg av finansielle instrumenter regnskapsføres på oppgjørsdatoen.

Finansielle eiendeler fjernes fra balansen når retten til å motta kontantstrømmer opphører, eller ved overføring der banken i all hovedsak har overdratt all risiko og gevinstpotensial knyttet til eierskapet. Finansielle forpliktelser fjernes fra balansen når forpliktelsen er innfridd, kansellert eller utløpt. Ved tilbakekjøp av egen utstedt gjeld resultatføres differansen mellom tilbakekjøpspris og bokført verdi på transaksjonstidspunktet.

Finansielle eiendeler og forpliktelser presenteres brutto i balansen med mindre det foreligger en juridisk rett til motregning og en intensjon om å gjøre opp netto.

### 2.2 Klassifisering og måling

Ved førstegangsinnregning klassifiseres finansielle instrumenter i en av følgende kategorier basert på konsernets forretningsmodell for forvaltning av instrumentet, og instrumentets kontraktmessige kontantstrømmer:

1. Amortisert kost
2. Virkelig verdi med verdiendringer over utvidet resultat
3. Virkelig verdi med verdiendring over resultatet

### 2.3 Finansielle eiendeler

#### Måling til amortisert kost

Eiendeler måles til amortisert kost dersom de holdes for å motta kontraktsfestede kontantstrømmer, og disse kontantstrømmene utelukkende består av betaling av hovedstol og renter. Denne kategorien omfatter kontanter, fordringer på sentralbanker, samt utlån til kredittinstitusjoner og kunder som ikke er gjenstand for videresalg. Disse måles første gang til virkelig verdi med tillegg av etableringsgebyrer, og deretter til amortisert kost ved effektiv rente-metode. Tapsavsetninger fratrekkes den balanseførte verdien.

#### Måling til virkelig verdi over utvidet resultat

Finansielle eiendeler som holdes i en forretningsmodell hvor formålet oppnås både ved å motta kontraktsfestede kontantstrømmer, og ved salg av eiendelene, måles til virkelig verdi over utvidet resultat. Dette gjelder utlån til kunder med pant i bolig som kvalifiserer for overføring til OBOS Boligkreditt AS. Renteinntekter og tapsnedskrivninger for disse lånene føres i det ordinære resultatet, mens øvrige verdiendringer føres over utvidet resultat. Ved en eventuell avhendelse, som salg til boligkredittforetaket fra morselskapet OBOS-banken AS, blir akkumulert gevinst eller tap over utvidet resultat stående og ikke reklassifisert til ordinært resultat.

#### Måling til virkelig verdi over resultatet

Instrumenter som ikke oppfyller kriteriene for amortisert kost eller måling over utvidet resultat, måles til virkelig verdi over resultatet. I tillegg benytter banken adgangen til å utpeke visse instrumenter til denne kategorien for å redusere regnskapsmessig inkonsistens.

Kategorien omfatter:

- Finansielle derivater, hvor positiv verdi balanseføres som eiendel og negativ verdi som gjeld.
- Sertifikater og obligasjoner i likviditetsporteføljen som styres basert på virkelig verdi.
- Aksjer og andeler.
- Utlån med fastrente som sikres økonomisk med renteswapper.

Verdiendringer, både realiserte og urealiserte, samt renter på finansielle derivater, presenteres netto under «Netto verdiendringer og gevinst eller tap på finansielle instrumenter» i resultatregnskapet.

#### 2.4 Finansielle forpliktelser

Finansielle forpliktelser, inkludert innskudd fra kunder og ordinær obligasjonsgjeld, måles i utgangspunktet til amortisert kost ved bruk av effektiv rente-metoden.

Banken benytter opsjonen på å måle deler av verdipapirgjelden til virkelig verdi for å oppnå samsvar med tilhørende rentesikringer. For disse forpliktelsene føres endringer i virkelig verdi som skyldes endring i bankens egen kredittrisiko over utvidet resultat. Øvrige verdiendringer føres over det ordinære resultatet.

#### 2.5 Aksjer i datterselskap

Investeringene i datterselskapene OBOS Boligkreditt AS og OBOS Eiendomsmeglere AS vurderes etter kostmetoden i morselskapets selskapsregnskap. Investeringene nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet er vesentlig og ikke av forbigående art.

#### 2.6 Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler balanseføres til anskaffelseskost og avskrives lineært over estimert brukstid. Eiendeler med ubestemt levetid avskrives ikke, men testes årlig for verdifall.

OBOS-bankens immaterielle eiendeler omfatter:

- Tilknytningsavgift til norsk infrastruktur for betalingsformidling.
- Kjøpt programvare og lisenser.
- Kunderelaterte immaterielle eiendeler.
- Goodwill oppstått ved kjøp av OBOS Eiendomsmeglere AS.

#### 2.7 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger. Avskrivninger foretas lineært over forventet økonomisk levetid, normalt 3 til 5 år. Nedskrivning foretas ved indikasjoner på verdifall.

#### 2.8 Pensjonsforpliktelser

OBOS-banken har en innskuddsbasert pensjonsordning for ansatte. Ordningen ivaretas gjennom privat administrerte forsikringsplaner. Banken betaler et årlig tilskudd til den enkelte ansattes pensjonssparing på 5,5 prosent av lønn mellom 0 G og 7,1 G, og 8 prosent av lønn mellom 7,1 G og 12 G. Banken har ingen ytterligere betalingsforpliktelser etter at innskuddene er betalt. Premie inklusive arbeidsgiveravgift kostnadsføres løpende.

#### 2.9 Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes av alle midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdier ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skattefordel balanseføres kun i den grad det er sannsynlig at den kan utnyttes mot fremtidig skattbar inntekt.

#### 2.10 Leieavtaler

Ved inngåelse av en leieavtale balanseføres en bruksrett som eiendel og en leieforpliktelse som gjeld. Leieforpliktelsen måles til nåverdien av fremtidige leiebetalinger, diskontert med bankens marginale lånerente. Bruksretten avskrives lineært over leieperioden. For kortsiktige leieavtaler og leie av eiendeler med lav verdi kostnadsføres leiebetalingene løpende over leieperioden.

#### 2.11 Fondsobligasjoner

Utstedte fondsobligasjoner klassifiseres som egenkapital dersom banken har en ensidig rett til å utsette rentebetalinger på ubestemt tid og hovedstolen ikke har forfall. Påløpte renter kostnadsføres ikke i resultatet, men føres som en disponering av annen egenkapital når de vedtas utbetalt.

## Note 3 – Regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger

Utarbeidelse av regnskapet krever at ledelsen benytter skjønn og foretar estimater som påvirker balanseførte verdier. Estimater baseres på historiske erfaringer og forventninger om fremtidige hendelser. Faktisk resultat kan avvike fra disse estimatene. Banken evaluerer løpende sine metoder og modeller for regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger for å sikre at disse er i tråd med beste praksis og gjeldende regnskapsstandarder.

De mest vesentlige vurderingene for 2025-regnskapet er:

### 3.1 Tapsavsetninger på utlån (forventet kredittap)

Beregning av tapsavsetninger etter IFRS 9 innebærer betydelige skjønsmessige vurderinger, spesielt knyttet til fastsettelse av kriterier for vesentlig økning i kredittisiko og estimering av fremtidige makroøkonomiske forhold.

Usikkerheten i estimatene er særlig knyttet til den fremtidige utvikling i boligpriser og rentenivå. Banken benytter tre vektete scenarioer (basis, optimistisk og pessimistisk) i modellberegning.

Nærmere beskrivelse av bankens tapsmodeller, inputfaktorer og sensitivitetsanalyser, samt spesifisering av periodens tapsføringer og endringer i tapsavsetninger, fremgår av Note 11 Tap på utlån og garantier.

### 3.2 Verdssettelse av finansielle instrumenter

For finansielle instrumenter som ikke omsettes i et aktivt marked, beregnes virkelig verdi ved hjelp av verdssettelsesmodeller. Dette gjelder instrumenter klassifisert i nivå 2 og nivå 3 i verdssettelseshierarkiet.

Instrumenter i nivå 2, eksempelvis sertifikater, obligasjoner og finansielle derivater, verdssettes basert på observerbare markedsdata. For instrumenter i nivå 3 kreves det at ledelsen utøver skjønn knyttet til inputfaktorer som ikke er observerbare i markedet. Usikkerheten i estimatene er dermed størst for nivå 3. Denne kategorien omfatter i hovedsak bankens fastrenteutlån og unoterte aksjer.

Se Note 27 for beskrivelse av prinsipper, modeller og hierarki.

### 3.3 Netto verdiendring fra egen kredittisiko

OBOS-banken har valgt å anvende IFRS 9s frivillige regler for måling av gjeld til virkelig verdi. Dette innebærer at endringer i bankens kredittisiko knyttet til verdipapirgjeld ("Netto verdiendring fra egen kredittisiko") regnskapsføres over utvidet resultat, i samsvar med standardens bestemmelser.

For nærmere spesifisering av resultateffektene knyttet til egen kredittisiko, se Note 22. For balanseførte verdier av verdipapirgjeld som er omfattet av denne målemetoden, henvises det til Note 25 og Note 27.

### 3.4 Klimarisiko

Klimarelaterte forhold omfatter både fysisk risiko, eksempelvis flom eller skred som reduserer panteverdier, og overgangsrisiko. Slike forhold kan potensielt påvirke verdssettelsen av bankens eiendeler.

Det er per 31.12.2025 ikke identifisert vesentlige effekter av klimarisiko som krever justeringer i regnskapsestimatene, verken knyttet til tapsavsetninger på utlån eller verdssettelse av finansielle instrumenter. Temaet følges løpende som en integrert del av bankens risikostyring.

## Note 4 – Segmentinformasjon

(Beløp i millioner kroner)

Konsernets bankvirksomhet er organisert i to driftssegmenter; bedriftsmarked og personmarked. OBOS Eiendomsmeglere AS ble formelt et heleid datterselskap fra 1. mai 2023 og blir rapportert som et eget driftssegment. I konsernregnskapet elimineres alle konserninterne transaksjoner, investeringer og mellomværende.

01.01.2025 - 31.12.2025	Bankvirksomhet			OBOS-banken Konsern	
	Bedrifts- marked	Privat- marked	Eiendoms- megling	Eliminering	Sum
<b>Resultat</b>					
Netto renteinntekter	736	233	1	0	971
Netto driftsinntekter	-2	10	105		113
Driftskostnader	-204	-119	-104		-427
Tap	1	-7	0		-6
<b>Resultat før skatt</b>	<b>530</b>	<b>117</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>651</b>
Skattekostnad					-149
<b>Resultat for perioden</b>					<b>502</b>

### 31.12.2025

<b>Balanse</b>					
Netto utlån	49 850	17 290			67 140
Innskudd	12 072	18 380		0	30 452

### 01.01.2024 - 31.12.2024

<b>Resultat</b>					
Netto renteinntekter	755	237	2	0	995
Netto driftsinntekter	-36	-3	105		66
Driftskostnader	-186	-115	-107		-409
Tap	-5	2	0		-4
<b>Resultat før skatt</b>	<b>528</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>648</b>
Skattekostnad					-152
<b>Resultat for perioden</b>					<b>497</b>

### 31.12.2024

<b>Balanse</b>					
Netto utlån	46 891	15 977			62 868
Innskudd	12 425	16 670		-5	29 090

## Note 5 – Risikostyring og internkontroll

### 5.1 Retningslinjer og rammer for risikostyring i OBOS-banken

OBOS-bankens risikostyring inkluderer identifikasjon, måling og vurdering av risikoer som kan påvirke bankens målsettinger. Risikostyringen er en sentral funksjon i organisasjonen og omfatter hele virksomheten og alle ansatte. Det overordnede formålet med risikostyringen er å sikre at banken oppnår de fastsatte mål, sikre effektiv drift, håndtering av risikoer som kan hindre oppnåelse av forretningsmessige mål, sikre intern og ekstern rapportering av høy kvalitet, og sikre at banken opererer i samsvar med relevante lover, regler og interne retningslinjer. Risikotaking er fundamentet for all bankdrift, og det er således viktig at lønnsomhet vurderes i forhold til risiko. For ytterligere informasjon om risiko- og kapitalstyring vises det til Pilar 3-rapporten som er tilgjengelig på bankens hjemmeside: [www.obos.no/om-obos/investor-relations](http://www.obos.no/om-obos/investor-relations).

OBOS-banken har definert lav risikoappetitt (risikoprofil) for virksomheten. Det betyr at banken kun skal påta seg risiko som forstås, kan følges opp og som ikke vil skade omdømme. Inntjening skal være et resultat av kundeaktiviteter. Det er styrets oppgave å fastsette risikoprofil. Risikoprofilen er et uttrykk for hvor mye risiko banken er villig til å påta seg og skal dermed legge grunnlaget for bankdriften. Med dette som utgangspunkt, settes grenser for hvor høy inntjeningen kan være. Med lav risiko blir frihetsgradene færre, noe som i neste instans reduserer inntjeningspotensialet. Bankens risikoprofil knyttes til de mest vesentlige risikokategorier og skal så langt det er mulig uttrykkes i form av rammer for eksponering eller klare retningslinjer.

OBOS-bankens styre skal sikre at risikoer holdes innenfor vedtatt risikoprofil, og i samsvar med vedtatte strategier, policyer og retningslinjer. Styret har det overordnede ansvaret for å påse at kapitaldekningen er tilstrekkelig ut fra risikoeksponering og fremtidig utvikling, samt sørge for at banken er kapitalisert med tilfredsstillende margin til regulatoriske krav. Styret skal videre påse at risikostyring og internkontroll er tilstrekkelig robust og i samsvar med lover og forskrifter, vedtekter og eksterne og interne retningslinjer. Styret fastsetter videre rammeverk for overordnet styring og kontroll og policyer for risikostyringen innenfor definerte risikoområder. Disse dokumentene revideres jevnlig av styret, og minst årlig.

OBOS-banken har egne utvalg for risiko og revisjon som underutvalg av styret. Ledelsen og administrasjonens oppgave er å tilpasse virksomheten 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 som er 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 ivarettatt 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.

Førstelinjeforsvaret utøves av bankens forretningsområder som er eksponert mot forskjellige risikotyper. Forretningsområdene er de utøvende funksjonene som har ansvar for daglig drift og at driften er i tråd med gjeldende rutiner. Ledere i førstelinje skal aktivt vurdere hvorvidt risikostyring og internkontroll blir gjennomført som forutsatt innen sine respektive ansvarsområder.

Andrelinjeforsvaret består av risikostyring og compliance. Bankens risikostyringsfunksjon er uavhengig og skal ikke være involvert i utførelsen av tjenester og aktiviteter som senere skal kontrolleres. Risikostyringsfunksjonen har ansvaret for å overvåke den totale risikosituasjonen og rammeverket for risikostyring, herunder internkontroll og aggregering av risiko. Risikostyring har videre ansvaret for å kontrollere at bankens risikostrategi og andre retningslinjer for risikostyring følges opp, at metoder og verktøy knyttet til risikostyring videreutvikles, samt ansvar for utarbeidelse av bankens årlige samlede risikovurdering (ICAAP/ILAAP), Gjenopprettingsplan og Pilar 3-rapportering. Risikostyringsfunksjonen har et tett samarbeid med forretningsiden for å kunne identifisere, måle og kontrollere risiko.

OBOS-bankens compliancefunksjon er også uavhengig og ikke involvert i utførelsen av tjenester og aktiviteter som senere skal kontrolleres. Compliancefunksjonen kontrollerer at banken oppfylder sine forpliktelser etter regelverket og foretar regelmessige kontroller av at interne retningslinjer, prosedyrer og tiltak er tilstrekkelig effektive. Videre skal funksjonen vurdere eventuelle tiltak som må iverksettes for å avhjelpe manglende etterlevelse av regelverket, og sikre at relevante endringer i regelverket fanges opp samt at endringene gjøres kjent for relevante ansatte og tillitsvalgte i banken innen rimelig tid før de trer i kraft. Compliancefunksjonen gir råd og veiledning om bankens forpliktelser etter regelverket. Ved introduksjon av nye produkter, prosesser eller vesentlige endringer i organisering, vurderer compliancefunksjonen endringene i lys av regelverket.

OBOS-banken har en egen enhet som jobber mot alle typer av økonomisk kriminalitet. Denne avdelingen ledes av bankens antihvitvaskansvarlig, som også har det operative ansvaret for bankens antihvitvaskarbeid. Både bankens compliancefunksjon og antihvitvaskingsansvarlig rapporterer etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket til styret og ledelsen.

Tredjelinjeforsvaret er uavhengig av administrasjonen, utføres av internrevisjonen, og er utkontraktert til BDO. Internrevisjonen foretar systematiske risikovurderinger og undersøkelser av internkontrollen for å sikre at den fungerer på en hensiktsmessig og betryggende måte. Internrevisor har møterett i styremøter. Internrevisor utarbeider årsplan basert på egen risikovurdering og gjennomfører prosjekter som løpende blir rapportert til styret.

## 5.2 Identifiserte risikoområder i OBOS-banken

OBOS-banken har vedtatt et overordnet rammeverk for overordnet styring og kontroll som gir en beskrivelse av hele bankens risikostyring og risikoprofil. For de viktigste risikoområder er det etablert egne policydokumenter.

### 5.2.1 Kredittrisiko

Kredittrisiko defineres som fare for tap som følge av at kunder og andre motparters manglende evne eller vilje til å oppfylle sine forpliktelser. Risikoområdet kreditt omfatter motpartsrisiko, verdi-forringelsesrisiko og konsentrasjonsrisiko. Disse risikoene betraktes både på porteføljenivå og på individnivå. Kredittrisiko er bankens største risikoområde.

OBOS-banken har definert lav appetitt for kredittrisiko og har en konservativ utlånsstrategi. Over tid skal banken ha en lønnsom vekst innen virksomhetsområdene. Bankens kredittstrategi er vedtatt av styret, og vurderes årlig.

OBOS-bankens kredittvirksomhet reguleres gjennom policy for kreditt og er operasjonalisert i bankens kredittåndbøker. Lån innvilges til kunder med dokumentert betjeningsevne og -vilje, som skal være i stand til å betjene sin gjeld med løpende inntekter. Spesifikke rammer vedrørende betjeningsevne og -vilje er fastlagt i kredittåndbøkene. Utlån skal ha tilfredsstillende sikkerhet innenfor et forsvarlig verdigrunnlag og vedtatte interne rammer.

OBOS-banken er standardmetodebank og benytter CRR3 ved beregning av kapitaldekning for kredittrisiko. CRR3 innfører en mer risikofølsom standardmetode med nye engasjementskategorier, oppdaterte risikovekter og presis klassifisering av eiendomspant, objekt- og prosjektfinansiering, som bedre reflekterer underliggende risiko. Bankens kapitaldekning skal utover regulatoriske minstekrav også inkludere Finanstilsynets forventning om kapitalkravsmargin, samt internt vurdert styringsbuffer som samsvarer med bankens aksepterte risikotoleranse.

OBOS-banken tilbyr lån til personmarkedet og lån og garantier til bedriftsmarkedet, i hovedsak til OBOS-medlemmer og boligselskaper. OBOS-konsernet har høy kompetanse innen eiendom, og banken søker å kapitalisere på denne kompetansen, som er gjenspeilet i bankens utlånsportefølje. Historisk har utlån til bolig hatt lave tap, og grundig kjennskap til kundene og deres virksomhet bidrar ytterligere til lav kredittrisiko for OBOS-banken.

OBOS-bankens geografiske virkeområde er definert som områder hvor OBOS driver sin virksomhet i form av boligbygging, forvaltning eller næringsvirksomhet. Historisk har utlånsvirksomheten i OBOS-konsernet vært konsentrert mot kunder i Oslo og Akershus. I de senere år er nedslagsfeltet utvidet noe, men den store hovedtyngden av utlånsvolumet er fortsatt i Oslo og Akershus.

### Bedriftsmarkedet

Utlån til bedriftsmarkedet består i hovedsak av utlån til boligselskaper som er forretnings- og regnskapsført av selskap i OBOS-konsernet eller boligbyggelag tilknyttet NBBL. Boligselskapskunder som ikke er tilknyttet OBOS-konsernet eller NBBL, vurderes etter egne kriterier. Banken tilbyr også finansiering i SEK av den svenske ekvivalenten til den norske boligselskapstypen borettslag. Det ytes kun finansiering til bostadsrättsforeninger bygget av OBOS i Sverige, enten OBOS Nya Hem eller OBOS Sverige.

Med boligselskaper menes dermed:

- Borettslag
- Boligaksjeselskap
- Eierseksjonssameie
- Andre selskapsformer som relateres til boligformål (ikke ANS, KS, AS og DA)
- Bostadsrättsforeninger

Det kan også ytes finansiering til utbyggingsselskaper med annen selskapsstruktur enn boligselskap i tilfeller der kjennskapen til utbygger er god, utbyggers virksomhet kan relateres til OBOS-konsernets virkemåte, og kunden anses som attraktiv iht. bankens utlansstrategi. OBOS-banken tilbyr ikke byggelån. Finansiering til formål med kombinasjon av bolig og næring kan også vurderes.

