20250425083331

Årsredovisning för

Nya Hem UH 3 AB

559367-8807

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nya Hem UH 3 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-04-23 . Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Solna den 23/4 — 2025

Sofia Ljungdahl
Verkställande direktör

20250425083332

Årsredovisning för

Nya Hem UH 3 AB

559367-8807

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-6
Underskrifter	7

HygP0OL-Ayx-rkKR_IZ0ye

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Nya Hem UH 3 AB, 559367-8807, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget registrerades 2022-02-28 och detta är bolagets tredje verksamhetsår. Bolaget äger och förvaltar aktier.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till OBOS Nya Hem Bostadsutveckling AB, org.nr 559305-0965 som ägs av OBOS Nya Hem AB, org.nr 559269-1983. OBOS Nya Hem AB ingår i BWG Homes AS-koncernen, org.nr 988 737 798. BWG Homes AS är dotterbolag till OBOS BBL, org.nr 937 052 766 som har sitt säte i Oslo.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i SEK

	2024-12-31	*2023-12-31*	*2022-12-31 (10 mån)*
Nettoomsättning	-	-	-
Balansomslutning	50 000	93 261	43 557
Soliditet %	35,7	19,6	42,6

Definitioner: se not 7

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året sålt bolaget Nya Hem NYAB 33 AB, org.nr 559367-8773.

Eget kapital

	Aktiekapital	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	25 000	-6 739
Årets resultat		-395
Vid årets slut	**25 000**	**-7 134**

Förslag till disposition av företagets förlust

Belopp i SEK

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-6 739
Årets resultat	-395
Totalt	-7 134
Disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	-7 134
Summa	-7 134

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

HygP0OL-Ayx-rkKR_IZ0ye

20250425083333

Resultaträkning

Belopp i SEK	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-501	-800
Rörelseresultat		-501	-800
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*3*	473	504
Räntekostnader och liknande resultatposter	*4*	-367	-
Resultat efter finansiella poster		-395	-296
Resultat före skatt		-395	-296
Årets resultat		**-395**	**-296**

HygP0OL-Ayx-rkKR_IZ0ye

Balansräkning

Belopp i SEK	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*5*	50 000	75 000
		50 000	75 000
Summa anläggningstillgångar		50 000	75 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		-	18 261
		-	18 261
Summa omsättningstillgångar		-	18 261
SUMMA TILLGÅNGAR		50 000	93 261

HygP0OL-Ayx-rkKR_IZ0ye

20250425083334

Balansräkning

Belopp i SEK	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000	25 000
		25 000	25 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-6 739	-6 443
Årets resultat		-395	-296
		-7 134	-6 739
Summa eget kapital		17 866	18 261
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		32 134	75 000
		32 134	75 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 000	93 261

HygP0OL-Ayx-rkKR_IZ0ye

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	*2023-01-01- 2023-12-31*
Ränteintäkter, koncernföretag	473	412
Ränteintäkter, övriga	-	92
Summa	**473**	**504**

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	*2023-01-01- 2023-12-31*
Räntekostnader, koncernföretag	-367	-
Summa	**-367**	**-**

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	75 000	25 000
-Förvärv	-	50 000
-Avyttring	-25 000	-
Redovisat värde vid årets slut	**50 000**	**75 000**

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

HygP0OL-Ayx-rkKR_IZ0ye

20250425083335

Dotterföretag / Org.nr / Säte	*Antal andelar*	*i %*	*Redovisat värde*
Nya Hem NYAB 34 AB, 559410-8846, Solna	250	100	25 000
Nya Hem NYAB 35 AB, 559410-8853, Solna	250	100	25 000
			50 000

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har efter räkenskapsåret sålt bolaget Nya Hem NYAB 35 AB, org.nr 559410-8853.

Not 7 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till OBOS Nya Hem Bostadsutveckling AB, org.nr 559305-0965 som ägs av OBOS Nya Hem AB, org.nr 559269-1983. OBOS Nya Hem AB ingår i BWG Homes AS-koncernen, org.nr 988 737 798 som har sitt säte i Oslo.

BWG Homes AS ägs av OBOS BBL, org.nr 937 052 766. OBOS BBL har sitt säte i Oslo.

