

Note 25 Utlån til kunder fordelt på kundesegmenter i finansvirksomheten

OBOS-banken definerer sine hovedkundesegmenter til å være bedriftsmarked og personmarked. Innenfor segmentet bedriftsmarked er boligselskaper bankens viktigste kundegruppe. Innen personmarked er OBOS-medlemmer den dominerende kundegruppen. Hovedvekten av lånene er gitt til kunder som geografisk hører til området Stor-Oslo.

Per 31.12.2016

Beløp i tusen kroner	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Nedskrivninger individuelle/gruppe	Sum	Herav misligh. engasj.
Personmarked (PM)	10 625 628	713 368	-	-7 862	11 331 134	55 253
Bedriftsmarked (BM)	13 243 158	158 728	27 417	-	13 429 302	-
Sum hovedsegmenter	23 868 785	872 096	27 417	-7 862	24 760 436	55 253
Medlemmer i OBOS	8 784 416	550 253	-	-2 236	9 332 434	26 637
Ansatte i OBOS-konsernet	1 348 196	97 104	-	-	1 445 300	0
Øvrig personmarked	493 015	66 011	-	-5 626	553 400	28 616
Sum personmarked	10 625 628	713 368	-	-7 862	11 331 134	55 253
Boligselskaper forvaltet av OBOS	12 580 365	28 078	27 417	-	12 635 859	-
Boligselskaper for øvrig	424 947	-	-	-	424 947	-
OBOS tilknyttede selskaper	22 900	129 500	-	-	152 400	-
Andre næringskunder	214 946	1 150	-	-	216 096	-
Sum bedriftsmarked	13 243 158	158 728	27 417	-	13 429 302	-

Utover ovennevnte ubenyttede bevilgning og garantier, har banken innvilget lånetilsagn på til sammen 3,3 milliarder kroner som forventes utbetalt i løpet av 2017–2019, fordelt på 1,9 milliarder kroner til bedriftsmarkedet (BM) og 1,4 milliarder kroner til personmarkedet (PM). Lånetilsagnene for BM gjelder i hovedsak finansiering av nystiftede borettslag i OBOS' regi, som ferdigstilles i perioden.

Per 31.12.2015

Beløp i tusen kroner	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Nedskrivninger individuelle/gruppe	Sum	Herav misligh. engasj.
Personmarked (PM)	9 349 306	670 392	-	-5 749	10 013 950	75 898
Bedriftsmarked (BM)	10 259 258	108 453	30 391	-	10 398 102	-
Sum hovedsegmenter	19 608 564	778 845	30 391	-5 749	20 412 052	75 898
Medlemmer i OBOS	7 251 179	496 918	-	-377	7 747 720	1 889
Ansatte i OBOS-konsernet	1 263 166	78 441	-	-	1 341 607	-
Øvrig personmarked	834 961	95 033	-	-5 372	924 622	74 008
Sum personmarked	9 349 306	670 392	-	-5 749	10 013 950	75 898
Boligselskaper forvaltet av OBOS	9 887 971	15 313	30 391	-	9 933 675	-
Boligselskaper for øvrig	243 601	-	-	-	243 601	-
OBOS tilknyttede selskaper	84 020	91 990	-	-	176 010	-
Andre næringskunder	43 666	1 150	-	-	44 816	-
Sum bedriftsmarked	10 259 258	108 453	30 391	-	10 398 102	-

Per 31. desember 2015 ble det innvilget engasjementer for til sammen 3,7 milliarder kroner som forventes utbetalt i løpet av 2016–2018, fordelt på 1,6 milliarder kroner til bedriftsmarkedet (BM) og 2,1 milliarder kroner til personmarkedet (PM). Lånetilsagnene for BM gjelder i hovedsak finansiering av nystiftede borettslag i OBOS sin regi, som ferdigstilles i perioden.