Boligselskapenes gjeldsbetjeningsevne og soliditet er avgjørende kriterier i kredittvurderingen. Lån sikres med pant i boligselskapets eiendom. Til boligselskaper ytes nedbetalingslån til finansiering av nybygg, vedlikehold og rehabilitering, prosjektlån, kassekreditter og byggherregarantier. Utlån og garantier til borettslag og boligaksjeselskaper gis med full pantesikkerhet. Utlån og garantier til boligsameier gis uten sikkerhet (blanco) eller mot factoringpant.

#### Personmarkedet

OBOS-bankens utlansportefølje til personmarkedet består hovedsakelig av utlån til OBOS-medlemmer. Det gjenspeiler bankens strategiske fundament om å prioritere det forretningspotensial som ligger i OBOS' medlemsmasse. OBOS-banken tilbyr ikke forbrukslån.

Ved kredittvurderinger er kundenes betjeningsevne det viktigste vurderingskriteriet. Betjeningsevnen vurderes for å sikre at kunden har tilstrekkelig evne til å betjene sin totale gjeldsbelastning. Som en del av vurderingen vektlegges også stabiliteten på betjeningsevnen. I tillegg vurderes betalingsviljen, som baserer seg på interne og eksterne data.

Til personmarkedet ytes kortsiktige og langsiktige nedbetalingslån og rammelån med pant i adkomstdokumenter eller fast eiendom. Hovedregelen er at finansiering kun tilbys mot tilfredsstillende sikkerhet, det vil si pant i eiendom med belåning godt innenfor eiendommens verdigrunnlag. Sikkerhetsobjektene skal være registrert i Norge.

#### 5.2.2 Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at OBOS-banken ikke er i stand til å kunne innfri sine forpliktelser ved forfall, samt risikoen for at banken ikke klarer å møte sine likviditetsforpliktelser uten at kostnaden ved dette øker vesentlig. Likviditet er avgjørende for finansiell virksomhet, og denne risikoen vil ofte være betinget av at andre hendelser, interne eller eksterne, skaper bekymring for bankens evne til å gjøre opp for seg.

Rammen for likviditetsrisikoen er lagt i OBOS-bankens Policy for likviditets- og finansiering, som revideres ved behov og minst årlig. Banken har en moderat ramme for likviditetsrisiko i virksomheten.

Bankens likviditetsrisiko krever særskilt oppfølging. En forpliktelse til å motta innskudd fra en ubestemt krets av innskyttere, og når disse innskuddene normalt er disponible på dagen, medfører det en vesentlig likviditetsrisiko. En grunnleggende forutsetning for å opprettholde innskytternes tillit er at banken til enhver tid har tilstrekkelig likviditet til å dekke løpende forpliktelser. Avdeling Økonomi og Finans har en utøvende rolle i likviditetsstyringen innenfor fastsatte interne og eksterne rammer. Risikostyringsfunksjonen i OBOS-banken har en kontrollerende rolle og ansvar for overvåkning og rapportering.

OBOS-banken skal ha en samlet likviditet som skal være tilstrekkelig til å dekke opp for likviditetsbehov som skyldes:

- Budsjettet likviditetsbehov neste 12 måneder, herunder refinansiering av eksisterende lån med gjenstående løpetid på under 1 år
- Uventet likviditetsbehov iht. gjeldende rammer (overlevelshorisonter) og forutsetninger for stresstester
- Regulatoriske minstekrav

Det uventede likviditetsbehovet er definert gjennom egenutviklede stresstestmodeller som tar for seg fire ulike scenarier:

- Normalprognose eks. ekstern finansiering
- En generell markeds Krise
- En bankspesifikk Krise
- En kombinasjon av generell Krise og bankspesifikk Krise

Rammene for stresstestene fastsettes i form av overlevelshorisonter i de ulike scenariene. Stresstesten og prognoseverktøyene danner sammen grunnlaget for å fastsette krav til likviditetsbufferens størrelse.

De regulatoriske minstekravene inkluderer Liquidity Coverage Ratio (LCR) og Net Stable Funding Ratio (NSFR). LCR måler institusjonenes evne til å overleve en stressperiode på 30 dager. LCR øker betydningen av likvide eiendeler med høy kvalitet. NSFR måler langsiktigheten i institusjonens finansiering. NSFR medfører at institusjonene i større grad må finansiere illikvide eiendeler med stabil og langsiktig finansiering.

Det er også utarbeidet beredskapsplan for håndtering av likviditetskriser. Planen er en del av likviditets- og finansieringsstrategien. Sammen med gjenopprettingsplanen omhandler den utfordringer bankens ledelse kan få i krisesituasjoner. Beredskapsplanene tar utgangspunkt i tre krisesituasjoner (nivåer):

- En generell markedskrise (systemkrise)
- En bankspesifikk krise
- En kombinasjon av systemkrise og bankspesifikk krise

Potensielle eller reelle kriser kan være enten institusjonsspesifikke, dvs. at det kun er banken som opplever en likviditetskrise, eller generelle, dvs. at et flertall av markedsaktørene opplever en krise. Dersom en krise har oppstått eller det oppfattes å være stor fare for at en likviditetskrise vil oppstå i løpet av kort tid, skal tiltak for å unngå eller redusere effekten av en eventuell krise vurderes. Beredskapsplanen definerer en beredskapsgruppe, samt retningslinjer for hvordan beredskapsgruppen skal oppføre seg i ulike kritikaliteter.

OBOS Boligkreditt AS ble etablert i 2016. Selskapet har konsesjon fra Finanstilsynet til å drive som kredittforetak, og dette gir konsernet en økt diversifisering av finansieringskilder. Selskapet har kun utstedt obligasjoner med fortrinnsrett i norske kroner. Morbanken har i forbindelse med utstedelsene solgt deler av boliglånporteføljen til kredittforetaket.

### 5.2.3 Markedsrisiko

Markedsrisiko er risiko for tap eller reduserte framtidige inntekter som følge av endringer i markedspriser eller -kurser. Risikoen oppstår hovedsakelig i forbindelse med bankens investeringer i verdipapirer og som følge av innlånsvirksomhet gjennom utstedelse av verdipapirer.

OBOS-banken har en moderat ramme for markedsrisiko i virksomheten. Banken har et begrenset utlånsvolum til bostadsrättsforeninger i Sverige, der utlånsvolumet i sin helhet er sikret med rente- og valutaswapper, og valutarisikoen anses å være svært lav. Det tas ikke eiendomsrisiko eller aksjerisiko bortsett fra hvis det er et element i bankdriften eller ved overtakelse av eiendeler ved inndrivelse av misligholdt gjeld. Per 31.12.2025 er ikke banken eksponert mot eiendom eller annen aksjerisiko enn det som er nødvendig for bankdriften. Policy for markedsrisiko inneholder definerte posisjonsrammer. Policyen vedtas av styret, revideres ved behov og minst årlig. I policyen er de overordnede føringene for bankens aktiviteter i kapitalmarkedet definert.

Renterisiko i bankboken (IRRBB) refererer til nåværende og fremtidig risiko forårsaket av uventede bevegelser i rentene som påvirker bankporteføljen. Dette kan resultere i endringer i nåverdi og fremtidige kontantstrømmer for rentesensitive finansielle instrumenter. OBOS-banken og OBOS Boligkreditt benytter standardmetoden (SA) for måling av IRRBB (EBA/RTS/2022/09). Renterisiko blir beregnet på både konsolidert og ikke-konsolidert nivå. Renterisikoen blir vurdert både for rentenetto (NII) og for markedsverdien av eiendeler og gjeld (EVE). Metoden er i henhold til retningslinjene presentert i «Veiledning: Finanstilsynets praksis for vurdering av risiko og kapitalbehov» fra desember 2024.

OBOS-bankens rentestyringsstrategi tilsier at banken skal søke å redusere renterisikoen så langt det lar seg gjøre innenfor normal innlåns- og utlånsvirksomhet. Herunder blir renterisikoen ved fastrentelån til kunder, innlån til fastrente og investeringer i sertifikater og obligasjoner redusert ved inngåelse av rentesikringsavtaler. Utlån i SEK sikres med rente- og valutasikringsavtaler. Banken har fastsatt konservative rammer for plassering av bankens likviditetsbuffer og eventuell overskuddslikviditet, noe som begrenser bankens risiko knyttet til forvaltningen av bankens likviditetsportefølje.

### 5.2.4 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. Dette er en risiko som ofte følger av problemstillinger omkring dokumentasjon og tolkning av kontrakter og varierende rettspraksis der OBOS-banken driver virksomhet.

OBOS-banken har definert lav appetitt for operasjonell risiko i virksomheten. 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. Banken fanger opp data knyttet til operasjonelle risikoer gjennom hendelsesrapportering. Bankens kategorisering av operasjonelle risikoer tar utgangspunkt i de ulike tapshendelseskategoriene som benyttes av Finanstilsynet:

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

Operasjonell risiko analyseres også som et ledd i bankens ICAAP hvor det beregnes kapitalbehov for operasjonell risiko. Operasjonell risiko beregnes etter ny CRR3-modell med en standardisert tilnærming basert på Business Indicator og multiplikatorer. Som styrker beregningen, styrker harmonisering og øker krav til datakvalitet og rapportering.

#### 5.2.5 Omdømmerisiko

Omdømmerisiko materialiserer seg ofte som en konsekvens av andre risikoformer. OBOS-banken har utviklet retningslinjer for arbeid med operasjonell risiko, som sikrer at omdømmekonsekvensen blir vurdert i henhold til styregodkjente risikomatriser. Dette er for å sikre at risiko som materialiserer seg i en omdømmekonsekvens, og som dermed kan påvirke bankens omdømme, blir løftet til riktig beslutningsnivå i banken.

#### 5.2.6 Hvitvasking, terrorfinansiering og korrupsjon

OBOS-banken arbeider målrettet og risikobasert for å forhindre hvitvasking, terrorfinansiering, korrupsjon m.m. Virksomheten har etablerte retningslinjer for tiltak mot antihvitvasking, som omfatter nødvendige kontroll- og overvåkingsmekanismer, risikoanalyser og aktiviteter som sikrer tilfredsstillende kontroll med identifiserte risikoer.

Banken har tilført anti-hvitvaskingsarbeidet økte ressurser de siste årene som følge av bankens vekst, utviklingen i regelverket og bransjens og myndighetenes forventninger.

Arbeidet med å sikre etterlevelse av hvitvaskingsregelverket er en kontinuerlig prosess. Arbeidet har høyt fokus både i øverste ledelse og også i den daglige driften, herunder å vurdere og håndtere trusselbildet til enhver tid.

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 rapporter med nøkkeltall og viktige saker på anti-hvitvaskingsområdet.

Banken har systemstøtte for arbeidet med anti-hvitvasking basert på bransjebenyttede løsninger tilpasset bankens konkrete virksomhet og forretningsområder. Det nedlegges ressurser og innsats for at systemer, rutiner, personell og andre tiltak skal være tilpasset virksomhetens art, omfang og risikobilde. Alle bankens ansatte får jevnlig opplæring i antihvitvaskingsregelverket og interne rutiner.

#### 5.2.7 ESG-risiko

OBOS-banken håndterer ESG- og klimarisiko som en integrert del av risikostyringen, ICAAP og styrende dokumenter. Banken overvåker ESG-risiko løpende på porteføljenivå gjennom automatiserte analyser basert på egne data og eksterne kilder. ESG-risikovurderinger er integrert i kredittprosessen for bedriftsmarkedskunder og inngår som del av den helhetlige kreditttrisikovurderingen. Vurderingene brukes også i rådgivning og bevisstgjøring av kunder. Banken tilbyr grønne produkter med bedre rente til aktiviteter som bidrar til klimaomstilling og lavere klimarisiko over tid. Utfyllende informasjon finnes i Bærekraftsrapporten fra side 6.

#### 5.2.8 Forretningsrisiko / strategisk risiko

Forretningsrisiko er risikoen knyttet til uventede inntekts- og kostnadssvingninger som følge av endringer i eksterne forhold som markedssituasjonen, kundeadferd eller myndighetenes reguleringer. Strategisk risiko defineres som risikoen for resultatbortfall som følge av at banken ikke utnytter strategiske muligheter eller når sine strategiske mål. Håndteringen av OBOS-bankens forretningsrisiko og strategiske risiko skjer i første rekke gjennom strategiprosessen og ved løpende arbeid for å ivareta og forbedre bankens omdømme.

## Note 6 – Kapitaldekning

(Beløp i millioner kroner)

OBOS-banken AS			OBOS-banken Konsern	
31.12.2024	31.12.2025		31.12.2025	31.12.2024
898	898	Aksjekapital	898	898
1 812	1 812	Overkurs	1 812	1 812
1 072	739	Annen egenkapital	1 396	1 729
<b>3 782</b>	<b>3 449</b>	<b>Sum balanseført egenkapital</b>	<b>4 106</b>	<b>4 439</b>
-36	-43	Justeringer i ren kjernekapital knyttet til reg. filtre	-18	-12
-52	-51	Utsatt skattefordel, goodwill og immaterielle eiendeler	-55	-54
<b>3 694</b>	<b>3 355</b>	<b>Sum ren kjernekapital</b>	<b>4 034</b>	<b>4 373</b>
299	299	Fondsobligasjon, hybridkapital	299	299
<b>3 994</b>	<b>3 655</b>	<b>Sum kjernekapital</b>	<b>4 333</b>	<b>4 672</b>
400	400	Ansvarlig kapital og annen tilleggskapital (eks. påløpte renter)	400	400
<b>4 394</b>	<b>4 054</b>	<b>Netto ansvarlig kapital</b>	<b>4 733</b>	<b>5 072</b>
20	0	Stater og sentralbanker	0	20
182	431	Lokale og regionale myndigheter	431	182
3	0	Multilaterale utviklingsbanker	0	3
1 256	905	Institusjoner	258	150
1 895	2 054	Foretak	2 055	1 895
1 631	2 915	Massemarkedsengasjementer	3 396	1 639
6 958	4 136	Engasjement med pantesikkerhet i eiendom	10 093	17 256
99	127	Forfalte engasjementer	128	200
584	308	Obligasjoner med fortrinnsrett	308	644
1 746	1 746	Egenkapitalposisjoner	4	4
58	1	Øvrige engasjement	1	58
<b>14 432</b>	<b>12 624</b>	<b>Beregningsgrunnlag kredittrisiko</b>	<b>16 673</b>	<b>22 050</b>
<b>9</b>	<b>0</b>	<b>Beregningsgrunnlag valutarisiko</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
<b>1 171</b>	<b>1 128</b>	<b>Beregningsgrunnlag operasjonell risiko</b>	<b>1 617</b>	<b>1 612</b>
<b>22</b>	<b>0</b>	<b>Beregningsgrunnlag CVA-risiko</b>	<b>0</b>	<b>23</b>
<b>15 634</b>	<b>13 752</b>	<b>Sum beregningsgrunnlag</b>	<b>18 290</b>	<b>23 694</b>
<b>1 251</b>	<b>1 100</b>	<b>Minimumskrav ansvarlig kapital</b>	<b>1 463</b>	<b>1 896</b>
		<b>Kapitaldekning</b>		
23,6 %	24,4 %	Ren kjernekapitaldekning	22,1 %	18,5 %
25,5 %	26,6 %	Kjernekapitaldekning	23,7 %	19,7 %
28,1 %	29,5 %	Kapitaldekning	25,9 %	21,4 %

## Note 7 – Uvektet kjernekapitalandel

(Beløp i millioner kroner)

OBOS-banken AS			OBOS-banken Konsern	
31.12.2024	31.12.2025		31.12.2025	31.12.2024
39 725	42 476	Andre eiendeler	76 171	73 104
4 980	2 899	Poster utenom balansen	1 787	1 101
47	29	Derivat	31	48
<b>44 751</b>	<b>45 404</b>	<b>Beregningsgrunnlag for uvektet kjernekapital</b>	<b>77 989</b>	<b>74 254</b>
3 994	3 655	Kjernekapital	4 333	4 672
<b>8,9 %</b>	<b>8,0 %</b>	<b>Uvektet kjernekapital</b>	<b>5,6 %</b>	<b>6,3 %</b>

## Note 8 – Risikoklassifisering av utlån og garantier

(Beløp i millioner kroner)

Banken benytter et risikoklassifiseringssystem for beslutningsstøtte, risikomonitorering og rapportering. Systemet inngår i bankens overordnede risikostyring og sikrer oppfølging mot kredittstrategien. For personkunder med boliglån måles kredittkvalitet ved Probability of Default (PD), som estimerer sannsynligheten for mislighold innen 12 måneder. For boligselskaper benyttes en forenklet tapsgradtilnærming. Tabellene nedenfor viser utlån, garantier og ubenyttede kredittrammer til nominell verdi før nedskrivninger. Et engasjement anses som misligholdt ved restanser over 90 dager, eller andre indikasjoner på betalingsudyktighet.

Kundeengasjementer fordeles i følgende risikogrupper:

31.12.2025		OBOS-banken Konsern				
Engasjementer fordelt på risikogrupper basert på sannsynlighet for mislighold og tap	12-måneder PD intervaller	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Sum	
<b>Brutto utlån</b>						
1 – Lav risiko	0-0,99	63 738	35	-	63 774	
2 – Middels risiko	1,00-3,99	1 948	10	-	1 957	
3 – Høy risiko	4,00-99,99	838	493	-	1 331	
4 – Misligholdt	100,00			126	126	
<b>Sum brutto utlån</b>		<b>66 524</b>	<b>537</b>	<b>126</b>	<b>67 188</b>	
<b>Garantier</b>						
1 – Lav risiko	0-0,99	1	-	-	1	
<b>Sum garantier</b>		<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	
<b>Ubenyttede kredittrammer</b>						
1 – Lav risiko	0-0,99	1 925	-	-	1 925	
2 – Middels risiko	1,00-3,99	120	0	-	120	
3 – Høy risiko	4,00-99,99	53	14	-	66	
4 – Misligholdt	100,00	-	-	7	7	
<b>Sum ubenyttede kredittrammer</b>		<b>2 098</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>2 119</b>	
<b>Sum før tapsavsetninger</b>		<b>68 623</b>	<b>551</b>	<b>133</b>	<b>69 307</b>	
- Tapsavsetninger		-16	-19	-12	-47	
<b>Sum</b>		<b>68 607</b>	<b>532</b>	<b>121</b>	<b>69 260</b>	

31.12.2024		OBOS-banken Konsern				
Engasjementer fordelt på risikogrupper basert på sannsynlighet for mislighold og tap	12-måneder PD intervaller	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Sum	
<b>Brutto utlån</b>						
1 – Lav risiko	0-0,99	59 854	-	-	59 854	
2 – Middels risiko	1,00-3,99	-	1 608	-	1 608	
3 – Høy risiko	4,00-99,99	-	-	1 243	1 243	
4 – Misligholdt	100,00	-	-	199	199	
<b>Sum brutto utlån</b>		<b>59 854</b>	<b>1 608</b>	<b>1 443</b>	<b>62 904</b>	
<b>Garantier</b>						
1 – Lav risiko	0-0,99	6	-	-	6	
<b>Sum garantier</b>		<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	
<b>Ubenyttede kredittrammer</b>						
1 – Lav risiko	0-0,99	1 559	-	-	1 559	
2 – Middels risiko	1,00-3,99	-	98	-	98	
3 – Høy risiko	4,00-99,99	-	-	58	58	
4 – Misligholdt	100,00	-	-	25	25	
<b>Sum ubenyttede kredittrammer</b>		<b>1 559</b>	<b>98</b>	<b>84</b>	<b>1 741</b>	
<b>Sum før tapsavsetninger</b>		<b>61 419</b>	<b>1 706</b>	<b>1 526</b>	<b>64 651</b>	
- Tapsavsetninger		-15	-16	-11	-42	
<b>Sum</b>		<b>61 404</b>	<b>1 689</b>	<b>1 515</b>	<b>64 609</b>	

31.12.2025		OBOS-banken AS			
Engasjementer fordelt på risikogrupper basert på sannsynlighet for mislighold og tap	12-måneder PD intervaller	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Sum
<b>Brutto utlån</b>					
1 – Lav risiko	0-0,99	27 733	35	-	27 768
2 – Middels risiko	1,00-3,99	989	10	-	999
3 – Høy risiko	4,00-99,99	443	293	-	736
4 – Misligholdt	100,00	-	-	125	125
<b>Sum brutto utlån</b>		<b>29 165</b>	<b>338</b>	<b>125</b>	<b>29 627</b>
<b>Garantier</b>					
1 – Lav risiko	0-0,99	1	-	-	1
<b>Sum garantier</b>		<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Ubenyttede kredittrammer</b>					
1 – Lav risiko	0-0,99	1 925	-	-	1 925
2 – Middels risiko	1,00-3,99	120	0	-	120
3 – Høy risiko	4,00-99,99	53	14	-	66
4 – Misligholdt	100,00	-	-	7	7
<b>Sum ubenyttede kredittrammer</b>		<b>2 098</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>2 119</b>
<b>Sum før tapsavsetninger</b>		<b>31 264</b>	<b>352</b>	<b>131</b>	<b>31 747</b>
- Tapsavsetninger		-11	-15	-12	-38
<b>Sum</b>		<b>31 252</b>	<b>337</b>	<b>120</b>	<b>31 709</b>

31.12.2024		OBOS-banken AS			
Engasjementer fordelt på risikogrupper basert på sannsynlighet for mislighold og tap	12-måneder PD intervaller	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Sum
<b>Brutto utlån</b>					
1 – Lav risiko	0-0,99	25 637	-	-	25 637
2 – Middels risiko	1,00-3,99	-	665	-	665
3 – Høy risiko	4,00-99,99	-	-	475	475
4 – Misligholdt	100,00	-	-	108	108
<b>Sum Brutto utlån</b>		<b>25 637</b>	<b>665</b>	<b>583</b>	<b>26 885</b>
<b>Garantier</b>					
1 – Lav risiko	0-0,99	6	-	-	6
<b>Sum garantier</b>		<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>
<b>Ubenyttede kredittrammer</b>					
1 – Lav risiko	0-0,99	1 559	-	-	1 559
2 – Middels risiko	1,00-3,99	-	98	-	98
3 – Høy risiko	4,00-99,99	-	-	58	58
4 – Misligholdt	100,00	-	-	25	25
<b>Sum ubenyttede kredittrammer</b>		<b>1 559</b>	<b>98</b>	<b>84</b>	<b>1 741</b>
<b>Sum før tapsavsetninger</b>		<b>27 203</b>	<b>763</b>	<b>667</b>	<b>28 632</b>
- Tapsavsetninger		-10	-8	-9	-27
<b>Sum</b>		<b>27 192</b>	<b>755</b>	<b>658</b>	<b>28 605</b>

## Note 9 – Kredittesporing og sikkerhetstillelser

(Beløp i millioner kroner)

Tabellen nedenfor viser sammenhengen mellom total kredittesporing og tilhørende sikkerheter, fordelt på engasjementsklasser.