Bolaget upprättar ingen koncernredovisning enligt ÅRL 7:2 §. Bolaget inklusive tillhörande dotterbolag ingår i den koncernredovisning som upprättas av OBOS BBL, org nr 937 052 766.

OBOS koncernredovisning finns att tillgå på adress: Hammersborg Torg 1, 0179 Oslo.

Några koncerninterna försäljningar eller inköp har inte förekommit under året.

Bolagets banktillgodohavande ingår i moderbolagets koncernbankkonto. Bolagets andel av koncernbankkonto klassificeras som fordringar/skulder till koncernföretag i balansräkningen.

Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:
Totala tillgångar.

Soliditet:
(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell skattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

HygP0OL-Ayx-rkKR_IZ0ye

Underskrifter

Solna det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Sofia Ljungdahl
Verkställande direktör

Erik Lind
Styrelseledamot

Lina Brantemark
Styrelseledamot

HygP0OL-Ayx-rkKR_IZ0ye

SEALED BY Verified HYGP0OL-AYX-RKKR_IZ0YE

20250425083336

Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2025 08:50

SENT BY OWNER:
Anna Larsson · 07.04.2025 15:53

DOCUMENT ID:
rkKR_IZ0ye

ENVELOPE ID:
HygP0OL-Ayx-rkKR_IZ0ye

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Nya Hem UH 3 AB 2024.pdf
8 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Jan Matthias Lind	**Signed**	**17.04.2025 11:08**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1990/01/12)**
erik.lind@obos.se	Authenticated	17.04.2025 09:50	Low	IP: 81.170.252.97
2. ANNA SOFIA LJUNGDAHL	**Signed**	**17.04.2025 12:36**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1969/09/24)**
sofia.ljungdahl@obos.se	Authenticated	17.04.2025 12:36	Low	IP: 87.227.45.152
3. LINA BRANTEMARK	**Signed**	**22.04.2025 08:50**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1980/02/24)**
lina.brantemark@obos.se	Authenticated	22.04.2025 08:50	Low	IP: 81.232.7.199

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Rom for hele livet

Årsrapport
2024

OBOS

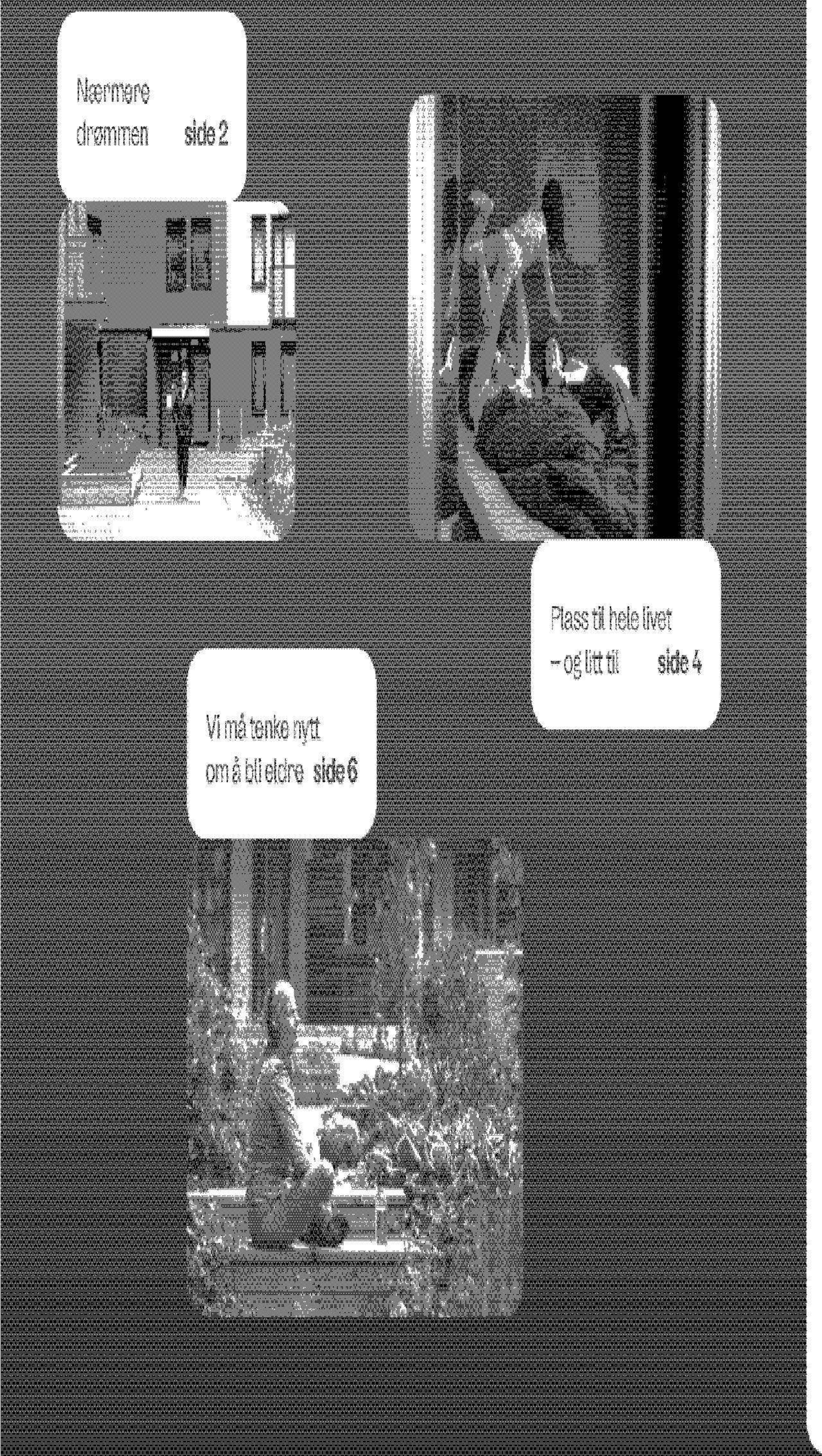
Konsernsjefen 10
Høydepunkter og nøkkeltall 12
Strategi mot 2030 14
Virksomhetsområder 16
Konsernledelsen 22
Boligdrømmer for alle livsfaser 23