Alle medlemslag har factoringavtale med OBOS Factoring AS som sikrer borettslagenes innbetaling av felleskostnader. Ordningen innebærer at OBOS Factoring AS månedlig overtar borettslagenes fordringer på andelseierne og krever disse inn for egen regning og risiko.

Utlån formidlet til Eika Boligkreditt AS

OBOS-banken har formidlet lån til kunder gjennom en distribusjonsavtale med Eika Boligkreditt AS (EBK) hvor banken opptre som agent og mottar en portefølje provisjon for formidlede lån. EBK er et kredittforetak som eies av OBOS BBL og bankene i Eika-gruppen. Som følge av oppstart av eget boligkredittselskap (OBOS Boligkreditt AS) i 2016, ble distribusjonsavtalen med EBK sagt opp med virkning fra 15. februar 2017. OBOS-banken har inngått en avviklingsavtale med EBK. Avviklingsavtalen viderefører hovedprinsippene fra tidligere distribusjonsavtale, med unntak av muligheten for formidling av nye lån. Provisjonen banken mottar er gitt av differansen mellom lånekundens rente bestemt av banken og bankens individuelle nettorente i EBK. Nettorenten beregnes kvartalsvis på bakgrunn av samlet finansiering i EBK.

Beløp i tusen kroner	Utlån formidlet		Provisjon	
	31.12.2016	31.12.2015	2016	2015
Personmarked (PM)	-	-	-	-
Bedriftsmarked (BM)	7 223 326	7 547 313	9 618	27 334
Utlån formidlet til Eika boligkreditt	7 223 326	7 547 313	9 618	27 334

OBOS-banken har per 31. desember 2016 formidlet lån til EBK for 7,2 milliarder kroner og inntektsført 9,6 millioner kroner i portefølje- og garantiprovisjon mot 27,3 millioner kroner i 2015. I løpet av 2016 har banken formidlet 812,0 millioner kroner i nye lån til EBK. Alle lån formidlet til EBK ligger innenfor 60 % av vurdert verdi og risikoen knyttet til disse vurderes som begrenset. OBOS-banken overtok ingen misligholdte lån fra EBK i 2016 eller 2015.

Banken stiller garanti for lån formidlet til EBK. Garantiansvaret for 2016 og 2015 er regulert av revidert distribusjonsavtale gjeldende fra og med 1. oktober 2015, og som videreføres i avviklingsavtalen. Garantibeløpene utgjøres av en bestemt maksimal garantiforpliktelse i en rullerende 12 måneders periode.

OBOS-banken AS har følgende garantier til EBK:

Beløp i tusen kroner	31.12.2016	31.12.2015
Tapsgaranti	72 233	75 473
Saksgaranti	80 896	63 216
Totalt garantiansvar	153 129	138 689

Tapsgarantien dekker 80 % av det tap som konstateres på hvert enkelt lån begrenset til 1 % av bankens låneportefølje i EBK, beregnet over de siste 4 kvartaler på rullerende basis. Tapsgarantien utgjør minimum 5 millioner kroner for låneporteføljer som overstiger 5 millioner kroner. For låneporteføljer opp til 5 millioner kroner er tapsgarantien lik verdien av porteføljen.

Saksgarantien er oppad begrenset til hele lånets hovedstol med tillegg av renter og omkostninger fra tidspunktet OBOS-banken anmoder om utbetaling av lånet, til pantesikkerhetene har oppnådd rettsvern og Bankens depotavdeling har kontrollert og bekreftet dokumentasjonen.

I tillegg har banken medansvar sammen med alle andre banker for motregning av den delen av tapet som overstiger bankenes 80 % andel. Tap på lån som ikke dekkes av tapsgarantien kan EBK motregne i provisjoner, proratisk fordelt ut fra den enkelte banks andel av den samlede låneporteføljen i EBK på det tidspunktet tapet ble konstatert. Motregningsretten er begrenset til 12 måneders provisjonsinntekt opptjent i inntil fire etterfølgende kvartaler fra den datoen tapet ble konstatert.