For utlån sikret med pant i bolig vises fordelingen av engasjementer etter belåningsgrad. Eksempelvis innebærer «0-40 %» at engasjementene er lavere enn 40 prosent av verdien på sikringsobjektet, mens 100 prosent betyr at lånebeløpet overstiger verdien eller er usikret. Hele utlånet klassifiseres i én belåningsgrad per sikkerhetsobjekt.

Eiendomsverdiene oppdateres i kvartalets siste måned og reflekterer dermed markedsverdi. Tilleggssikkerheter inngår ikke i beregning av belåningsgrad.

Belåningsgrad, brutto utlån sikret med pant i bolig	31.12.2025			OBOS-banken Konsern 31.12.2024		
	Fordeling i prosent	Balanse-ført verdi (brutto)	Ubenyttet bevilgning	Fordeling i prosent	Balanse-ført verdi (brutto)	Ubenyttet bevilgning
<b>Personmarked</b>						
0 % - 40 %	46 %	8 023	925	41 %	6 631	670
40 % - 60 %	30 %	5 243	432	30 %	4 862	290
60 % - 75 %	18 %	3 140	38	21 %	3 293	45
75 % - 80 %	3 %	441	10	4 %	587	1
80 % - 90 %	2 %	268	1	2 %	397	4
90 % - 100 %	1 %	131	0	1 %	140	2
>100 %	0 %	82	1	1 %	116	3
<b>Sum brutto utlån personmarked, sikret med pant i bolig</b>	<b>100 %</b>	<b>17 329</b>	<b>1 408</b>	<b>100 %</b>	<b>16 027</b>	<b>1 014</b>
<b>Bedriftsmarked</b>						
0 % - 40 %	75 %	33 177	415	67 %	27 847	452
40 % - 60 %	21 %	9 389	6	21 %	8 754	2
60 % - 80 %	4 %	1 588	0	12 %	4 814	1
80 % - 90 %	0 %	6	-	0 %	6	-
90 % - 100 %	0 %	-	-	0 %	-	-
>100 %	0 %	-	-	0 %	4	0
<b>Sum brutto utlån bedriftsmarked, sikret med pant i bolig</b>	<b>100 %</b>	<b>44 160</b>	<b>421</b>	<b>100 %</b>	<b>41 426</b>	<b>455</b>
Lån til boligsameier (usikret)		5 692	290		5 451	272
Garantier til boligselskaper			1			6
<b>Sum brutto utlån bedriftsmarked</b>		<b>49 853</b>	<b>712</b>		<b>46 877</b>	<b>733</b>
<b>Sum brutto utlån totalt</b>		<b>67 181</b>	<b>2 119</b>		<b>62 904</b>	<b>1 747</b>

Belåningsgrad, brutto utlån personmarked (fordeling av andel av lånet)	31.12.2025		31.12.2024	
	Fordeling i prosent	Balanse-ført verdi (brutto)	Fordeling i prosent	Balanse-ført verdi (brutto)
0% - 85 %	98 %	16 991	97 %	15 626
85 % - 100 %	1 %	256	2 %	285
> 100 %	0 %	82	1 %	116
<b>Sum brutto utlån personmarked, sikret med pant i bolig</b>	<b>100 %</b>	<b>17 329</b>	<b>100 %</b>	<b>16 027</b>

**OBOS-banken AS**

Belåningsgrad, brutto utlån sikret med pant i bolig	31.12.2025			31.12.2024		
	Fordeling i prosent	Balanse-ført verdi (brutto)	Ubenyttet bevilgning	Fordeling i prosent	Balanse-ført verdi (brutto)	Ubenyttet bevilgning
<b>Personmarked</b>						
0 % - 40 %	48 %	4 698	925	47 %	3 427	670
40 % - 60 %	26 %	2 575	432	24 %	1 761	290
60 % - 75 %	18 %	1 722	38	16 %	1 180	45
75% - 80%	3 %	328	10	5 %	328	1
80 % - 90 %	2 %	222	1	5 %	346	4
90 % - 100 %	1 %	128	0	2 %	126	2
>100 %	1 %	80	1	2 %	113	3
<b>Sum brutto utlån personmarked, sikret med pant i bolig</b>	<b>100 %</b>	<b>9 753</b>	<b>1 408</b>	<b>100 %</b>	<b>7 281</b>	<b>1 014</b>
<b>Bedriftsmarked</b>						
0 % - 40 %	59 %	8 357	415	36 %	5 131	452
40 % - 60 %	34 %	4 763	6	36 %	5 112	2
60 % - 80 %	7 %	1 049	0	28 %	3 904	1
80 % - 90 %	0 %	2	-	0 %	2	-
90 % - 100 %	0 %	-	-	0 %	-	-
>100 %	0 %	-	-	0 %	4	0
<b>Sum brutto utlån bedriftsmarked, sikret med pant i bolig</b>	<b>100 %</b>	<b>14 170</b>	<b>421</b>	<b>100 %</b>	<b>14 153</b>	<b>455</b>
Lån til boligsameier (usikret)		5 692	290		5 451	272
Garantier til boligselskaper			1			6
<b>Sum brutto utlån bedriftsmarked</b>		<b>19 863</b>	<b>712</b>		<b>19 604</b>	<b>733</b>
<b>Sum brutto utlån totalt</b>		<b>29 615</b>	<b>2 119</b>		<b>26 885</b>	<b>1 747</b>

Belåningsgrad, brutto utlån personmarked (fordeling av andel av lånet)	31.12.2025		31.12.2024	
	Fordeling i prosent	Balanse-ført verdi (brutto)	Fordeling i prosent	Balanse-ført verdi (brutto)
0% - 85 %	97 %	9 437	95 %	6 909
85 % - 100 %	2 %	236	4 %	259
> 100 %	1 %	80	2 %	113
<b>Sum brutto utlån personmarked, sikret med pant i bolig</b>	<b>100 %</b>	<b>9 753</b>	<b>100 %</b>	<b>7 281</b>

## Note 10 – Maksimal kreditteksponering, ikke hensyntatt pantstillelse

(Beløp i millioner kroner)

OBOS-banken AS			OBOS-banken Konsern	
31.12.2024	31.12.2025	Eiendeler	31.12.2025	31.12.2024
84	87	Kontanter og fordringer på sentralbanker	87	84
2 156	2 858	Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	705	490
26 870	29 589	Utlån til og fordringer på kunder	67 140	62 868
8 802	0	Sertifikater og obligasjoner	8 338	9 566
14	9	Finansielle derivater	9	14
<b>37 925</b>	<b>32 544</b>	<b>Sum kreditteksponering på balanseposter</b>	<b>76 279</b>	<b>73 022</b>
		<b>Forpliktelser</b>		
6	1	Stilte garantier	1	6
1 144	1 546	Ubenyttede bevilgninger	1 546	1 144
2 498	2 921	Innvilgede engasjementer	2 921	2 498
<b>3 648</b>	<b>4 468</b>	<b>Sum garantistillelser, ubenyttede kreditter og lånetilsagn</b>	<b>4 468</b>	<b>3 648</b>
<b>41 573</b>	<b>37 011</b>	<b>Total kreditteksponering</b>	<b>80 746</b>	<b>76 669</b>

Tabellen viser maksimal eksponering mot kredittrisiko i balansen, inkludert derivater. Eksponeringen er vist før eventuelle pantstillelser.

## Note 11 – Tap på utlån og garantier

(Beløp i millioner kroner)

Beskrivelse av tapsmodellen

### 11.1 Metode for nedskrivning av finansielle eiendeler

Metoden for måling av nedskrivninger for forventet kredittap under IFRS 9 avhenger av hvorvidt kredittrisikoen har økt vesentlig siden førstegangsinnregning.

Finansielle eiendeler vurderes i tre trinn basert på kredittrisikoen utvikling:

Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3
Ved førstegangsinnregning eller dersom kredittrisikoen ikke har økt vesentlig, avsettes for 12-måneders forventet kredittap.	Dersom kredittrisikoen har økt vesentlig etter førstegangsinnregning, men uten objektive bevis på tap, avsettes for forventet kredittap over hele levetiden.	Objektive bevis på verdifall. Tap avsettes over lånets løpetid og renteinntektene for finansielle eiendeler under trinn 3 bli beregnet på netto balanseført verdi av utlånet, dvs. etter fradrag av nedskrivninger for forventede tap over lånets løpetid. Dette er forskjellig fra trinn 1 og trinn 2 der renteinntektene blir beregnet på brutto balanseførte verdi.

### 11.2 Gruppering av finansielle eiendeler

Bankkonsernet har gruppert finansielle eiendeler med tilsvarende kredittrisikoegenskaper i følgende fire segmenter under de to hovedsegmentene bedriftsmarked og personmarked:

#### Bedriftsmarked:

1. **Lån til boligselskaper med pant i fast eiendom:** Avsetning beregnes basert på tapsgrad (LGD).
2. **Lån til boligselskaper uten/med sikkerheter/factoringpant:** Avsetning beregnes basert på tapsgrad.

#### Personmarked:

3. **Boliglån til personmarkedet:** Avsetning beregnes basert på sannsynligheten for mislighold (PD) multiplisert med tap gitt mislighold (LGD) multiplisert med eksponeringen ved mislighold (EAD).
4. **Øvrige utlån:** Avsetning beregnes basert på tapsgrad.

Balanseposten «utlån og fordringer på kredittinstitusjoner» består av bankinnskudd på konto i DNB, samt konsernintern trekkfasilitet fra OBOS-banken til OBOS Boligkreditt. For balansepostene kontanter og fordring på sentralbanker, og utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner har banken benyttet seg av unntaket for lav kredittrisiko. Kontanter og fordringer på sentralbanker er utelukkende mot Norges Bank. Norges Bank er ratet Aaa hos Moody's og Aaa/A-1+ fra S&P og oppfyller dermed standarden presumpsjon om lav kredittrisiko. Norges Bank er derfor tildelt en 12 måneders tapsgrad på 0 prosent og banken gjør følgelig ikke noen tapsavsetninger knyttet til denne balanseposten.

### 11.3 Vesentlig økning i kredittrisiko

I henhold til IFRS 9 skal finansielle eiendeler vurderes for vesentlig økning i kredittrisiko siden førstegangsinnregning. Vurderingen har betydning for om engasjementet klassifiseres i trinn 1, trinn 2 eller trinn 3, og dermed for størrelsen på tapsavsetningene.

OBOS-banken benytter både kvantitative og kvalitative kriterier for å identifisere vesentlig økning i kredittrisiko.

## Trinn 2

Et engasjement overføres fra trinn 1 til trinn 2 når det foreligger indikasjoner på vesentlig økning i kredittrisiko, selv om det ikke foreligger objektive bevis på verdifall. Banken har definert følgende hendelser som indikasjoner på vesentlig økning i kredittrisiko:

- **Betalingsmislighold:**  
Kontraktsfestede kontantstrømmer er mer enn 30 dager etter forfall.
- **Betalingslettelser:**  
Innvilgelse av betalingslettelse, herunder avdragsutsettelse, refinansiering eller andre endringer i betalingsbetingelser som følge av kundens økonomiske situasjon.
- **Økning i sannsynlighet for mislighold (PD):**  
For boliglån i personmarkedet anses kredittrisikoen som vesentlig økt dersom PD har økt med en faktor på 2,5 sammenlignet med forrige rapporteringstidspunkt, forutsatt at PD etter økningen overstiger 1 prosent.

## Trinn 3

Et engasjement klassifiseres i trinn 3 når det foreligger objektive bevis på verdifall. Banken har lagt til grunn IFRS 9-standardens presumpsjon om at mislighold inntreffer når:

- Kontraktsfestede kontantstrømmer er mer enn 90 dager etter forfall, og beløpet anses som vesentlig, eller
- Det vurderes som sannsynlig at kunden ikke vil være i stand til å oppfylle sine forpliktelser fullt ut.

OBOS-banken implementerte ny misligholdsdefinisjon i samsvar med EBA sine retningslinjer fra 1. januar 2021.

## Individuelle vurderinger i trinn 3

For engasjementer klassifisert i trinn 3 foretas det individuelle vurderinger. Individuelle nedskrivninger gjennomføres når det foreligger objektive bevis på at en tapshendelse har inntruffet, og denne tapshendelsen har redusert engasjementets forventede fremtidige kontantstrømmer.

## Tilbakeføring fra trinn 2 og fra trinn 3

- **Fra trinn 2 til trinn 1**  
Et engasjement tilbakeføres til trinn 1 når kriteriene for vesentlig økning i kredittrisiko ikke lenger er oppfylt.
- **Fra trinn 3**  
For engasjementer som har vært klassifisert i trinn 3, men hvor misligholdssituasjonen anses avhjulpet, benytter banken en karantenetid («cure period») på enten tre eller tolv måneder. I denne perioden må kunden overholde sine forpliktelser fullt ut før eventuell tilbakeføring til trinn 2 eller trinn 1.

## Konstatert tap

Konstaterte tap er endelige tap hvor det vurderes som overveiende sannsynlig at hele eller deler av fordringen ikke vil bli innbetalt. Tap konstateres når videre inndrivelse anses som formålsløs. Ved konstatering av tap fjernes engasjementet helt eller delvis fra balansen. Eventuelle tidligere nedskrivninger benyttes til å dekke tapet, og eventuelle senere innbetalinger inntektsføres i perioden de mottas.

## 11.4 Inkorporering av fremtidsrettet informasjon

Ved beregning av forventede tap over løpetiden under IFRS 9, inkludert inndeling i Trinn, skal beregningen baseres på sannsynlighetsveid fremtidsrettet informasjon. Banken gjennomfører regelmessig en kvalitativ vurdering av utviklingen i relevante makroøkonomiske variabler for å sikre at tapsmodellene reflekterer gjeldende økonomiske forhold. Makrovariablene overvåkes kontinuerlig og vurderes minimum årlig, med mindre spesifikke signaler tilsier behov for hyppigere evaluering. Vurderingene bygger på en bred kildebase, inkludert Norges Bank (Finansiell stabilitet og 'Pengepolitisk rapport'), Finanstilsynet ('Finansielt utsyn'), SSB (arbeidsledighetsstatistikk) og Eiendom Norge (boligprisutvikling). Disse kildene danner grunnlaget for de makroøkonomiske justeringene som foretas i tapsberegningene.

Bankens modell estimerer en forventet tapsavsetning basert på et vektet gjennomsnitt av tre scenarier: et optimistisk, et pessimistisk og et forventet scenario. Fordelingen av sannsynligheter på tvers av disse scenariene justeres løpende basert på utviklingen i de makroøkonomiske indikatorene, og den samlede vektningen utgjør alltid 100 prosent. For hvert scenario benyttes en egen "Faktor for utfall"; dobling i pessimistisk, halvering i optimistisk og nøytral i forventet. Deretter beregnes neddiskontert tap i hvert scenario, ganger dette med tilhørende sannsynlighetsvekt og summerer til en samlet forventet tapsavsetning.

### Historiske endringer i scenarievekting

- **2021:** Som en respons på pandemien, ble makroindikatorne justert i en mer pessimistisk retning. Denne tilpasningen ble videreført til tross for gradvis bedring i makroøkonomiske utsikter.
- **2022:** Sannsynligheten for negativt scenario ble ytterligere oppjustert for boliglån til personmarkedet, med tilsvarende reduksjon i det forventede scenarioet.
- **2023:** Bankens forsiktigheten ble forsterket grunnet økende rentenivå og inflasjon, og dette gjenspeilet seg i scenarievektingen.
- **2024:** Makroindikatorne ble justert tilbake til et mer balansert nivå. Samtidig ble IFRS 9-modellen kalibrert for å sikre at estimert tapsavsetning fortsatt reflekterer et forsvarlig risikobilde. Endringene innebærer at modellens parametere er oppdatert i tråd med de rådende makroøkonomiske forhold og risikobildet i de ulike segmentene.

Det er ikke foretatt noen endringer i scenarievektingen i 2025. Tabellen under viser en segmentfordelt oversikt over faktor- og sannsynlighetsvekting benyttet for de ulike scenariene i modellen per 31.12.2025.

31.12.2025		Segment			
		Lån til boligselskaper	Boliglån til personmarked	Øvrige utlån	Kredittkort
Scenario	Faktor for scenario	Sannsynlighet for scenario	Sannsynlighet for scenario	Sannsynlighet for scenario	Sannsynlighet for scenario
Forventet	100 %	70 %	70 %	70 %	30 %
Pessimistisk	200 %	15 %	15 %	15 %	40 %
Optimistisk	50 %	15 %	15 %	15 %	30 %

### Effekten av makrosenarioer på tapsavsetningen

Beregning av forventet tap utføres på grunnlag av sannsynlighetsvekting mellom forventet, pessimistisk og optimistisk scenario. Tabellen under viser effekten av sannsynlighetsvektingen på tapsavsetningen.

	OBOS-banken Konsern	
	31.12.2025	31.12.2024
Forventet tap før sannsynlighetsvekting av scenario	45	40
Sannsynlighetsvekting av scenario	3	2
<b>Tapsavsetning per 31.12</b>	<b>47</b>	<b>42</b>

	OBOS-banken AS	
	31.12.2025	31.12.2024
Forventet tap før sannsynlighetsvekting av scenario	36	26
Sannsynlighetsvekting av scenario	2	1
<b>Tapsavsetning per 31.12</b>	<b>38</b>	<b>27</b>

### 11.5 Sensitivitetsanalyse

Banken har gjennomført en sensitivitetsanalyse for å vurdere effekten av en hypotetisk økning i ulike parametere på forventet kredittap. For personmarkedet benyttes en PD x LGD modell, mens tapsgrad anvendes for bedriftsmarkedet. Analysen innebærer en 50 prosents økning i PD-verdiene, LGD-verdiene og tapsgradene.

For sannsynlighetsvektingen av det pessimistiske scenarioet er økningen satt til 50 prosent økning, med en øvre grense tilsvarende en vekting på maksimalt 100 prosent. Dersom en 50 prosent økning fører til en vekting over denne grensen, benyttes maksimalt mulig økning.