Årsberetning 30
Styret i OBOS 44

Årsregnskap 46

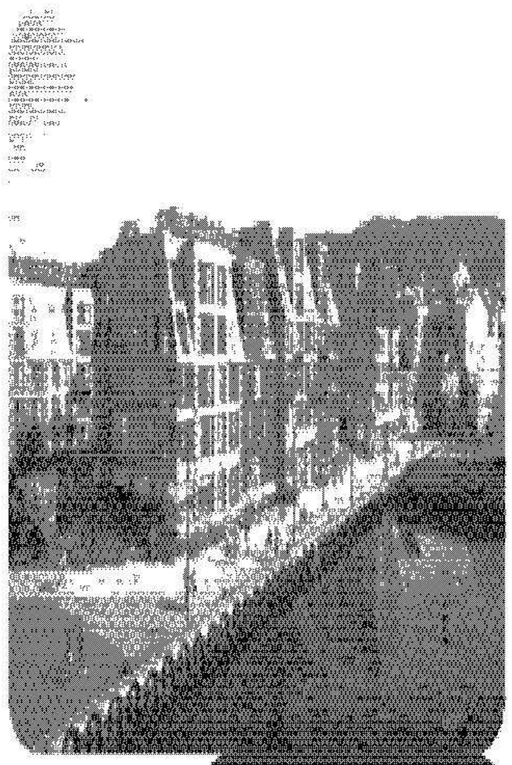
Foretaksledelse og medlemsdemokrati 106
Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse 107
Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS 113
Representantskapet 114
Representantskapets beretning 115
Melding fra kontrollkomiteen til OBOS' representantskap 116

Bærekraftsrapport 117
Innledende del 118
Miljø 135
Sosial 164
Virksomhetsstyring 192



En bolig er en ramme rundt livet. Når livet endrer seg, kan vi trenge nye rammer. Vårt formål i OBOS er å realisere boligdrømmer for våre medlemmer – uansett livsfase, ønsker og behov. Derfor må vi hele tiden utvikle tilbudet vårt, både hva vi bygger og hvor vi bygger.

Rammene vi skaper skal gi rom for hele livet.