Simuleringen gjennomføres for å illustrere tapsavsetningens sensitivitet og er basert på tall per 31.desember 2025.  
(Beløp i millioner kroner)

#### OBOS-banken Konsern

Personmarked	31.12.2025	31.12.2024
50 % økning i PD	13	24
50 % økning LGD	16	13
50 % eller maks økning i sannsynlighetsvekt for for pessimistisk scenario	3	2

Bedriftmarked	31.12.2025	31.12.2024
50 % økning i tapsgrader	3	3
50 % eller maks økning i sannsynlighetsvekt for for pessimistisk scenario	1	0

#### OBOS-banken AS

Personmarked	31.12.2025	31.12.2024
50 % økning i PD	9	12
50 % økning LGD	13	7
50 % eller maks økning i sannsynlighetsvekt for for pessimistisk scenario	2	1

Bedriftmarked	31.12.2025	31.12.2024
50 % økning i tapsgrader	2	2
50 % eller maks økning i sannsynlighetsvekt for for pessimistisk scenario	0	0

### Resultatførte tap på utlån og garantier mv.

OBOS-banken AS			OBOS-banken Konsern	
1.1 - 31.12.24	1.1 - 31.12.25	Periodens endringer	1.1 - 31.12.25	1.1 - 31.12.24
7	-12	Modellberegnet tap (trinn 1, 2 og 3)	-7	0
-4	2	Individuelle nedskrivninger (trinn 3)	2	-4
-0	-1	Konstaterte tap	-1	-0
<b>3</b>	<b>-11</b>	<b>Sum tap på utlån og garantier mv.</b>	<b>-6</b>	<b>-3</b>

## Bevegelser i balanseførte tapsavsetninger og nedskrivninger

OBOS-banken Konsern total				Modell-	Individuell	
01.01.2025 - 31.12.2025				beregnet	vurdering	
Trinn	1	2	3	Total	3	Total
<b>Tapsavsetning per 01.01</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>5</b>	<b>36</b>	<b>6</b>	<b>42</b>
Overført til trinn 1 fra trinn 2 og 3	5	-5	-0	-	-	-
Overført til trinn 2 fra trinn 1 og 3	-0	1	-1	-	-	-
Overført til trinn 3 fra trinn 1 og 2	-0	-0	0	-	-	-
Overført til trinn 3 (individuell vurdering) fra trinn 1 og 2	-	-0	-	-0	0	-
Endret tap for engasjementer som ikke har migrert	-4	11	6	13	-2	12
Nye utstedte eller kjøpte utlån	3	2	0	5	-	5
Utlån som har blitt fraregnet	-3	-6	-3	-11	-0	-11
Endring i risikomodell/parametere	-	-	0	0	-	0
<b>Tapsavsetning per 31.12</b>	<b>16</b>	<b>19</b>	<b>8</b>	<b>43</b>	<b>4</b>	<b>47</b>
<b>Netto endring 01.01 - 31.12</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>-2</b>	<b>5</b>

### Fordeling tapsavsetninger og nedskrivning

#### Inngående balanse

Bedriftsmarked	6	0	-0	6	4	10
Personmarked	9	16	5	30	2	32
<b>Tapsavsetning per 01.01</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>5</b>	<b>36</b>	<b>6</b>	<b>42</b>

#### Utgående balanse

Bedriftsmarked	7	0	-0	7	2	9
Personmarked	9	19	8	36	2	39
<b>Tapsavsetning per 31.12</b>	<b>16</b>	<b>19</b>	<b>8</b>	<b>43</b>	<b>4</b>	<b>47</b>

### OBOS-banken Konsern total

01.01.2024 - 31.12.2024				Modell-	Individuell	
Trinn	1	2	3	beregnet	vurdering	
	1	2	3	Total	3	Total
<b>Tapsavsetning per 01.01</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>36</b>	<b>3</b>	<b>39</b>
Overført til trinn 1 fra trinn 2 og 3	1	-1	-0	-	-	-
Overført til trinn 2 fra trinn 1 og 3	-1	1	-0	-	-	-
Overført til trinn 3 fra trinn 1 og 2	-0	-1	1	-	-	-
Overført til trinn 3 (individuell vurdering) fra trinn 1 og 2	-	-	-0	-0	0	-
Endret tap for engasjementer som ikke har migrert	4	22	-2	23	4	27
Nye utstedte eller kjøpte utlån	2	1	0	3	-	3
Utlån som har blitt fraregnet	-2	-3	-4	-9	-0	-9
Endring i risikomodell/parametere	-2	-12	-4	-18	-	-18
<b>Tapsavsetning per 31.12</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>5</b>	<b>36</b>	<b>6</b>	<b>42</b>
<b>Netto endring 01.01 - 31.12</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>-10</b>	<b>-0</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

### Fordeling tapsavsetninger og nedskrivning

#### Inngående balanse

Bedriftsmarked	5	-	0	5	0	5
Personmarked	8	9	15	32	3	34
<b>Tapsavsetning per 01.01</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>36</b>	<b>3</b>	<b>39</b>

#### Utgående balanse

Bedriftsmarked	6	0	-0	6	4	10
Personmarked	9	16	5	30	2	32
<b>Tapsavsetning per 31.12</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>5</b>	<b>36</b>	<b>6</b>	<b>42</b>

**OBOS-banken AS total**

01.01.2025 - 31.12.2025

Trinn	1	2	3	Modell-	Individuell	Total
				beregnet	vurdering	
				Total	3	Total
<b>Tapsavsetning per 01.01</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>21</b>	<b>6</b>	<b>27</b>
Overført til trinn 1 fra trinn 2 og 3	2	-2	-0	-	-	-
Overført til trinn 2 fra trinn 1 og 3	-0	1	-1	-	-	-
Overført til trinn 3 fra trinn 1 og 2	-0	-0	0	-	-	-
Overført til trinn 3 (individuell vurdering) fra trinn 1 og 2	-	-0	-	-0	0	-
Endret tap for engasjementer som ikke har migrert	-2	7	2	8	-2	6
Nye utstedte eller kjøpte utlån	3	3	4	10	-	10
Utlån som har blitt fraregnet	-2	-2	-1	-5	-0	-6
Endring i risikomodell/parametere	-	-	0	0	-	0
<b>Tapsavsetning per 31.12</b>	<b>11</b>	<b>15</b>	<b>7</b>	<b>33</b>	<b>4</b>	<b>38</b>
<b>Netto endring 01.01 - 31.12</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>-2</b>	<b>11</b>

**Fordeling tapsavsetninger og nedskrivning**

**Inngående balanse**

Bedriftsmarked	4	0	-	4	4	7
Personmarked	7	8	3	17	2	20
<b>Tapsavsetning per 01.01</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>21</b>	<b>6</b>	<b>27</b>

**Utgående balanse**

Bedriftsmarked	3	0	0	4	2	6
Personmarked	8	15	7	30	2	32
<b>Tapsavsetning per 31.12</b>	<b>11</b>	<b>15</b>	<b>7</b>	<b>33</b>	<b>4</b>	<b>38</b>

**OBOS-banken AS total**

01.01.2024 - 31.12.2024

Trinn	1	2	3	Modell-	Individuell	Total
				beregnet	vurdering	
				Total	3	Total
<b>Tapsavsetning per 01.01</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>28</b>	<b>3</b>	<b>31</b>
Overført til trinn 1 fra trinn 2 og 3	1	-1	-0	-	-	-
Overført til trinn 2 fra trinn 1 og 3	-0	1	-0	-	-	-
Overført til trinn 3 fra trinn 1 og 2	-0	-1	1	-	-	-
Overført til trinn 3 (individuell vurdering) fra trinn 1 og 2	-	-	-0	-0	0	-
Endret tap for engasjementer som ikke har migrert	1	9	-4	6	4	10
Nye utstedte eller kjøpte utlån	2	1	0	3	-	3
Utlån som har blitt fraregnet	-2	-2	-3	-7	-0	-7
Endring i risikomodell/parametere	-1	-6	-3	-9	-	-9
<b>Tapsavsetning per 31.12</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>21</b>	<b>6</b>	<b>27</b>
<b>Netto endring 01.01 - 31.12</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-9</b>	<b>-7</b>	<b>4</b>	<b>-3</b>

**Fordeling tapsavsetninger og nedskrivning**

**Inngående balanse**

Bedriftsmarked	3	-	0	3	-	3
Personmarked	7	7	12	25	3	28
<b>Tapsavsetning per 01.01</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>28</b>	<b>3</b>	<b>31</b>

**Utgående balanse**

Bedriftsmarked	4	0	-	4	4	7
Personmarked	7	8	3	17	2	20
<b>Tapsavsetning per 31.12</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>21</b>	<b>6</b>	<b>27</b>

**OBOS-banken AS total beregnede Trinn 1 tap på eiendeler målt til virkelig verdi**

Tabellene under viser endringer i virkelig verdi og forventet kredittap for utlån til kunder målt til virkelig verdi over resultatet, som tilbakeføres over utvidet resultat.

01.01.2025 - 31.12.2025

<i>Trinn</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>Total</i>
<b>Inngående balanse</b>	<b>5</b>	-	-	<b>5</b>
Endret tap for engasjementer som ikke har migrert	0	-	-	0
<b>Utgående balanse</b>	<b>6</b>	-	-	<b>6</b>

01.01.2024 - 31.12.2024

<i>Trinn</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>Total</i>
<b>Inngående balanse</b>	<b>5</b>	-	-	<b>5</b>
Endret tap for engasjementer som ikke har migrert	1	-	-	1
<b>Utgående balanse</b>	<b>5</b>	-	-	<b>5</b>

Netto endring i tapsføringer på Trinn 1 på utlån som måles til virkelig verdi, tilbakeføres over utvidet resultat for OBOS-banken AS.

## Fordeling og migrering av brutto utlån mellom ulike trinn

### OBOS-banken Konsern total

01.01.2025 - 31.12.2025

Trinn	1	2	3	Modell-	Individuell	Total
				beregnet	vurdering	
<b>Brutto utlån vurdert til amortisert kost per 01.01</b>	<b>61 334</b>	<b>553</b>	<b>184</b>	<b>62 071</b>	<b>15</b>	<b>62 087</b>
Overført til trinn 1 fra trinn 2 og 3	242	-223	-19	-	-	-
Overført til trinn 2 fra trinn 1 og 3	-271	287	-16	-	-	-
Overført til trinn 3 fra trinn 1 og 2	-11	-3	15	-	-	-
Overført til trinn 3 (individuell vurdering) fra trinn 1 og 2	-	-3	-	-3	3	-
Endringer i engasjementer som ikke har migrert	4 105	46	69	4 219	-12	4 207
Nye utstedte eller kjøpte utlån	12 373	56	3	12 432	-	12 432
Utlån som har blitt fraregnet	-11 779	-197	-115	-12 092	-0	-12 093
<b>Brutto utlån vurdert til amortisert kost per 31.12</b>	<b>65 992</b>	<b>516</b>	<b>120</b>	<b>66 628</b>	<b>6</b>	<b>66 633</b>
Tapsnedskrivning utlån						-47
Netto utlån vurdert til amortisert kost per 31.12						66 586
Utlån vurdert til virkelig verdi						554
<b>Balansført utlån per 31.12</b>						<b>67 140</b>

### Fordeling brutto utlån

#### Inngående balanse

Bedriftsmarked	46 371	6	-	46 376	13	46 388
Personmarked	14 963	548	185	15 696	3	15 699
<b>Brutto utlån vurdert til amortisert kost per 01.01</b>	<b>61 334</b>	<b>553</b>	<b>185</b>	<b>62 071</b>	<b>15</b>	<b>62 087</b>

#### Utgående balanse

Bedriftsmarked	49 508	30	0	49 537	1	49 538
Personmarked	16 484	485	121	17 091	5	17 096
<b>Brutto utlån vurdert til amortisert kost per 31.12</b>	<b>65 992</b>	<b>516</b>	<b>121</b>	<b>66 628</b>	<b>6</b>	<b>66 633</b>

### OBOS-banken Konsern total

01.01.2024 - 31.12.2024

Trinn	1	2	3	Modell-	Individuell	Total
				beregnet	vurdering	
<b>Brutto utlån vurdert til amortisert kost per 01.01</b>	<b>55 326</b>	<b>248</b>	<b>204</b>	<b>55 778</b>	<b>3</b>	<b>55 781</b>
Overført til trinn 1 fra trinn 2 og 3	64	-58	-6	-	-	-
Overført til trinn 2 fra trinn 1 og 3	-329	341	-12	-	-	-
Overført til trinn 3 fra trinn 1 og 2	-60	-19	79	-	-	-
Overført til trinn 3 (individuell vurdering) fra trinn 1 og 2	-	-	-16	-16	16	-
Endringer i engasjementer som ikke har migrert	6 141	115	12	6 268	-3	6 264
Nye utstedte eller kjøpte utlån	14 295	29	3	14 327	-	14 327
Utlån som har blitt fraregnet	-14 102	-103	-81	-14 285	-0	-14 286
<b>Brutto utlån vurdert til amortisert kost per 31.12</b>	<b>61 334</b>	<b>553</b>	<b>184</b>	<b>62 071</b>	<b>15</b>	<b>62 087</b>
Tapsnedskrivning utlån						-42
Netto utlån vurdert til amortisert kost per 31.12						62 044
Utlån vurdert til virkelig verdi						824
<b>Balansført utlån per 31.12</b>						<b>62 868</b>

### Fordeling brutto utlån

#### Inngående balanse

Bedriftsmarked	41 463	-	15	41 478	-	41 478
Personmarked	13 863	248	189	14 300	3	14 303
<b>Brutto utlån vurdert til amortisert kost per 01.01</b>	<b>55 326</b>	<b>248</b>	<b>204</b>	<b>55 778</b>	<b>3</b>	<b>55 781</b>

#### Utgående balanse

Bedriftsmarked	46 371	6	-1	46 376	13	46 388
Personmarked	14 963	548	185	15 696	3	15 699
<b>Brutto utlån vurdert til amortisert kost per 31.12</b>	<b>61 334</b>	<b>553</b>	<b>184</b>	<b>62 071</b>	<b>15</b>	<b>62 087</b>

### Kredittforringede engasjementer fordelt etter sikkerheter

	OBOS-banken Konsern			
	31.12.2025		31.12.2024	
	Beløp	%	Beløp	%
Engasjementer med pant i bolig	125	99,5 %	199	99,7 %
Engasjementer uten sikkerhet	1	0,5 %	1	0,3 %
<b>Sum kredittforringede engasjementer</b>	<b>126</b>	<b>100,0 %</b>	<b>199</b>	<b>100,0 %</b>

OBOS-banken konsern har ingen utlån i Trinn 3 uten nedskrivning per 31.12.2025 og 31.12.2024.

#### OBOS-banken AS total

01.01.2025 - 31.12.2025

Trinn	1	2	3	Modell-	Individuell	Total
				beregnet	vurdering	
				3	3	
<b>Brutto utlån vurdert til amortisert kost eller virkelig verdi over oci inngående balanse per 01.01</b>	<b>25 790</b>	<b>175</b>	<b>93</b>	<b>26 058</b>	<b>15</b>	<b>26 073</b>
Overført til trinn 1 fra trinn 2 og 3	80	-75	-5	-	-	-
Overført til trinn 2 fra trinn 1 og 3	-169	182	-12	-	-	-
Overført til trinn 3 fra trinn 1 og 2	-10	-3	13	-	-	-
Overført til trinn 3 (individuell vurdering) fra trinn 1 og 2	-	-3	-	-3	3	-
Endringer i engasjementer som ikke har migrert	12	8	-9	10	-12	-1
Nye utstedte eller kjøpte utlån	11 366	93	70	11 529	-	11 529
Utlån som har blitt fraregnet	-8 436	-61	-30	-8 527	-0	-8 528
<b>Brutto utlån vurdert til amortisert kost eller virkelig verdi over oci inngående balanse per 31.12</b>	<b>28 633</b>	<b>316</b>	<b>119</b>	<b>29 067</b>	<b>6</b>	<b>29 073</b>
Tapsnedskrivning utlån						-38
Netto utlån vurdert til amortisert kost per 31.12						29 035
Utlån vurdert til virkelig verdi						554
<b>Balansført utlån per 31.12</b>						<b>29 589</b>

#### Fordeling brutto utlån

##### Inngående balanse

Bedriftsmarked	19 095	6	-	19 100	13	19 113
Personmarked	6 695	169	94	6 958	3	6 961
<b>Brutto utlån vurdert til amortisert kost per 01.01</b>	<b>25 790</b>	<b>175</b>	<b>94</b>	<b>26 058</b>	<b>15</b>	<b>26 073</b>
<b>Utgående balanse</b>						
Bedriftsmarked	19 515	30	0	19 546	1	19 547
Personmarked	9 118	286	120	9 523	5	9 528
<b>Brutto utlån vurdert til amortisert kost per 31.12</b>	<b>28 633</b>	<b>316</b>	<b>120</b>	<b>29 069</b>	<b>6</b>	<b>29 075</b>

**OBOS-banken AS total**

01.01.2024 - 31.12.2024

Trinn	1	2	3	Modell-	Individuell	Total
				beregnet	vurdering	
				Total	3	Total
<b>Brutto utlån vurdert til amortisert kost eller virkelig verdi over oci inngående balanse per 01.01</b>	<b>23 374</b>	<b>139</b>	<b>118</b>	<b>23 631</b>	<b>3</b>	<b>23 634</b>
Overført til trinn 1 fra trinn 2 og 3	15	-15	-0	-	-	-
Overført til trinn 2 fra trinn 1 og 3	-106	116	-10	-	-	-
Overført til trinn 3 fra trinn 1 og 2	-20	-13	33	-	-	-
Overført til trinn 3 (individuell vurdering) fra trinn 1 og 2	-	-	-16	-16	16	-
Endringer i engasjementer som ikke har migrert	851	-5	-0	846	-3	843
Nye utstedte eller kjøpte utlån	11 401	31	12	11 443	-	11 443
Utlån som har blitt fraregnet	-9 725	-78	-43	-9 847	-0	-9 847
<b>Brutto utlån vurdert til amortisert kost eller virkelig verdi over oci inngående balanse per 31.12</b>	<b>25 790</b>	<b>175</b>	<b>93</b>	<b>26 058</b>	<b>15</b>	<b>26 073</b>
Tapsnedskrivning utlån						-27
Netto utlån vurdert til amortisert kost per 31.12						26 046
Utlån vurdert til virkelig verdi						824
<b>Balanseført utlån per 31.12</b>						<b>26 870</b>
<b>Fordeling brutto utlån</b>						
<b>Inngående balanse</b>						
Bedriftsmarked	17 774	-	15	17 788	-	17 788
Personmarked	5 600	139	103	5 843	3	5 846
<b>Brutto utlån vurdert til amortisert kost per 01.01</b>	<b>23 374</b>	<b>139</b>	<b>118</b>	<b>23 631</b>	<b>3</b>	<b>23 634</b>
<b>Utgående balanse</b>						
Bedriftsmarked	19 095	6	-1	19 100	13	19 113
Personmarked	6 695	169	94	6 958	3	6 961
<b>Brutto utlån vurdert til amortisert kost per 31.12</b>	<b>25 790</b>	<b>175</b>	<b>93</b>	<b>26 058</b>	<b>15</b>	<b>26 073</b>

**Kredittforringede engasjementer fordelt etter sikkerheter**

	31.12.2025		OBOS-banken AS 31.12.2024	
	Beløp	%	Beløp	%
	Engasjementer med pant i bolig	124	99,4 %	107
Engasjementer uten sikkerhet	1	0,6 %	1	0,6 %
<b>Sum kredittforringede engasjementer</b>	<b>125</b>	<b>100,0 %</b>	<b>108</b>	<b>100,0 %</b>

OBOS-banken AS har ingen utlån i Trinn 3 uten nedskrivning per 31.12.2025 og 31.12.2024.

**Konstatering av tap**

Konsernet har utlån som er konstatert som tap, beløpet anses som uvesentlig. Engasjementene er ikke lenger underlagt håndhevsaktiviteter.

## Note 12 – Betalingslettelser

(Beløp i millioner kroner)

Engasjement som blir gitt betalingslettelse deles inn i to kategorier:

- 1) Skyldner har problemer med å innfri sine finansielle forpliktelser.
- 2) Skyldner er i ferd med å få problemer med å innfri sine finansielle forpliktelser.

Disse engasjementene merkes i datavarehuset med betalingslettelse. Betalingslettelse gis vanligvis på grunn av ulike faktorer som følge av betalingsvansker. Dette inkluderer endringer i betalingsbetingelser, slik som avdragsutsettelse og/eller refinansiering.

Når et engasjement blir merket for betalingslettelse, blir det automatisk flyttet til trinn 2. Hvis forpliktelsen allerede er i trinn 2 eller trinn 3, skjer det ingen automatisk overføring som svar på betalingslettelsen. I tilfelle et engasjement som i utgangspunktet er merket som betalingslettelse senere viser seg å være utførende, gjennomgår den en karanteneperiode før den blir overført tilbake til trinn 1.

OBOS-banken AS			OBOS-banken Konsern	
31.12.2024	31.12.2025		31.12.2025	31.12.2024
2	25	Trinn 2	25	2
50	34	Trinn 3	34	128
<b>52</b>	<b>60</b>	<b>Sum engasjement med betalingslettelse</b>	<b>60</b>	<b>130</b>

## Note 13 – Misligholdte lån

(Beløp i millioner kroner)

OBOS-banken AS				OBOS-banken Konsern			
31.12.2025				31.12.2025			
Person- marked	Bedrifts- marked	Total		Total	Bedrifts- marked	Person- marked	
11	0	11	Betalingsmislighold over 90 dager	11	0	11	
113	1	115	Øvrig mislighold	116	1	115	
<b>125</b>	<b>1</b>	<b>126</b>	<b>Misligholdte lån (trinn 3)</b>	<b>127</b>	<b>1</b>	<b>126</b>	
-10	-2	-12	Nedskrivninger (trinn 3)	-12	-2	-10	
<b>115</b>	<b>-1</b>	<b>114</b>	<b>Netto misligholdte lån (trinn 3)</b>	<b>115</b>	<b>-1</b>	<b>116</b>	

OBOS-banken AS				OBOS-banken Konsern			
31.12.2024				31.12.2024			
Person- marked	Bedrifts- marked	Total		Total	Bedrifts- marked	Person- marked	
17	0	17	Betalingsmislighold over 90 dager	20	0	20	
80	11	91	Øvrig mislighold	180	11	169	
<b>97</b>	<b>11</b>	<b>108</b>	<b>Misligholdte lån (trinn 3)</b>	<b>199</b>	<b>11</b>	<b>188</b>	
-5	-4	-9	Nedskrivninger (trinn 3)	-11	-4	-7	
<b>91</b>	<b>8</b>	<b>99</b>	<b>Netto misligholdte lån (trinn 3)</b>	<b>188</b>	<b>8</b>	<b>181</b>	

### Aldersfordelt betalingsrestanse på utlån

OBOS-banken AS				OBOS-banken Konsern			
31.12.2025				31.12.2025			
Person- marked	Bedrifts- marked	Total		Total	Bedrifts- marked	Person- marked	
74	0	74	1 - 14 dager	222	103	119	
25	0	25	15 - 30 dager	38	0	38	
5	0	5	31 - 90 dager	5	0	5	
11	0	11	90 + dager	11	0	11	
<b>115</b>	<b>0</b>	<b>115</b>	<b>Sum lån med betalingsrestanse</b>	<b>276</b>	<b>103</b>	<b>173</b>	

OBOS-banken AS				OBOS-banken Konsern			
31.12.2024				31.12.2024			
Person- marked	Bedrifts- marked	Total		Total	Bedrifts- marked	Person- marked	
30	0	30	1 - 14 dager	89	0	89	
16	0	16	15 - 30 dager	38	0	38	
2	0	2	31 - 90 dager	19	17	2	
17	0	17	90 + dager	20	0	20	
<b>65</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>Sum lån med betalingsrestanse</b>	<b>164</b>	<b>17</b>	<b>148</b>	

## Note 14 – Finansielle derivater

(Beløp i millioner kroner)

OBOS-banken Konsern			
Per 31.12.2025			
	Kontraks- beløp <sup>1)</sup>	Virkelig verdi <sup>2)</sup>	Urealisert verdi- endring
<b>Rentebytteavtaler</b>			
Mottar flytende rente, betaler fast rente	495	-11	-11
Mottar fast rente, betaler flytende rente	1 320	-34	-34
Netto balanseførte påløpte renter		5	
<b>Sum sikringsinstrumenter</b>	<b>1 815</b>	<b>-40</b>	<b>-45</b>
Finansielle derivater (eiendel)		9	
Finansielle derivater (gjeld)		-49	
<b>Netto balanseførte derivater</b>		<b>-40</b>	

Per 31.12.2024			
	Kontraks- beløp <sup>1)</sup>	Virkelig verdi <sup>2)</sup>	Urealisert verdi- endring
<b>Rentebytteavtaler</b>			
Mottar flytende rente, betaler fast rente	659	3	3
Mottar fast rente, betaler flytende rente	1 820	-51	-51
Netto balanseførte påløpte renter		10	
<b>Sum sikringsinstrumenter</b>	<b>2 479</b>	<b>-38</b>	<b>-48</b>
Finansielle derivater (eiendel)		14	
Finansielle derivater (gjeld)		-52	
<b>Netto balanseførte derivater</b>		<b>-38</b>	

OBOS-banken AS			
Per 31.12.2025			
	Kontraks- beløp <sup>1)</sup>	Virkelig verdi <sup>2)</sup>	Urealisert verdi- endring
<b>Rentebytteavtaler</b>			
Mottar flytende rente, betaler fast rente	495	-11	-11
Mottar fast rente, betaler flytende rente	800	-1	-1
Netto balanseførte påløpte renter		0	
<b>Sum sikringsinstrumenter</b>	<b>1 295</b>	<b>-12</b>	<b>-12</b>
Finansielle derivater (eiendel)		9	
Finansielle derivater (gjeld)		-21	
<b>Netto balanseførte derivater</b>		<b>-12</b>	

Per 31.12.2024			
	Kontraks- beløp <sup>1)</sup>	Virkelig verdi <sup>2)</sup>	Urealisert verdi- endring
<b>Rentebytteavtaler</b>			
Mottar flytende rente, betaler fast rente	659	3	3
Mottar fast rente, betaler flytende rente	1 300	-8	-8
Netto balanseførte påløpte renter		6	
<b>Sum sikringsinstrumenter</b>	<b>1 959</b>	<b>1</b>	<b>-5</b>
Finansielle derivater (eiendel)		14	
Finansielle derivater (gjeld)		-13	
<b>Netto balanseførte derivater</b>		<b>1</b>	

1) Kontrakts beløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

2) Virkelig verdi er beregnet som nettosummen av anslått realisasjonsverdi

### Formål og regnskapsprinsipp

Banken benytter finansielle derivater (rentebytteavtaler) for å redusere renterisikoen knyttet til bankens innlån og utlån med fastrente. Banken benytter ikke sikringsbøkføring. Alle derivater måles til virkelig verdi over resultatet. Renteinntekter og -kostnader på swappene periodiseres i tråd med renteberegningen på de underliggende lånene. Alle derivater er klassifisert som holdt for handel.

### Motpartsrisiko og sikkerhet

Derivatkontrakter inngås kun med solide nordiske finansinstitusjoner. Banken har inngått CSA-avtaler med sine motparter. Dette innebærer at partene daglig utveksler sikkerhet for endringer i markedsværdien for å minimere motpartsrisikoen.

## Note 15 – Eiendeler og gjeld som er gjenstand for nettooppgjør

(Beløp i millioner kroner)

OBOS-banken Konsernet har inngått både standardiserte og bilaterale ISDA (International Swaps and Derivatives Association) - avtaler med flere finansielle institusjoner. I tråd med ISDA retningslinjer, har bankkonsernet også etablert tilleggsavtaler om kontantsikkerhetsstillelse (CSA) med institusjonelle motparter. Mottatt kontantsikkerhet knyttet til ikke-børsnoterte derivater bokføres som gjeld under innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner. Stilt kontantsikkerhet knyttet til ikke-børsnoterte derivater bokføres som eiendel på utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner.

	OBOS-banken Konsern				
	Brutto eiendeler/finansielle eiendeler/gjeld	Brutto finansielle eiendeler/gjeld som er presentert netto	Bokført verdi	Sikkerhet i kontanter	Netto beløp
<b>31.12.2025</b>					
Derivater eiendeler	9	-	9	-5	5
Derivater gjeld	-49	-	-49	15	-34
<b>31.12.2024</b>					
Derivater eiendeler	14	-	14	-6	8
Derivater gjeld	-52	-	-52	9	-43

Tabellen over viser derivatposisjoner i balansen til OBOS-banken Konsern. Per 31.12.2025 har bankkonsernet seks aktive CSA-avtaler hvor kontant sikkerhet anvendes.

	OBOS-banken AS				
	Brutto eiendeler/finansielle eiendeler/gjeld	Brutto finansielle eiendeler/gjeld som er presentert netto	Bokført verdi	Sikkerhet i kontanter	Netto beløp
<b>31.12.2025</b>					
Derivater eiendeler	9	-	9	-5	5
Derivater gjeld	-21	-	-21	15	-6
<b>31.12.2024</b>					
Derivater eiendeler	14	-	14	-6	8
Derivater gjeld	-13	-	-13	9	-5

Tabellen over viser derivatposisjoner i balansen til OBOS-banken AS. Per 31.12.2025 har OBOS-banken AS fem aktive CSA-avtaler hvor kontant sikkerhet anvendes.

## Note 16 – Renterisiko - gjenstående tid til renteregulering

(Beløp i millioner kroner)

Tabellen nedenfor viser når neste renteendring er forventet. Utlån og innskudd fra personkunder har en rentebinding på to måneder, jf. finansavtaleloven §3-13 (2).

OBOS-banken Konsern							
Per 31.12.2025	Inntil 1 mnd	Fra 1 mnd til 3 mnd	Fra 3 mnd til 12 mnd	Fra 1 år til 5 år	Over 5 år	Uten rente- eksponering	Totalt
Kontanter og fordringer på sentralbanker	87	-	-	-	-	-	87
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	705	-	-	-	-	-	705
Utlån til og fordringer på kunder	-	66 889	88	130	33	-	67 140
Sertifikater og obligasjoner	3 298	4 939	101	-	-	-	8 338
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	-	-	-	-	4	4
Finansielle derivater	1	8	-	-	-	-	9
<b>Sum eiendeler</b>	<b>4 091</b>	<b>71 835</b>	<b>190</b>	<b>130</b>	<b>33</b>	<b>4</b>	<b>76 283</b>
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	-5	-	-	-	-	-2	-7
Innskudd fra og gjeld til kunder	-	-30 452	-	-	-	-	-30 452
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-604	-37 994	-498	-	-	-	-39 097
Finansielle derivater	-4	-45	-0	-	-	-	-49
Senior etterstilt obligasjonslån	-	-1 314	-	-	-	-	-1 314
Ansvarlig lånekapital	-101	-303	-	-	-	-	-403
<b>Sum gjeld</b>	<b>-713</b>	<b>-70 108</b>	<b>-499</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2</b>	<b>-71 322</b>
Netto renteeksponering	3 378	1 728	-309	130	33	1	
<b>Netto renteeksponering som gj.snitt av forvaltningskapital</b>	<b>-4,74 %</b>	<b>-2,42 %</b>	<b>0,43 %</b>	<b>-0,18 %</b>	<b>-0,05 %</b>	<b>0,00 %</b>	

OBOS-banken Konsern							
Per 31.12.2024	Inntil 1 mnd	Fra 1 mnd til 3 mnd	Fra 3 mnd til 12 mnd	Fra 1 år til 5 år	Over 5 år	Uten rente- eksponering	Totalt
Kontanter og fordringer på sentralbanker	84	-	-	-	-	0	84
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	490	-	-	-	-	-	490
Utlån til og fordringer på kunder	5	62 487	73	243	60	-	62 868
Sertifikater og obligasjoner	3 088	6 479	-	-	-	-	9 566
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	-	-	-	-	4	4
Finansielle derivater	2	12	-	-	-	-	14
<b>Sum eiendeler</b>	<b>3 668</b>	<b>68 978</b>	<b>73</b>	<b>243</b>	<b>60</b>	<b>4</b>	<b>73 025</b>
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	-6	-	-	-	-	-4	-10
Innskudd fra og gjeld til kunder	-202	-28 888	-	-	-	-	-29 090
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-35 049	-1 795	-	-	-	-36 843
Finansielle derivater	-3	-48	-	-	-	-	-52
Senior etterstilt obligasjonslån	-711	-907	-	-	-	-	-1 618
Ansvarlig lånekapital	-	-403	-	-	-	-	-403
<b>Sum gjeld</b>	<b>-922</b>	<b>-65 295</b>	<b>-1 795</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-4</b>	<b>-68 016</b>
Netto renteeksponering	1 776	4 217	-1 717	326	71	-2	
<b>Netto renteeksponering som gj.snitt av forvaltningskapital</b>	<b>-2,96 %</b>	<b>-7,02 %</b>	<b>2,86 %</b>	<b>-0,54 %</b>	<b>-0,12 %</b>	<b>0,00 %</b>	

OBOS-banken AS

Per 31.12.2025	Inntil 1 mnd	Fra 1 mnd til 3 mnd	Fra 3 mnd til 12 mnd	Fra 1 år til 5 år	Over 5 år	Uten rente- eksponering	Totalt
Kontanter og fordringer på sentralbanker	86	-	-	-	-	1	87
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	2 858	-	-	-	-	-	2 858
Utlån til og fordringer på kunder	-	29 338	88	130	33	-	29 589
Sertifikater og obligasjoner	3 441	4 281	50	-	-	-	7 772
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	-	-	-	-	1 746	1 746
Finansielle derivater	1	8	-	-	-	-	9
<b>Sum eiendeler</b>	<b>6 386</b>	<b>33 627</b>	<b>139</b>	<b>130</b>	<b>33</b>	<b>1 746</b>	<b>42 061</b>
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	-5	-	-	-	-	-2	-7
Innskudd fra og gjeld til kunder	-202	-30 250	-	-	-	-	-30 452
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-4 916	-812	-	-	-	-5 729
Finansielle derivater	-5	-16	-	-	-	-	-21
Senior etterstilt obligasjonslån	-709	-605	-	-	-	-	-1 314
Ansvarlig lånekapital	-	-403	-	-	-	-	-403
<b>Sum gjeld</b>	<b>-920</b>	<b>-36 191</b>	<b>-812</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2</b>	<b>-37 926</b>
Netto renteeksponering	5 466	-2 564	-674	130	33	1 744	
<b>Netto renteeksponering som gj.snitt av forvaltningskapital</b>	<b>-14,41 %</b>	<b>6,76 %</b>	<b>1,78 %</b>	<b>-0,34 %</b>	<b>-0,09 %</b>	<b>-4,60 %</b>	

OBOS-banken AS

Per 31.12.2024	Inntil 1 mnd	Fra 1 mnd til 3 mnd	Fra 3 mnd til 12 mnd	Fra 1 år til 5 år	Over 5 år	Uten rente- eksponering	Totalt
Kontanter og fordringer på sentralbanker	83	-	-	-	-	1	84
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	2 156	-	-	-	-	-	2 156
Utlån til og fordringer på kunder	5	26 489	73	243	60	-	26 870
Sertifikater og obligasjoner	2 991	5 812	-	-	-	-	8 802
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	-	-	-	-	1 746	1 746
Finansielle derivater	2	12	-	-	-	-	14
<b>Sum eiendeler</b>	<b>5 236</b>	<b>32 313</b>	<b>73</b>	<b>243</b>	<b>60</b>	<b>1 746</b>	<b>39 671</b>
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	-6	-	-	-	-	-4	-10
Innskudd fra og gjeld til kunder	-202	-28 893	-	-	-	-	-29 095
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-2 863	-1 308	-	-	-	-4 171
Finansielle derivater	-3	-10	-	-	-	-	-13
Senior etterstilt obligasjonslån	-711	-907	-	-	-	-	-1 618
Ansvarlig lånekapital	-	-403	-	-	-	-	-403
<b>Sum gjeld</b>	<b>-922</b>	<b>-33 076</b>	<b>-1 308</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-4</b>	<b>-35 311</b>
Netto renteeksponering	4 314	-763	-1 236	243	60	1 742	
<b>Netto renteeksponering som gj.snitt av forvaltningskapital</b>	<b>-12,22 %</b>	<b>2,16 %</b>	<b>3,50 %</b>	<b>-0,69 %</b>	<b>-0,17 %</b>	<b>-4,93 %</b>	

## Note 17 – Sensitivitet som følge av 1 % parallellskift i markedsrenter

(Beløp i millioner kroner)

Tabellen nedenfor viser beregnet endring i virkelig verdi virkning ved en parallellforskyvning av rentekurven på ett prosentpoeng.

### Beregningsmetode

Sensitiviteten er beregnet ved hjelp av modifisert durasjon multiplisert med porteføljens hovedstol. Dette gir et estimat på den umiddelbare verdiendringen i porteføljen.

### Forutsetninger

For poster med flytende rente er durasjonen satt lik gjenstående tid til neste rentejustering inkludert varslingsfrister.

Negative tall i tabellen indikerer et verdifall på eiendeler eller en verdiøkning på gjeld som isolert sett reduserer bankens verdi. Positive tall indikerer en verdiøkning eller verdifall på gjeld.

OBOS-banken AS			OBOS-banken Konsern	
31.12.2024	31.12.2025	SENSITIVITET	31.12.2025	31.12.2024
		<b>EIENDELER</b>		
- 11	- 9	Sertifikater og obligasjoner	- 10	- 11
- 12	- 8	Utlån til og fordringer på kunder, fast rente	- 8	- 12
- 41	- 46	Utlån til og fordringer på kunder, flytende rente	- 105	- 98
- 35	- 28	Finansielle derivater	- 42	- 54
<b>- 100</b>	<b>- 90</b>	<b>SUM EIENDELER</b>	<b>- 165</b>	<b>- 175</b>
		<b>GJELD</b>		
50	53	Innskudd fra og gjeld til kunder	53	50
35	28	Gjeld stiftet ved utstedelse av verdpapirer, fast rente	43	54
8	10	Gjeld stiftet ved utstedelse av verdpapirer, flytende rente	59	53
12	8	Finansielle derivater	8	12
<b>105</b>	<b>100</b>	<b>SUM GJELD</b>	<b>163</b>	<b>170</b>
<b>6</b>	<b>10</b>	<b>NETTO ENDRING I VERDI</b>	<b>-2</b>	<b>-5</b>

## Note 18 – Sikkerhetsmasse

(Beløp i millioner kroner)

Sikkerhetsmasse OBOS Boligkreditt AS	31.12.2025	31.12.2024
Brutto utlån sikret med pant i bolig (bolighypoteklån)	37 565	36 012
Påløpte renter	-24	-26
<b>Sum Brutto utlån sikret med pant i bolig (bolighypoteklån)<sup>1)</sup></b>	<b>37 541</b>	<b>35 986</b>
Fratrukket andel belåningsgrader over 75%	-9	-19
<b>Sum sikkerhetsmasse<sup>2)</sup></b>	<b>37 532</b>	<b>35 967</b>
<b>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer (eks. påløpte renter)</b>	<b>33 219</b>	<b>32 524</b>
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad	13,0 %	10,6 %
<b>Region</b>		
Oslo	64 % 24 073	63 % 22 687
Akershus	13 % 4 802	13 % 4 622
Innlandet	6 % 2 356	6 % 2 317
Østfold	5 % 1 956	6 % 2 006
Trøndelag	3 % 1 247	3 % 1 022
Vestland	2 % 841	2 % 834
Rogaland	2 % 763	3 % 946
Vestfold	2 % 759	2 % 705
Buskerud	1 % 370	1 % 418
Møre og Romsdal	0 % 172	1 % 203
Troms	0 % 120	0 % 128
Telemark	0 % 46	0 % 50
Agder	0 % 27	0 % 35
Nordland	0 % 7	0 % 10
Finnmark	0 % 2	0 % 3
<b>Totalt utlån</b>	<b>37 541</b>	<b>35 986</b>

1) Sikkerhetsmassens sammensetning er definert i finansforetaksloven § 11-8. OBOS-banken bruker Eiendomsverdi eller en eiendomsmegler for fastsettelse av verdien på objektet som benyttes til å beregne belåningsgraden. Lån som overføres til OBOS Boligkreditt har en belåningsgrad lik eller lavere enn 80%. Alle lån over 30 dager i mislighold tilbakeføres fra OBOS Boligkreditt til OBOS-banken. Derfor er det ingen misligholdte lån i OBOS Boligkreditt.

2) I henhold til Finansforetaksforskriften §11-7 skal kredittforetaket til enhver tid ha en overpantsettelse på minimum 5 prosent av pålydende verdi av utestående obligasjoner med fortrinnsrett til dekning i sikkerhetsmassen. For at sikkerhetsmassens fyllingsgrad skal samsvare med gjeldende rating er kravet 5,5 prosent. Rapporten om sikkerhetsmassens fyllingsgrad publiseres hvert kvartal på bankens hjemmesider.

## Note 19 – Likviditetsrisiko - restløpetid på forpliktelser

(Beløp i millioner kroner)

Per 31.12.2025	OBOS-banken Konsern					Totalt
	Inntil 1 mnd	Fra 1 mnd til 3 mnd	Fra 3 mnd til 12 mnd	Fra 1 år til 5 år	Over 5 år	
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	-7	-	-	-	-	-7
Innskudd fra og gjeld til kunder	-26 759	-3 693	-	-	-	-30 452
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-885	-4 520	-38 098	-405	-43 908
Senior etterstilt obligasjonslån	-10	-9	-755	-634	-	-1 407
Ansvarlig lånekapital *	-	-6	-17	-557	-	-580
<b>Sum forpliktelser</b>	<b>-26 775</b>	<b>-4 593</b>	<b>-5 292</b>	<b>-39 289</b>	<b>-405</b>	<b>-76 354</b>

\*) For ansvarlig lånekapital benyttes calldato for kontantoppgjør

Finansielle derivater	OBOS-banken Konsern					Totalt
Kontraktsmessige kontantstrømmer ut	-1	-19	-56	-202	-6	-284
Kontraktsmessige kontantstrømmer inn	1	5	65	214	6	291

Per 31.12.2024	OBOS-banken Konsern					Totalt
	Inntil 1 mnd	Fra 1 mnd til 3 mnd	Fra 3 mnd til 12 mnd	Fra 1 år til 5 år	Over 5 år	
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	-10	-	-	-	-	-10
Innskudd fra og gjeld til kunder	-25 357	-3 733	-	-	-	-29 090
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-458	-4 721	-36 225	-	-41 404
Senior etterstilt obligasjonslån	-11	-15	-367	-1 405	-	-1 797
Ansvarlig lånekapital *	-	-206	-9	-230	-	-445
<b>Sum forpliktelser</b>	<b>-25 377</b>	<b>-4 412</b>	<b>-5 096</b>	<b>-37 860</b>	<b>-</b>	<b>-72 746</b>

\*) For ansvarlig lånekapital benyttes calldato for kontantoppgjør

Finansielle derivater	OBOS-banken Konsern					Totalt
Kontraktsmessige kontantstrømmer ut	-1	-29	-68	-249	-4	-352
Kontraktsmessige kontantstrømmer inn	2	6	86	236	5	336

Se også Note 5 Risikostyring og internkontroll for redegjørelse av styring av likviditetsrisiko.

OBOS-banken AS

Per 31.12.2025	Inntil 1 mnd	Fra 1 mnd til 3 mnd	Fra 3 mnd til 12 mnd	Fra 1 år til 5 år	Over 5 år	Totalt
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	-7	-	-	-	-	-7
Innskudd fra og gjeld til kunder	-26 759	-3 693	-	-	-	-30 452
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-61	-704	-5 495	-405	-6 665
Senior etterstilt obligasjonslån	-10	-9	-755	-634	-	-1 407
Ansvarlig lånekapital *	-	-6	-17	-456	-	-479
<b>Sum forpliktelser</b>	<b>-26 776</b>	<b>-3 768</b>	<b>-1 476</b>	<b>-6 585</b>	<b>-405</b>	<b>-39 009</b>

\*) For ansvarlig lånekapital benyttes calldato for kontantoppgjør

Finansielle derivater

Totalt

Kontraktsmessige kontantstrømmer ut	-1	-13	-39	-125	-3	-180
Kontraktsmessige kontantstrømmer inn	1	5	52	135	3	196

OBOS-banken AS

Per 31.12.2024	Inntil 1 mnd	Fra 1 mnd til 3 mnd	Fra 3 mnd til 12 mnd	Fra 1 år til 5 år	Over 5 år	Totalt
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	-10	-	-	-	-	-10
Innskudd fra og gjeld til kunder	-25 362	-3 733	-	-	-	-29 095
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-41	-1 601	-3 092	-	-4 734
Senior etterstilt obligasjonslån	-11	-15	-367	-1 405	-	-1 797
Ansvarlig lånekapital *	-	-206	-9	-230	-	-445
<b>Sum forpliktelser</b>	<b>-25 382</b>	<b>-3 995</b>	<b>-1 977</b>	<b>-4 727</b>	<b>-</b>	<b>-36 081</b>

\*) For ansvarlig lånekapital benyttes calldato for kontantoppgjør

Finansielle derivater

Totalt

Kontraktsmessige kontantstrømmer ut	-1	-22	-49	-171	-4	-248
Kontraktsmessige kontantstrømmer inn	2	6	73	186	5	273

## Note 20 – Netto rente og kredittprovisjonsinntekter

(Beløp i millioner kroner)

OBOS-banken AS			OBOS-banken Konsern	
2024	2025		2025	2024
161	144	Renteinnt. og lign. innt. av utlån til kredittinst. amortisert kost	47	61
1 448	1 581	Renteinnt. og lign. innt. av utlån til kunder, amortisert kost	3 528	3 393
2	2	Andre renteinntekter og lignende inntekter, amortisert kost	5	6
<b>1 612</b>	<b>1 727</b>	<b>Sum renteinntekter etter effektiv rentes metode</b>	<b>3 581</b>	<b>3 460</b>
31	23	Renteinnt. og lign. innt. av utlån til kunder, virkelig verdi	23	31
425	416	Renteinnt. og lign. innt. av sertifikater og obligasjoner, virkelig verdi	449	466
<b>456</b>	<b>439</b>	<b>Sum andre renteinntekter</b>	<b>472</b>	<b>497</b>
-3	-4	Rentekostn. og lign. kostn. på gjeld til kredittinst., amortisert kost	-4	-3
-988	-1 078	Rentekostn. og lign. kostn. på innskudd fra kunder, amortisert kost	-1 079	-988
-249	-287	Rentekostn. og lign. kostn. på utstedte verdipapirer, amortisert kost	-1 904	-1 891
-25	-25	Rentekostn. og lign. kostn. på ansvarlig lånekapital, amortisert kost	-25	-25
-17	-18	Andre rentekostnader og lignende kostnader, amortisert kost	-23	-20
<b>-1 283</b>	<b>-1 413</b>	<b>Sum rentekostnader etter effektiv rentes metode</b>	<b>-3 035</b>	<b>-2 928</b>
-34	-47	Rentekostn. og lign. kostn. på utstedte verdipapirer, virkelig verdi	-47	-34
<b>-34</b>	<b>-47</b>	<b>Sum andre rentekostnader</b>	<b>-47</b>	<b>-34</b>
<b>751</b>	<b>706</b>	<b>Sum netto renteinntekter</b>	<b>971</b>	<b>995</b>

## Note 21 – Provisjonsinntekter og provisjonskostnader

(Beløp i millioner kroner)

OBOS-banken AS			OBOS-banken Konsern	
2024	2025		2025	2024
0	0	Provisjonsinntekter fra garantier	0	0
29	30	Interbankprovisjon og inntekter fra betalingsformidling	30	29
<b>29</b>	<b>30</b>	<b>Sum provisjonsinntekter</b>	<b>30</b>	<b>29</b>
-16	-19	Interbankprovisjon og kostnader ved betalingsformidling	-19	-16
-6	-7	Andre gebyrer og provisjonskostnader	-8	-7
<b>-22</b>	<b>-26</b>	<b>Sum provisjonskostnader</b>	<b>-27</b>	<b>-23</b>
<b>7</b>	<b>4</b>	<b>Sum netto provisjonsinntekter</b>	<b>3</b>	<b>6</b>

## Note 22 – Netto verdiendring og gevinst/(tap) på finansielle instrumenter og verdipapirer med variabel avkastning

(Beløp i millioner kroner)

OBOS-banken AS			OBOS-banken Konsern	
2024	2025		2025	2024
-3	6	Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på sertifikater og obligasjoner	6	-4
3	9	Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på fastrenteutlån til kunder	9	3
-35	-3	Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på fastrente innlån <sup>2</sup>	-13	-26
-6	-1	Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på valuta	-1	-6
-19	4	Netto renteinntekter på derivater <sup>1</sup>	-9	-34
31	2	Øvrig verdiendr. og gevinst/(tap) på derivater	12	22
<b>-29</b>	<b>18</b>	<b>Netto verdiendring og gevinst/(tap) på fin. instrumenter</b>	<b>4</b>	<b>-45</b>
-	-	Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på aksjer	-	-
-	-	<b>Netto verdiendr. på verdipapirer med variabel avkastning</b>	-	-
-	-	Meglerinntekter	105	104
-	-	<b>Sum andre inntekter</b>	<b>105</b>	<b>104</b>

1) Netto renteinntekter (-kostnader) fra derivater som er inngått som sikringsavtaler mot bankens ordinære porteføljer (fastrenteinnlån og -utlån) er regnskapsmessig klassifisert som netto verdiendring og gevinst/(tap) på finansielle instrumenter. Netto renteinntekter fra derivater inkluderes i relevante nøkkeltall.

2) OBOS-banken konsernet benytter Fair Value Option (FVO) for verdifastsettelse av fastrenteinnlån i henhold til IFRS 9. Dette innebærer at verdiendringer som skyldes endringer i bankens egen kredittrisiko, føres direkte over til totalresultatet. Per 31.12.2025 utgjør dette -8,6 millioner kroner for OBOS-banken konsernet og -6,5 millioner kroner for OBOS-banken. Dette beløpet er trukket ut fra bankens resultat og ført over til totalresultatet. Disse endringene reflekterer endringen i bankens egen kredittrisikospread gjennom året, altså hvordan markedets vurdering av bankens kredittrisiko har utviklet seg.

## Note 23 – Lønn og andre personalkostnader og antall ansatte

(Beløp i millioner kroner)

OBOS-banken AS			OBOS-banken Konsern	
2024	2025	Lønn og andre personalkostnader	2025	2024
78	83	Lønninger	127	123
12	13	Arbeidsgiveravgift	19	20
4	5	Finansskatt	5	4
6	7	Pensjonskostnader	10	10
1	0	Andre ytelser	1	2
<b>101</b>	<b>108</b>	<b>Sum Lønn og andre personalkostnader</b>	<b>161</b>	<b>159</b>
93	96	Antall ansatte <sup>1)</sup>	145	140
88,5	91,3	Antall årsverk <sup>1)</sup>	138,9	144,0
89,8	91,6	Gjennomsnittlig antall årsverk	138,7	140,5

1) Antallet inkluderer fast ansatte og midlertidig ansatte (vikariater/engasjementer) men ekskluderer innleide konsulenter.

OBOS-banken AS er underlagt reglene om finansskatt. Dette innebærer en ekstra arbeidsgiveravgift på 5 prosent av lønnsgrunnlaget. Bankkonsernet har en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte som administreres av Storebrand Livsforsikring AS. Banken oppfyller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Se for øvrig Note 40 for detaljer om godtgjørelse til ledende ansatte og styret, samt Note 2.8 for prinsipper om pensjon.



## Note 25 – Klassifikasjon av finansielle instrumenter

(Beløp i millioner kroner)

<b>OBOS-banken Konsern</b>				
	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultat	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over utvidet resultat	Finansielle instrumenter vurdert til amortisert kost	Totalt
<b>Per 31.12.2025</b>				
<b>Finansielle eiendeler</b>				
Kontanter og fordringer på sentralbanker			87	87
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner			705	705
Utlån til og fordringer på kunder	554		66 587	67 140
Sertifikater og obligasjoner	8 338			8 338
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	4			4
Finansielle derivater	9			9
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>8 904</b>	<b>-</b>	<b>67 378</b>	<b>76 283</b>
<b>Finansielle forpliktelser</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner			7	7
Innskudd fra og gjeld til kunder			30 452	30 452
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	1 311		37 786	39 097
Senior etterstilt obligasjonslån			1 314	1 314
Ansvarlig lånekapital			403	403
Finansielle derivater	49			49
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>1 360</b>	<b>-</b>	<b>69 962</b>	<b>71 322</b>
<b>Per 31.12.2024</b>				
<b>Finansielle eiendeler</b>				
Kontanter og fordringer på sentralbanker			84	84
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner			490	490
Utlån til og fordringer på kunder	823		62 045	62 868
Sertifikater og obligasjoner	9 566			9 566
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	4			4
Finansielle derivater	14			14
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>10 407</b>	<b>-</b>	<b>62 618</b>	<b>73 025</b>
<b>Finansielle forpliktelser</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner			10	10
Innskudd fra og gjeld til kunder			29 090	29 090
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	1 795		35 049	36 843
Senior etterstilt obligasjonslån			1 618	1 618
Ansvarlig lånekapital			403	403
Finansielle derivater	52			52
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>1 847</b>	<b>-</b>	<b>66 170</b>	<b>68 016</b>

**OBOS-banken AS**

<b>Per 31.12.2025</b>	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultat	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over utvidet resultat	Finansielle instrumenter vurdert til amortisert kost	Totalt
<b>Finansielle eiendeler</b>				
Kontanter og fordringer på sentralbanker			87	87
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner			2 858	2 858
Utlån til og fordringer på kunder	554	24 765	4 271	29 589
Sertifikater og obligasjoner	7 772			7 772
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	46			46
Finansielle derivater	9			9
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>8 380</b>	<b>24 765</b>	<b>7 216</b>	<b>40 361</b>
<b>Finansielle forpliktelser</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner			7	7
Innskudd fra og gjeld til kunder			30 452	30 452
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	812		4 916	5 729
Senior etterstilt obligasjonslån			1 314	1 314
Ansvarlig lånekapital			403	403
Finansielle derivater	21			21
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>834</b>	<b>-</b>	<b>37 092</b>	<b>37 926</b>

<b>Per 31.12.2024</b>	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultat	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over utvidet resultat	Finansielle instrumenter vurdert til amortisert kost	Totalt
<b>Finansielle eiendeler</b>				
Kontanter og fordringer på sentralbanker			84	84
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner			2 156	2 156
Utlån til og fordringer på kunder	823	23 504	2 543	26 870
Sertifikater og obligasjoner	8 802			8 802
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	46			46
Finansielle derivater	14			14
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>9 685</b>	<b>23 504</b>	<b>4 782</b>	<b>37 971</b>
<b>Finansielle forpliktelser</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner			10	10
Innskudd fra og gjeld til kunder			29 095	29 095
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	1 308		2 863	4 171
Senior etterstilt obligasjonslån			1 618	1 618
Ansvarlig lånekapital			403	403
Finansielle derivater	13			13
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>1 322</b>	<b>-</b>	<b>33 989</b>	<b>35 311</b>

## Note 26 – Eiendeler og forpliktelser målt til amortisert kost

(Beløp i millioner kroner)

	31.12.2025		OBOS-banken Konsern	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	31.12.2024 Balanseført verdi	Virkelig verdi
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	37 786	38 025	35 049	35 181
Senior etterstilt obligasjonslån	1 314	1 331	1 618	1 640
Ansvarlig lånekapital	403	408	403	405
<b>Sum forpliktelser</b>	<b>39 503</b>	<b>39 763</b>	<b>37 070</b>	<b>37 226</b>

	31.12.2025		OBOS-banken AS	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	31.12.2024 Balanseført verdi	Virkelig verdi
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 916	4 953	2 863	2 881
Senior etterstilt obligasjonslån	1 314	1 331	1 618	1 640
Ansvarlig lånekapital	403	408	403	405
<b>Sum forpliktelser</b>	<b>6 633</b>	<b>6 692</b>	<b>4 884</b>	<b>4 926</b>

For følgende balanseposter er bokført verdi tilnærmet lik virkelig verdi; Kontanter og fordringer på sentralbanker, Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner, Utlån til og fordringer på kunder, Gjeld til kredittinstitusjoner og Innskudd fra og gjeld til kunder.

### Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer og ansvarlig lånekapital

Ved opptak av ny verdipapirgjeld, senior etterstilt obligasjonslån eller ansvarlig lånekapital, vurderes virkelig verdi til pris i markedet, samt at kostnader ved låneopptak balanseføres og amortiseres over lånets levetid.

Verdipapirgjeld, senior etterstilt obligasjonslån og ansvarlig lånekapital vurdert til amortisert kost er klassifisert som finansielle instrumenter i Nivå 2.

## Note 27 – Eiendeler og forpliktelser målt til virkelig verdi

(Beløp i millioner kroner)

Virkelig verdi av finansielle instrumenter som omsettes i aktive markeder fastsettes ved slutten av rapporteringsperioden med henvisning til noterte markedspriser eller kurser fra forhandlere av finansielle instrumenter, uten fradrag for transaksjonskostnader.

Markedet er aktivt dersom det er mulig å fremskaffe eksterne observerbare priser, kurser eller renter, og disse prisene representerer faktiske og hyppige markedstransaksjoner. Ved måling av renter på poster klassifisert til virkelig verdi, benyttes kontraktuell rente.

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

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

### **OBOS-banken benytter følgende verdsettelseshierarki for finansielle instrumenter til virkelig verdi:**

Nivå 1: Markedspris (ujustert) som er notert i et aktivt marked for identiske eiendeler eller forpliktelser. OBOS-banken har ingen instrumenter på nivå 1 per 31.12.2025.

Nivå 2: Markedspris som ikke er notert, men som er observerbar for eiendeler eller forpliktelser, enten direkte (for eksempel priser) eller indirekte (for eksempel utledet fra priser). For beregning av virkelig verdi på sertifikater og obligasjoner, innhenter banken markedsverdier fra Nordic Bond Pricing. Virkelig verdi av utstedt verdipapirgjeld beregnes ut fra neddiskonterte kontantstrømmer basert på aktuelle rentekurver og kredittspreader på balansetidspunktet. Virkelig verdi av finansielle derivater beregnes ut fra neddiskonterte kontantstrømmer basert på aktuelle rentekurver på balansetidspunktet.

Nivå 3: Informasjon hvor en eller flere vesentlige komponenter ikke er basert på observerbare markedsdata. Banken beregner kontraktsfestede kontantstrømmer på fastrentelån neddiskontert med markedsrente inklusive en kredittpremie på balansetidspunktet. Rentekurven utledes av observerbare markedsrenter.

### **Metode for beregning av virkelig verdi på finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi:**

Ingen eiendels- eller gjeldsposter til virkelig verdi er reklassifisert i perioden.

#### *Sertifikater og obligasjoner*

Sertifikater og obligasjoner er vurdert til noterte priser der slike er tilgjengelig, og papirene er likvide. For andre papirer er verdsettelse foretatt ved bruk av prisanslag innhentet fra uavhengige meglere i større finansinstitusjoner.

#### *Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer*

Virkelig verdi av utstedt verdipapirgjeld beregnes ut fra neddiskonterte kontantstrømmer basert på aktuelle rentekurver og kredittspreader på balansetidspunktet.

#### *Finansielle derivater*

Virkelig verdi av finansielle derivater beregnes ut fra neddiskonterte kontantstrømmer basert på valutakurser og aktuelle rentekurver på balansetidspunktet.

#### *Utlån til og fordringer på kunder*

Utlån til kunder består i all hovedsak av utlån til personmarkedet og borettslag/sameier. Utlån til kunder med pant i bolig, til flytende rente, har kontraktsfestede kontantstrømmer som bare er betaling av rente og hovedstol på gitte datoer og holdes i en forretningsmodell med formål både å motta kontraktsmessige kontantstrømmer og salg. Dette fordi OBOS-banken selger boliglån med flytende rente til OBOS Boligkreditt AS. Disse utlånene blir regnskapsført til virkelig verdi over utvidet resultat. Videre beregner OBOS-banken kontraktsfestede kontantstrømmer på fastrentelån neddiskontert med markedsrente inklusive en kredittpremie på balansetidspunktet. Rentekurven utledes av observerbare markedsrenter.

### Eiendeler og gjeld målt til virkelig verdi

OBOS-banken AS			OBOS-banken Konsern		
31.12.2025			31.12.2025		
Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
<b>EIENDELER</b>					
<b>Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet</b>					
-	-	554	Utlån til og fordringer på kunder	-	554
-	7 772	-	Sertifikater og obligasjoner	8 338	-
-	-	1 746	Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	4
-	9	-	<b>Finansielle derivater</b>	9	-
<b>Finansielle eiendeler til virkelig verdi over utvidet resultat</b>					
-	-	24 765	Utlån	-	-
-	<b>7 781</b>	<b>27 064</b>	<b>Sum eiendeler</b>	<b>8 347</b>	<b>557</b>
<b>FORPLIKTELSER</b>					
<b>Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet</b>					
-	812	-	Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	1 311	-
-	21	-	Finansielle derivater	49	-
-	<b>834</b>	-	<b>Sum forpliktelser</b>	<b>1 360</b>	-

Det har ikke vært noen overføring mellom nivå 1 og nivå 2 i perioden.

### Finansielle instrumenter verdsatt etter nivå 3

OBOS-banken AS			OBOS-banken Konsern			
31.12.2025			31.12.2025			
Aksjer	Utlån	Sum	Aksjer	Utlån	Sum	
1 746	24 327	26 072	Balanseført verdi per 01.01.2025	4	823	827
-	8 098	8 098	Tilgang/kjøp utlån/aksjer	-	-255	-255
-	9	9	Netto verdiendring utlån/aksjer <sup>1)</sup>	-	9	9
-	-7 115	-7 115	Forfalte/innløste/solgte utlån/aksjer	-	-23	-23
-	-	-	Reklassifisering	-	-	-
<b>1 746</b>	<b>25 318</b>	<b>27 064</b>	<b>Balanseført verdi per 31.12.2025</b>	<b>4</b>	<b>554</b>	<b>557</b>

1) Verdiendring er inkludert i resultatlinjen: «Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på fin. instrumenter».

### Eiendeler og gjeld målt til virkelig verdi

OBOS-banken AS			OBOS-banken Konsern		
31.12.2024			31.12.2024		
Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
<b>EIENDELER</b>					
<b>Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet</b>					
-	-	823	Utlån til og fordringer på kunder	-	823
-	8 802	-	Sertifikater og obligasjoner	9 566	-
-	-	1 746	Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	4
-	14	-	<b>Finansielle derivater</b>	14	-
<b>Finansielle eiendeler til virkelig verdi over utvidet resultat</b>					
-	-	23 504	Utlån	-	-
-	<b>8 816</b>	<b>26 072</b>	<b>Sum eiendeler</b>	<b>9 580</b>	<b>827</b>
<b>FORPLIKTELSER</b>					
<b>Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet</b>					
-	1 308	-	Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	1 795	-
-	13	-	Finansielle derivater	52	-
-	<b>1 322</b>	-	<b>Sum forpliktelser</b>	<b>1 847</b>	-

Det har ikke vært noen overføring mellom nivå 1 og nivå 2 i perioden.

### Finansielle instrumenter verdsatt etter nivå 3

OBOS-banken AS			OBOS-banken Konsern		
31.12.2024			31.12.2024		
Aksjer	Utlån	Sum	Aksjer	Utlån	Sum
1 546	23 939	25 485	Balanseført verdi per 01.01.2024	5	1 036
200	8 640	8 840	Tilgang/kjøp utlån/aksjer	-2	-179
-	3	3	Netto verdiendring utlån/aksjer <sup>1)</sup>	-	3
-	-8 255	-8 255	Forfalte/innløste/solgte utlån/aksjer	-	-36
-	-	-	Reklassifisering	-	-
<b>1 746</b>	<b>24 327</b>	<b>26 072</b>	<b>Balanseført verdi per 31.12.2024</b>	<b>4</b>	<b>823</b>

1) Verdiendring er inkludert i resultatlinjen: «Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på fin. instrumenter».

## Note 28 – Sertifikater og obligasjoner vurdert til virkelig verdi

(Beløp i millioner kroner)

Per 31.12.2025 kvalifiserer samtlige sertifikat- og obligasjonsinvesteringer i OBOS-banken konsernets portefølje i henhold til kravene i LCR-rammeverket, innenfor eiendelskategoriene 1A til 2B. Om lag 75 prosent av porteføljens markedsverdi er knyttet til omsettelige verdipapirer notert på regulerte markedsplasser, mens resten av porteføljen er listet på Nordic ABM.

Gjennomsnittlig rente ved beregning av tidsvektet avkastning iht. Newtons metode ("Current yield") gir 4,61 prosent per 31.12.2025 (5,20 prosent per 31.12.2024).

OBOS-banken Konsern					
Per 31.12.2025					
Lånesektor	Kapitalvekt	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Markedsverdi	Urealisert verdiendring
Sertifikater	20 %	150	150	150	0
Sertifikater	20 %	1 190	1 190	1 190	0
Obligasjoner (kommune/stat)	0 %	2 644	2 623	2 623	-21
Obligasjoner (kommune/stat)	20 %	794	795	795	1
Obligasjoner (bank/finans)	10 %	3 509	3 522	3 522	13
<b>Sum</b>		<b>8 287</b>	<b>8 280</b>	<b>8 280</b>	<b>-7</b>

### Endring

Balanseført verdi per 31.12.2024	9 566
Tilgang	4 455
Avgang	-5 685
Realisert gevinst/(tap)	-5
Endring urealisert verdiendring	-34
Påløpte renter	41
<b>Balanseført verdi per 31.12.2025</b>	<b>8 338</b>

### Per 31.12.2024

Lånesektor	Kapitalvekt	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Markedsverdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner (kommune/stat)	0 %	2 111	2 086	2 086	-25
Obligasjoner (kommune/stat)	20 %	1 000	1 000	1 000	0
Obligasjoner (bank/finans)	10 %	6 411	6 419	6 419	8
<b>Sum</b>		<b>9 522</b>	<b>9 505</b>	<b>9 505</b>	<b>-17</b>

### Endring

Balanseført verdi per 31.12.2023	7 476
Tilgang	7 204
Avgang	-5 126
Realisert gevinst/(tap)	-12
Endring urealisert verdiendring	-38
Påløpte renter	62
<b>Balanseført verdi per 31.12.2024</b>	<b>9 566</b>

Per 31.12.2025 kvalifiserer samtlige sertifikat- og obligasjonsinvesteringer i OBOS-banken AS sin portefølje i henhold til kravene i LCR-rammeverket, innenfor eiendelskategoriene 1A til 2B. Om lag 73 prosent av porteføljens markedsverdi er knyttet til omsettelige verdipapirer notert på regulerte markedsplasser, mens resten av porteføljen er listet på Nordic ABM.

Gjennomsnittlig rente ved beregning av tidsvektet avkastning iht. Newtons metode ("Current yield") gir 4,60 prosent per 31.12.2025 (5,19 prosent per 31.12.2024).

**OBOS-banken AS**

**Per 31.12.2025**

<b>Lånesektor</b>	Kapitalvekt	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Markedsverdi	Urealisert verdiendring
Sertifikater	20 %	150	150	150	0
Sertifikater	20 %	1 190	1 190	1 190	0
Obligasjoner (kommune/stat)	0 %	2 531	2 512	2 512	-19
Obligasjoner (kommune/stat)	20 %	794	795	795	1
Obligasjoner (bank/finans)	10 %	3 058	3 069	3 069	11
<b>Sum</b>		<b>7 723</b>	<b>7 716</b>	<b>7 716</b>	<b>-7</b>

**Endring**

Balanseført verdi per 31.12.2024	8 802
Tilgang	4 284
Avgang	-5 319
Realisert gevinst/(tap)	-3
Endring urealisert verdiendring	-30
Påløpte renter	38
<b>Balanseført verdi per 31.12.2025</b>	<b>7 772</b>

**Per 31.12.2024**

<b>Lånesektor</b>	Kapitalvekt	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Markedsverdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner (kommune/stat)	0 %	1 952	1 929	1 929	-23
Obligasjoner (kommune/stat)	20 %	1 000	1 000	1 000	0
Obligasjoner (bank/finans)	10 %	5 810	5 817	5 817	7
<b>Sum</b>		<b>8 762</b>	<b>8 745</b>	<b>8 745</b>	<b>-16</b>

**Endring**

Balanseført verdi per 31.12.2023	6 864
Tilgang	5 973
Avgang	-4 046
Realisert gevinst/(tap)	-11
Endring urealisert verdiendring	-34
Påløpte renter	57
<b>Balanseført verdi per 31.12.2024</b>	<b>8 802</b>

## Note 29 – Eierinteresser i datterselskaper

(Beløp i millioner kroner)

Datterselskaper	Antall aksjer	Eierandel i %	Balanseverdi i OBOS-banken AS	
			31.12.2025	31.12.2024
OBOS Boligkreditt AS	14 100	100	1 700	1 700
OBOS Eiendomsmeglere AS	11 000	100	42	42
<b>Sum konsernselskaper i morbank</b>			<b>1 742</b>	<b>1 742</b>

## Note 30 – Leieavtaler

(Beløp i millioner kroner)

OBOS-banken Konsern bruker IFRS 16 Leieavtaler i avtaler der konsernet er leietaker. Det er i all hovedsak leieavtaler for kontorlokaler, og denne typen avtaler blir presentert sammen med anleggsmidler under «Bruksrettseiendel» (se Note 35). Leieforpliktelse er presentert under annen gjeld i balansen (se Note 40).

OBOS-banken Konsernet har valgt å benytte seg av innregningsunntaket i IFRS 16 for balanseføring av kortsiktige leieavtaler (leieperiode på 12 måneder eller mindre) og unntak for balanseføring av leieavtaler med lav verdi. Leieavtaler som faller inn under disse unntakene innregnes løpende som andre driftskostnader. Faste ikke-leiekomponenter som er innebygd i leiekontrakten blir skilt ut og kostnadsført løpende som andre driftskostnader.

Balanseposter				OBOS-banken Konsern	
OBOS-banken AS				2025	2024
2024	2025				
		<b>Bruksrettseiendel</b>			
-	-	Balanse 01.01		3	1
-	43	Tilgang leiekontrakt		43	6
-	-1	Årets avskrivning		-1	-4
-	-	Reklasifiseringer		-1	-
-	<b>42</b>	<b>Balanse 31.12</b>		<b>44</b>	<b>3</b>

Resultatposter				OBOS-banken Konsern	
OBOS-banken AS				2025	2024
2024	2025				
		<b>Avskrivning og rentekostnad</b>			
-	-1	Avskrivning på bruksrettseiendel		-1	-1
-	-1	Rentekostnad på leieforpliktelse		-1	0

I 2025 kostnadsførte OBOS-banken Konsern og OBOS-banken AS 5,6 (5,3) millioner kroner på leie av lokaler som har varighet 12 måneder eller mindre.

## Note 31 – Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

(Beløp i millioner kroner)

Varige driftsmidler består av kontormaskiner, inventar, minibank, innskuddsautomat og kølappsystem. Immaterielle eiendeler består av bruksretter til programvare, merverdi ved kjøp av kundeportefølje samt en tilknytningsavgift betalt til Finansnæringens Fellesorganisasjon (FNO) ved banketablering i 2013 som gir tilgang til bankenes infrastruktur for betalingsformidling. Tilknytningsavgiften på 15,5 millioner kroner avskrives ikke.

	Bruksretts- eiendeler	OBOS-banken Drifts- løsøre, inventar o.l	Konsern Totale varige drifts- midler
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Anskaffelseskost per 01.01.2025</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>18</b>
+ Tilgang i år	43	1	44
- Avgang i år	-	-	-
Reklasifiseringer (+/-)	-	-	-
<b>Anskaffelseskost per 31.12.2025</b>	<b>49</b>	<b>13</b>	<b>62</b>
<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger per 01.01.2025</b>	<b>-4</b>	<b>-12</b>	<b>-16</b>
+ årets ordinære avskrivninger	-1	0	-2
+ årets nedskrivninger	-	-	-
Reklasifiseringer (+/-)	-	-	-
<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2025</b>	<b>-5</b>	<b>-12</b>	<b>-17</b>
<b>Bokført verdi per 31.12.2025</b>	<b>44</b>	<b>1</b>	<b>44</b>
Økonomisk levetid	0-10 år	3-5 år	3-5 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær
Avskrivningsplan			
	<b>Andre immat. Eiendeler</b>	<b>Program- vare og lisenser</b>	<b>Totale Immat. eiendeler</b>
<b>Immaterielle eiendeler</b>	<b>Goodwill</b>		
<b>Anskaffelseskost per 01.01.2025</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>154</b>
+ Tilgang i år	-	-	12
- Avgang i år	-	-	-
<b>Anskaffelseskost per 31.12.2025</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>166</b>
<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger per 01.01.2025</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>119</b>
+ årets ordinære avskrivninger	-	-	12
+ årets nedskrivninger	-	-	-
<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2025</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>130</b>
<b>Bokført verdi per 31.12.2025</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>36</b>
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	Avskrives ikke	3-5 år
Avskrivningsplan			Lineær
			0-10 år Lineær

		OBOS-banken AS	
		Drifts- løsøre, inventar o.l	Totale varige drifts- midler
<b>Varige driftsmidler</b>	<b>Bruksretts- eiendeler</b>		
<b>Anskaffelseskost per 01.01.2025</b>	-	4	4
+ Tilgang i år	43	-	43
- Avgang i år	-	-	-
<b>Anskaffelseskost per 31.12.2025</b>	<b>43</b>	<b>4</b>	<b>47</b>
<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger per 01.01.2025</b>	-	-4	-4
+ årets ordinære avskrivninger	1	-	1
+ årets nedskrivninger	-	-	-
<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2025</b>	<b>1</b>	<b>-4</b>	<b>-3</b>
<b>Bokført verdi per 31.12.2025</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>44</b>
Økonomisk levetid		3-5 år	3-5 år
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær
<b>Immaterielle eiendeler</b>	<b>Andre immat. Eiendeler</b>	<b>Program- vare og lisenser</b>	<b>Totale Immat. eiendeler</b>
<b>Anskaffelseskost per 01.01.2025</b>	<b>16</b>	<b>154</b>	<b>170</b>
+ Tilgang i år	-	11	11
- Avgang i år	-	-	-
<b>Anskaffelseskost per 31.12.2025</b>	<b>16</b>	<b>165</b>	<b>181</b>
<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger per 01.01.2025</b>	-	119	119
+ årets ordinære avskrivninger	-	12	12
+ årets nedskrivninger	-	-	-
<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2025</b>	<b>-</b>	<b>130</b>	<b>130</b>
<b>Bokført verdi per 31.12.2025</b>	<b>16</b>	<b>35</b>	<b>51</b>
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	3-5 år	0-10 år
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær

## Note 32 – Andre eiendeler

(Beløp i millioner kroner)

OBOS-banken AS		Andre eiendeler	OBOS-banken Konsern	
2024	2025		2025	2024
66	23	Konsernkonto (cashpool i OBOS BBL)	46	82
76	-	Fordring sirkelkonsernbidrag OBOS BBL	2	76
2	0	Fordringer konsernselskaper OBOS konsernet	0	2
11	11	Øvrige andre eiendeler	77	68
<b>155</b>	<b>34</b>	<b>Sum andre eiendeler</b>	<b>126</b>	<b>228</b>

## Note 33 – Innskudd fra og gjeld til kunder

(Beløp i millioner kroner)

Innskudd fordelt på type og viktigste hovedsegmenter	31.12.2025	31.12.2024
Innskudd fra boligselskaper	6 851	6 346
Innskudd fra bedriftsmarked for øvrig	5 221	6 074
Innskudd fra personmarked uten avtalt løpetid	9 948	7 757
<b>Innskudd fra og gjeld til kunder uten avtalt løpetid</b>	<b>22 020</b>	<b>20 177</b>
Innskudd BSU	166	191
Andre innskudd personmarked med avtalt løpetid	8 266	8 722
<b>Innskudd fra og gjeld til kunder med avtalt løpetid</b>	<b>8 432</b>	<b>8 913</b>
<b>Sum innskudd fra og gjeld til kunder</b>	<b>30 452</b>	<b>29 090</b>
Hvorav:		
Sum innskudd fra og gjeld til kunder - Personmarked	18 380	16 670
Sum innskudd fra og gjeld til kunder - Bedriftsmarked	12 071	12 420

## Note 34 – Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

(Beløp i millioner kroner)

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer føres til amortisert kost eller til virkelig verdi ved "fair value option" (FVO). Bokført verdi ved amortisert kost tilsvarer kostpris justert for amortisering. Virkelig verdi beregnes i bankens verdipapirsystem, med utgangspunkt i gjeldende rentekurver. For markedsverdi av innlån målt til amortisert kost, refereres det til note 26. Obligasjoner utstedt med fast rente er rentesikret. Nominell verdi inkluderer over/underkurs på utstedelses tidspunktet.

	OBOS-banken Konsern				
	Balanse	Emittert	Forfalt/ innløst	Øvrige endringer	Balanse
<b>Endring i verdipapirgjeld</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Obligasjonsgjeld	38 918	9 250	-7 005	4	36 669
Overkurs / underkurs	-	2	-4	2	-
Kjøpte / solgte renter	-	9	-57	47	-
Påløpt rente	193	-	-	-20	213
Amortisering	8	-	-	4	4
Justering til virkelig verdi	-21	-	-	21	-43
<b>Sum verdipapirgjeld</b>	<b>39 097</b>	<b>9 261</b>	<b>-7 066</b>	<b>58</b>	<b>36 843</b>

	OBOS-banken Konsern				
	Balanse	Emittert	Forfalt/ innløst	Øvrige endringer	Balanse
<b>Endring i verdipapirgjeld</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Obligasjonsgjeld	36 669	11 150	-6 496	-6	32 022
Overkurs / underkurs	-	18	-4	-14	-
Kjøpte / solgte renter	-	40	-89	50	-
Påløpt rente	213	-	-	52	161
Amortisering	4	-	-	28	-25
Justering til virkelig verdi	-43	-	-	24	-67
<b>Sum verdipapirgjeld</b>	<b>36 843</b>	<b>11 208</b>	<b>-6 590</b>	<b>134</b>	<b>32 092</b>

Utstedte lån ISIN	Rente	Forfall	Pålydende	Løpetid år	Gjeldende rentesats	Balanseverdi 31.12.2025	Balanseverdi 31.12.2024
<b>Obligasjoner til amortisert kost</b>							
NO0010884513	Flytende	03.06.25	-	-	-	-	553
NO0010872757	Flytende	13.06.25	-	-	-	-	2 008
NO0012635152	Flytende	25.11.25	-	-	-	-	402
NO0010922842	Flytende	04.02.26	449	0,1	4,45 %	452	4 031
NO0012771171	Flytende	29.05.26	500	0,4	5,37 %	503	503
NO0011160962	Flytende	02.09.26	4 000	0,7	4,42 %	4 014	4 015
NO0012493941	Flytende	07.05.27	6 000	1,3	4,64 %	6 041	6 044
NO0012811266	Flytende	17.02.28	4 000	2,1	4,73 %	4 022	4 023
NO0012949579	Flytende	23.06.28	300	2,5	5,29 %	300	300
NO0012918186	Flytende	22.09.28	6 000	2,7	4,68 %	6 006	6 006
NO0013598086	Flytende	25.09.28	350	2,7	4,65 %	350	-
NO0013685685	Flytende	06.11.28	600	4,7	4,71 %	604	-
NO0013119891	Flytende	12.02.29	6 250	3,1	4,81 %	6 305	6 060
NO0013187187	Flytende	22.03.29	500	3,2	4,97 %	500	500
NO0013393348	Flytende	12.11.29	600	3,9	5,01 %	604	604
NO0013501106	Flytende	06.03.30	400	4,7	4,95 %	401	-
NO0013573055	Flytende	28.05.30	6 000	4,9	4,68 %	6 030	-
NO0013598078	Flytende	25.06.30	650	5,0	4,86 %	649	-
NO0013643189	Flytende	03.09.30	600	5,0	4,91 %	602	-
NO0013685693	Flytende	06.02.31	400	4,7	4,94 %	403	-
<b>Obligasjoner til virkelig verdi</b>							
NO0010735483	Fast	08.05.25	-	-	-	-	505
NO0010851645	Fast	15.05.29	520	3,4	2,42 %	498	486
NO0013392498	Fast	12.11.29	800	3,9	4,75 %	812	803
<b>Sum verdipapirer</b>			<b>38 919</b>	<b>2,8</b>	<b>4,68 %</b>	<b>39 097</b>	<b>36 843</b>

Alle obligasjonslån er notert på Nordic ABM. Seniorobligasjonene har en bullet-struktur og forfaller i sin helhet på forfallsdato. Obligasjoner med fortrinnsrett har en soft-bullet struktur, som betyr at betyr at obligasjonen har en forlenget løpetid som kan aktiveres under visse betingelser. Fullstendige avtaler finnes på [www.obos.no/om-obos/investor-relations](http://www.obos.no/om-obos/investor-relations).

Endring i verdipapirgjeld	OBOS-banken AS				
	Balanse 31.12.2025	Emittert 2025	Forfalt/ innløst 2025	Øvrige endringer 2025	Balanse 31.12.2024
Obligasjonsgjeld	5 699	3 000	-1 450	4	4 145
Overkurs / underkurs	-	-3	-0	3	-
Kjøpte / solgte renter	-	1	-27	26	-
Påløpt rente	25	-	-	-3	28
Amortisering	-3	-	-	-3	-1
Justering til virkelig verdi	8	-	-	9	-1
<b>Sum verdipapirgjeld</b>	<b>5 729</b>	<b>2 998</b>	<b>-1 477</b>	<b>37</b>	<b>4 171</b>

Endring i verdipapirgjeld	OBOS-banken AS				
	Balanse 31.12.2024	Emittert 2024	Forfalt/ innløst 2024	Øvrige endringer 2024	Balanse 31.12.2023
Obligasjonsgjeld	4 145	11 150	-6 496	-4 260	3 752
Overkurs / underkurs	0	18	-4	-14	-
Kjøpte / solgte renter	0	40	-89	50	-
Påløpt rente	28	-	-	-2	30
Amortisering	-1	-	-	-2	1
Justering til virkelig verdi	-1	-	-	30	-32
<b>Sum verdipapirgjeld</b>	<b>4 171</b>	<b>11 208</b>	<b>-6 590</b>	<b>-4 198</b>	<b>3 751</b>

Utstedte lån ISIN	Rente	Forfall	Pålydende	Løpetid år	Gjeldende rentesats	Balanseverdi 31.12.2025	Balanseverdi 31.12.2024
<b>Obligasjoner til amortisert kost</b>							
NO0010884513	Flytende	03.06.25	-	-	-	-	553
NO0012635152	Flytende	25.11.25	-	-	-	-	402
NO0012771171	Flytende	29.05.26	500	0,4	5,37 %	503	503
NO0012949579	Flytende	23.06.28	300	2,5	5,29 %	300	300
NO0013598086	Flytende	25.09.28	350	2,7	4,65 %	350	-
NO0013685685	Flytende	06.11.28	600	2,9	4,71 %	604	-
NO0013187187	Flytende	22.03.29	500	3,2	4,97 %	500	500
NO0013393348	Flytende	12.11.29	600	3,9	5,01 %	604	604
NO0013501106	Flytende	06.03.30	400	4,7	4,95 %	401	-
NO0013598078	Flytende	25.06.30	650	5,0	4,86 %	649	-
NO0013643189	Flytende	03.09.30	600	5,0	4,91 %	602	-
NO0013685693	Flytende	06.02.31	400	5,0	4,94 %	403	-
<b>Obligasjoner til virkelig verdi</b>							
NO0010735483	Fast	08.05.25	-	-	-	-	505
NO0013392498	Fast	12.11.29	800	3,9	4,75 %	812	803
<b>Sum verdipapirer</b>			<b>5 700</b>	<b>3,6</b>	<b>4,93 %</b>	<b>5 729</b>	<b>4 171</b>

Alle obligasjonslån er notert på Nordic ABM. Seniorobligasjonene har en bullet-struktur og forfaller i sin helhet på forfallsdato. Obligasjoner med fortrinnsrett har en soft-bullet struktur, som betyr at betyr at obligasjonen har en forlenget løpetid som kan aktiveres under visse betingelser. Fullstendige avtaler finnes på [www.obos.no/om-obos/investor-relations](http://www.obos.no/om-obos/investor-relations).

## Note 35 – Senior etterstilt obligasjonslån og ansvarlig lånekapital

(Beløp i millioner kroner)

### Senior etterstilt obligasjonslån

	31.12.2025	31.12.2024
Senior etterstilt obligasjonslån	1 300	1 600
Gjenstående transaksjonskostnader for amortisering	3	5
Påløpte renter	11	12
<b>Sum senior etterstilt obligasjonslån</b>	<b>1 314</b>	<b>1 618</b>

ISIN	ESG	Rente	Handels- dato	Call dato	Forfalls- dato	Løpetid år	Gjeldende rentesats	Pålydende	Balanse- verdi 31.12.2025	Balanse- verdi 31.12.2024
<b>Senior etterstilt obligasjonslån til amortisert kost</b>										
NO0012707480		3 mnd NIBOR +1,50 %	19.09.22	-	23.09.25	-	-	-	-	300
NO0012763616		3 mnd NIBOR +1,74 %	18.11.22	-	22.11.27	1,9	5,95 %	600	605	607
NO0013056200		3 mnd NIBOR +1,33 %	20.10.23	-	26.10.26	0,8	5,52 %	700	709	711
<b>Sum senior etterstilt obligasjonslån</b>						<b>1,3</b>	<b>5,72 %</b>	<b>1 300</b>	<b>1 314</b>	<b>1 618</b>

### Ansvarlig lånekapital

	31.12.2025	31.12.2024
Ansvarlig obligasjonslån, nominell verdi	400	400
Gjenstående transaksjonskostnader for amortisering	0	0
Påløpte renter	4	3
<b>Sum ansvarlig obligasjonslån</b>	<b>403</b>	<b>403</b>

ISIN	Rente	Handels- dato	Call dato	Forfalls- dato	Løpetid år	Gjeldende rentesats	Pålydende	Balanse- verdi 31.12.2025	Balanse- verdi 31.12.2024
<b>Ansvarlig lån til amortisert kost</b>									
NO0010875347	3 mnd NIBOR +1,10 %	12.02.20	20.02.22	20.02.30	-	-	-	-	201
NO0012514936	3 mnd NIBOR +1,40 %	03.05.22	03.05.27	03.08.32	1,3	5,65 %	100	101	101
NO0013177196	3 mnd NIBOR +1,90 %	05.03.24	14.08.29	14.08.34	3,6	6,13 %	100	101	101
NO0013471227	3 mnd NIBOR +1,45 %	29.01.25	06.05.30	06.08.35	4,3	5,70 %	200	201	-
<b>Sum ansvarlig lånekapital</b>						<b>3,4</b>	<b>5,80 %</b>	<b>400</b>	<b>403</b>

Utsteder har rett til å innløse lånene dersom offentlige reguleringer medfører endringer som gjør at lånene ikke lenger kvalifiserer som kjernekapital eller tilleggskapital. Fullstendige avtaler for overnevnte obligasjonslån finnes på [www.obos.no/om-obos/investor-relations](http://www.obos.no/om-obos/investor-relations).

## Note 36 – Gjennomsnittlig effektiv rente gjeld

OBOS-banken AS			OBOS-banken Konsern	
31.12.2024	31.12.2025		31.12.2025	31.12.2024
3,79 %	3,21 %	Innskudd fra og gjeld til kunder	3,21 %	3,79 %
5,14 %	4,93 %	Sertifikat og obligasjonsgjeld	4,68 %	5,09 %
6,07 %	5,80 %	Ansvarlig lånekapital	5,80 %	6,07 %

Effektiv rente på ansvarlig lånekapital og sertifikat- og obligasjonsgjeld er beregnet ved vektet snitt av beregnet effektiv rente per innlån på balansedagen. Effektiv rente på innskudd fra og gjeld til kunder beregnes ved å beregne vektet snitt av gjeldende rentesats per konto med utgående saldo per konto på balansedagen.

## Note 37 – Annen gjeld, påløpte kostnader, garantier og andre forpliktelser

(Beløp i millioner kroner)

OBOS-banken AS			OBOS-banken Konsern	
31.12.2024	31.12.2025	Annen gjeld og balanseført forpliktelse	31.12.2025	31.12.2024
419	410	Gjeld til konsernselskaper	653	419
7	18	Leverandørgjeld	20	11
0	43	Forpliktelser leiekontrakter IFRS 16	44	2
6	5	Interimskonti oppgjør Nets m.v.	5	6
3	4	Skattetrekk	4	3
3	3	Annen kortsiktig gjeld	9	8
<b>438</b>	<b>482</b>	<b>Sum annen gjeld</b>	<b>735</b>	<b>449</b>
13	14	Feriepenger, arbeidsgiveravgift og lønn	22	22
29	15	Andre påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter	24	38
<b>42</b>	<b>29</b>	<b>Sum andre påløpte ikke forfalte kostnader</b>	<b>46</b>	<b>60</b>
<b>480</b>	<b>512</b>	<b>Sum annen gjeld og andre påløpte ikke forfalte kostnader</b>	<b>782</b>	<b>509</b>
6	1	Garantiforpliktelser Kontraktsgarantier <sup>1)</sup>	1	6
<b>6</b>	<b>1</b>	<b>Sum garantiforpliktelser</b>	<b>1</b>	<b>6</b>
		<b>Andre ikke balanseførte forpliktelser</b>		
1 020	1 408	Ubenyttet bevilgning flexilån	1 408	1 020
124	138	Ubenyttet bevilgning kassekreditt og andre kreditter	138	124
2 498	2 921	Innvilgede engasjementer (ikke diskontert)	2 921	2 498
<b>3 641</b>	<b>4 467</b>	<b>Sum andre ikke balanseførte forpliktelser</b>	<b>4 467</b>	<b>3 641</b>
<b>4 128</b>	<b>4 979</b>	<b>Sum annen gjeld, påløpte kostnader, garantier og andre forpliktelse</b>	<b>5 249</b>	<b>4 157</b>

1) Ingen del av garantiansvaret er kontraktsgarantert av andre kredittinstitusjoner.

## Note 38 – Antall aksjer og aksjonærer

OBOS-banken AS hadde per 31.12.2025 en aksjekapital på totalt 898 000 000 kroner fordelt på 8 980 aksjer pålydende 100 000 kr. Alle aksjene har lik stemmerett. OBOS BBL eier 100 % av aksjene i banken.

## Note 39 – Nærstående parter

(Beløp i millioner kroner)

OBOS-banken AS		Mellomværende og transaksjoner med selskap i samme konsern	OBOS-banken Konsern	
2024	2025		2025	2024
		<b>Resultatposter</b>		
1	2	Subsidiert rente personallån konserninternt	4	4
2	2	Andre renteinntekter (OBOS BBL)	3	3
-1	-1	Gebyr og prov. Inntekter (andre konsernselskap)	-1	-1
108	101	Andre renteinntekter (OBOS Boligkreditt AS)	-	-
10	14	Kons.int tjenester (OBOS Boligkreditt AS)	-	-
-	-300	Resultatført utbytte (OBOS BBL)	-300	-
-326	-410	Resultatført konsernbidrag (OBOS BBL)	-648	-326
-22	-22	Renter innskudd (andre konsernselskaper)	-22	-22
-16	-18	Administrasjonskostnader (OBOS BBL)	-26	-22
-13	-12	Andre driftskostnader (OBOS BBL)	-21	-20
-5	-5	Andre driftskostnader (andre konsernselskap)	-7	-7
<b>-262</b>	<b>-649</b>	<b>Sum</b>	<b>-1 017</b>	<b>-392</b>
		<b>Balanseposter</b>		
1 742	1 742	Aksjer i datterselskap	-	-
1 723	2 228	Utlån/ fordringer på kr.ins. (OBOS Boligkreditt AS)	-	-
76	-	Fordringer sirkelkonsernbidrag (OBOS BBL)	2	76
66	23	Andre kortsiktige eiendeler (OBOS BBL)	46	82
-12	-11	Innskudd- og gjeld til kunder (OBOS BBL)	-11	-12
-318	-345	Innskudd/ gjeld (OBOS Factoring AS)	-345	-318
-5	-0	Innskudd/ gjeld (OBOS Eiendomsmeglere AS)	-	-
-58	-134	Innskudd/ gjeld (andre konsernselskap)	-134	-58
-1	-	Annen kortsiktig gjeld (OBOS BBL)	-	-1
-418	-410	Gjeld konsernbidrag (OBOS BBL)	-650	-418
<b>2 796</b>	<b>3 093</b>	<b>Sum</b>	<b>-1 091</b>	<b>-649</b>

OBOS-banken AS har løpende transaksjoner med nærstående parter som inngår i den ordinære virksomheten og er gjennomført på markedsmessige vilkår. Banken kjøper administrasjonstjenester fra OBOS BBL og belastes for sin andel av konsernets felleskostnader til selvkost basert på faktisk bruk. Banken benytter OBOS BBLs lønns-, faktura- og økonomisystemer, og har et mellomværende med OBOS BBL knyttet til løpende driftsutbetalinger. Per 31.12.2025 utgjorde dette en fordring på 23 millioner kroner (66). Kortsiktige mellomværender gjøres opp fortløpende. Bankens ledelse og styremedlemmer er nærstående parter.

OBOS-banken AS eier 100 % av aksjene i OBOS Boligkreditt AS, hvor anskaffelseskost tilsvarer bokført verdi. Banken selger administrasjonstjenester til OBOS Boligkreditt og belaster datterselskapet for sin andel av OBOS-konsernets felleskostnader til selvkost basert på faktisk bruk. OBOS Boligkreditt benytter ansatte samt lønns-, faktura-, konsernkonto- og økonomisystemer i OBOS-banken og OBOS BBL, og hadde per 31.12.2025 et mellomværende med OBOS-banken på 14 millioner kroner (10).

OBOS Boligkreditt AS har en kredittfasilitet med ramme på 5,00 mrd. kroner hos OBOS-banken AS for dekning av mellomværende, herunder ved overførsel av utlånsportefølje. OBOS Boligkreditt belastes for trekk på kredittfasiliteten med NIBOR+ 50 bp., samt en årlig kredittprovisjonskostnad på 0,15 % av kredittrammen. OBOS Boligkreditt AS har inngått avtale med OBOS-banken AS om en rullerende likviditetsfasilitet som til enhver tid dekker ventede likviditetsforfall 12 måneder fremover i tid. Fasiliteten var ubenyttet per 31.12.2025.

## Note 40 – Godtgjørelse til ledende ansatte, styrende organer og revisor

(Beløp i tusen kroner)

### Godtgjørelse til ledende ansatte

Navn og stilling	År	Lønn	Bonus	Andre godtgjørelser <sup>1)</sup>	Pensjonskostnad <sup>2)</sup>	Sum
Tore Weldingh	2025	2 168	-	107	107	<b>2 382</b>
<i>Adm. dir. fra november, CFO til oktober</i>	2024	1 657	-	23	101	1 781
Anita Eidem	2025	1 627	-	7	111	<b>1 745</b>
<i>CFO fra november</i>	2024	266	-	1	18	285
Morten Dick	2025	1 478	-	21	103	<b>1 602</b>
<i>Direktør bedriftsmarked</i>	2024	1 377	-	9	99	1 484
Silje Strand Ekelund	2025	1 495	-	32	105	<b>1 632</b>
<i>Direktør personmarked</i>	2024	1 422	-	17	101	1 540
Øistein Gamst Sandlie, Adm. dir. til oktober	2024	1 931	26	5	84	2 047
<b>Totalt</b>	<b>2025</b>	<b>6 768</b>	-	<b>168</b>	<b>426</b>	<b>7 362</b>
	2024	6 652	26	55	403	7 137

1) Omfatter fri bil, telefon, forsikringer og rentefordel på lån.

2) Ledende ansatte omfattes av bankens generelle innskuddsbaserte pensjonsordning som beskrevet i Note 2.8 Pensjonsforpliktelser.

3) OBOS-banken er underlagt forskrift vedrørende godtgjørelsesordninger i finansinstitusjoner. For en redegjørelse om bankens retningslinjer for godtgjørelser til ledende ansatte, vises det til pilar 3 rapporten som blir publisert på [www.obos.no/om-obos/investor-relations](http://www.obos.no/om-obos/investor-relations).

### Godtgjørelse til styre

Honorar til styret i OBOS-banken AS (Morselskap)	2025	2024
Ingrid Tjønneland - Styreleder	525	500
Hege Bømark - Styremedlem <sup>1)</sup>	391	372
Anders Lægreid - Styremedlem	290	276
Jørgen Inge Ringdal - Styremedlem <sup>1)</sup>	391	356
Synnøve Kihle - Styremedlem (ansattvalgt) <sup>1)</sup>	145	-
<b>Totalt</b>	<b>1 742</b>	<b>1 504</b>
<b>Honorar til styret i OBOS Boligkreditt AS (Datterselskap)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Harald Evensen - Styremedlem	160	160
<b>Totalt</b>	<b>160</b>	<b>160</b>
<b>Totalt honorar OBOS-banken Konsern</b>	<b>1 902</b>	<b>1 664</b>

1) Utvalgsarbeid: Honoraret inkluderer godtgjørelse for arbeid i revisjonsutvalget og risikoutvalget for Hege Bømark, Jørgen Inge Ringdal og Synnøve Kihle.

2) Ingen godtgjørelse: Følgende styremedlemmer/varamedlemmer har ikke mottatt styrehonorar grunnet ansettelse i OBOS-konsernet:

- Trond Stabekk – Nestleder OBOS-banken AS
- Andreas Røv Lien, Boddvar Kaale, Harald Ulstein – Varamedlemmer OBOS-banken AS
- Øistein Gamst Sandlie, Silje Strand Ekelund, Anders Blystad Bjerke, Morten Dick, Lars Joachim Weedon Heide, Ingrid Schübler – Styremedlemmer og Varamedlemmer OBOS Boligkreditt AS
- Tore Weldingh, Boddvar Kaale, Silje Strand Ekelund, Hanne Merete Leknes – Styremedlemmer OBOS Eiendomsmeglere AS AS

## Godtgjørelse til eksterntrevisor, uavhengig gransker og internrevisor

OBOS-banken AS			OBOS-banken Konsern	
2024	2025		2025	2024
1 378	970	Lovpålagt revisjon	1 289	1 663
-	-	Andre attestasjonstjenester ekstern revisor	102	161
-	-	Skatterådgivning ekstern revisor	-	-
-	-	Honorar for andre tjenester ekstern revisor	-	-
<b>1 378</b>	<b>970</b>	<b>Totalt honorar ekstern revisor</b>	<b>1 390</b>	<b>1 824</b>
-	-	Honorar uavhengig gransker i OBOS Boligkreditt AS	218	209
2 288	1 813	Honorar internrevisor	1 813	2 288
<b>3 666</b>	<b>2 783</b>	<b>Totalt</b>	<b>3 421</b>	<b>4 321</b>

Alle beløp er inklusive moms.

Selskapets og bankkonsernets valgte revisor er Ernst & Young AS (EY). PriceWaterhouseCoopers AS (PwC) er oppnevnt som uavhengig gransker i OBOS Boligkreditt AS. Bankkonsernets internrevisjon har i 2024 og 2025 vært utkontraktert til BDO AS.

## Note 41 – Lån til ansatte, ledende ansatte og styrende organer

(Beløp i millioner kroner)

Mottager av lånet	31.12.2025	31.12.2024
Personallån adm. direktør	-	-
Personallån øvrige ledende ansatte	29	31
Personallån ansatte i bankkonsernet	265	255
Personallån medlemmer i styret	-	-
<b>Sum lån til ansatte, styrende organer og ledende ansatte</b>	<b>294</b>	<b>286</b>

### 1) Vilkår og sikkerhet

Ansatte i banken kan innvilges personallån til kjøp av bolig eller refinansiering av boliglån med pant i bolig. Lånene ytes med inntil 75 prosent av verdigrunlaget i boligen og løpetid inntil 30 år. Det stilles ordinære krav til kredittvurdering og sikkerhetsstillelse.

### 2) Renter og rentefordel

Ansattlån har en rentesats som fastsettes av arbeidsgiver. Per 31.12.2025 er rentesatsene på ordinært boliglån 4,57 prosent og rammelån 4,41 prosent. Rentefordelen innberettes som lønn. Beregnet rentefordel for alle ansatte i bankkonsernet utgjør omtrent 0,6 millioner kroner for regnskapsåret 2025.

### 3) Ledende ansatte og styret

Ledende ansatte og ansattvalgte styremedlemmer har lån på ordinære personalvilkår. Øvrige styremedlemmer og tillitsvalgte omfattes ikke av personallånordningen.

## Note 42 – Hendelser etter balansedagen

Det har etter balansedagen ikke inntruffet andre hendelser av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet.

# Revisjonsberetning



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i OBOS-banken AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for OBOS-banken AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, 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,
- gir selskapsregnskapet 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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 OBOS-banken AS sin revisor sammenhengende i 4 år fra valget på generalforsamlingen den 22. juni 2021 for regnskapsåret 2022.

### Sentrale forhold ved revisjonen

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



Shape the future  
with confidence

### Tap på utlån og garantier

#### *Grunnlag for det sentrale forholdet*

Utlån til og fordringer på kunder i konsernregnskapet per 31.12.2025 er NOK 67 140 millioner (88 % av totale eiendeler). Tilsvarende beløp i selskapsregnskapet per 31.12.2025 er NOK 29 589 millioner (70 % av totale eiendeler). Forventet kredittap på utlån og garantier til kunder i konsernregnskapet utgjør NOK 47 millioner, hvorav NOK 35 millioner er i steg 1 og 2, og NOK 12 millioner er i steg 3. Tilsvarende beløp i selskapsregnskapet per 31.12.2025 er NOK 38 millioner, hvorav NOK 26 millioner er i steg 1 og 2, og NOK 12 millioner er i steg 3. Fastsettelsen av estimatet på forventet tap krever at ledelsen bruker skjønn for å utarbeide et nøytralt og sannsynlighetsvektet estimat som fastsettes ved å vurdere ulike mulige utfall, tidsverdi av penger, rimelig og underbygget informasjon om tidligere hendelser, dagens forhold og prognoser for økonomiske forventninger. Som følge av bruken av skjønn i målekriteriene for forventet tap, kompleksitet i beregningene og den tilhørende effekten på tapsestimatet, så vurderte vi avsetningen for forventet tap som et sentralt forhold i revisjonen. Tap på utlån og garantier omtales i note 3, 11, 12 og 13 i årsregnskapet.

#### *Våre revisjonshandlinger*

Vi vurderte konsernets metodikk for å fastsette estimatet på forventet tap. Videre vurderte vi og testet effektivitet og målrettethet av internkontrollen som konsernet har implementert i prosessen for å beregne det forventede tapet, herunder inputvariabler og forutsetninger. Vi evaluerte ledelsens vurderinger av ulike økonomiske scenarioer så vel som makroøkonomiske data brukt i beregningen. For avsetninger i trinn 3 som er individuelt fastsatt, så vurderte vi forventede fremtidige kontantstrømmer og estimert verdi på underliggende sikkerheter.

### Øvrig informasjon

Styret og administrerende direktør (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 i 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.

Uavhengig revisors beretning - OBOS-banken 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo Dokumentnr: 9RUWH-6IQ4Q-5BSPU-BWNGS-BJRNW-BOLYP



Shape the future  
with confidence

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### 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 anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 intern kontroll.
- 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene 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 og konsernets 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 og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har enansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Uavhengig revisors beretning - OBOS-banken 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Perneco Dokumentnr: 9RUWH-6IQ4Q-5BSPU-BWNGS-BJRWI-WBOLYP



**Shape the future  
with confidence**

4

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet 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, 24. mars 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Rimstad  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 9RUWH-6IQ4Q-5BSPU-BWNGS-BJRNW-BOLYP

Uavhengig revisors beretning - OBOS-banken 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Kjetil Rimstad**

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1044102

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-24 15:44:44 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 9RUWH-6IQ4Q-5BS5PU-BWNGS-BJRNW-BOLYP

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



**OBOS-banken AS**

Post: Postboks 393 Alnabru, 0614 Oslo  
Hovedkontor: Standardveien 1, 0581 Oslo

[obos.no/bank](https://obos.no/bank) | 22 86 58 00

Org.nr. 911 986 884