Bærekraft og beliggenhet side 8

Nærmere drømmen

Boligdrømmen kan synes fjern for de som ønsker seg inn i markedet for første gang, særlig i de store byene. Med boligkjøpsmodellene Deleie og Bostart bringer OBOS drømmen nærmere for flere. I 2024 lanserte vi konseptet Bokollektivet som en ny måte å bo på – ikke minst rettet mot de unge. OBOS skal være en drivkraft for nyskaping i boligsektoren.

Bokollektivet – sosialt, fleksibelt og nyskapende

På Ulven i Oslo bygges det nå en type leiligheter utenom det vanlige. Her tilbys seks bokollektiv, hver i sin etasje. Hvert kollektiv får felles bad og noen private baderom. Med romslige fellesarealer med soneinndelinger sikres både privatliv og fellesskap. Fellesvaskeri og to gjesteleiligheter hører også med. Salget starter i 2025, og de første kan flytte inn første halvår 2026.

Løsningen er et resultat av flere år med forskning og utprøving i OBOS Living Lab, der vi utforsker muligheter innen blant annet deling, fleksible hjem, enklere hverdag og sunne hjem.

856

boliger solgt med Bostart

Med OBOS Bostart kan du kjøpe en helt ny bolig til under markedspris – mot at OBOS får retten til å kjøpe den tilbake når du skal selge. I 2024 solgte OBOS 244 leiligheter med Bostart-modellen.

822

boliger solgt med Deleie

Med OBOS Deleie kjøper du halve boligen på vanlig måte, resten leier du av OBOS. Andelen man selv eier kan økes etter hvert. I 2024 solgte OBOS 132 leiligheter med Deleie-modellen.

Plass til livet – litt til

Midt i livet trenger vi mer plass – både inne og ute. Boliger med armslag til voksne, tenåringer, barn og bonusbarn. Plass til å være sammen – og alene. Trampoline i hagen, paradis på fortauet. Nær naturen, med byliv innen rekkevidde.

Svanemerket

Prosjektet på Begbyåsen er først ute med eneboliger som er Svanemerket. Blant annet er husene kledd med trevirke fra sertifisert skog og utstyrt med plantekasser i termofuru. Tre er bærekraftig og har gode byggkvaliteter. Et hjem bygget i tre er solid og energiøkonomisk.

Satsing i Sverige

OBOS satser på trehus også i Sverige. Gjennom OBOS Sverige er vi den største småhusaktøren i nabolandet, med varemerkene Myresjöhus og Smålands-Villan. I 2024 vedtok OBOS å satse 500 millioner svenske kroner på en ny fabrikk i Myresjö. Produksjonen blir topp moderne, og enda flere svenske boligdrømmer kan bli virkelighet.

Nr. 1 på trehus

Siden 1950-tallet har OBOS Block Watne vokst til å bli Norges største produsent av trehus. På Begbyåsen ved Fredrikstad bygger vi frittliggende eneboliger, eneboliger i kjede og leiligheter i småhus. I alt 200 boliger på mellom 80 og 240 kvadratmeter blir til et nabolag med fint mangfold. Her finner mange etablerte familier det de ønsker seg. På en drøy halvtime kan du gå inn til Gamlebyen eller nyte andre tilbud i sjarmerende Fredrikstad.

Vi må tenke nytt om å bli eldre

Snart vil vi leve en tredjedel av livet som pensjonist. Mange eldre klarer å bo som før i mange år. Men stadig flere vil også trenge tilpasning. Eldrebølgen tvinger oss til å tenke nytt, ikke minst om hvordan vi bor.

40 %

Om 15 år er 40 prosent av medlemmene i OBOS over 65 år.

100 råd for aldersvennlige boliger

I 2024 lanserte OBOS en veileder for aldersvennlige boliger. Målgruppen er de som utvikler boliger for single og par fra 55 år og oppover som vurderer å kjøpe sin neste – og kanskje siste – bolig. Rådene spenner fra parkering og inngangspartier til fargebruk, tekniske løsninger og ringeklokker. Et stort kartleggingsarbeid ligger bak. Eldresentre, hjelpemiddelsentraler og eldreboliger er besøkt. Innspill er kommet fra ergoterapeutter, forskere, arkitekter og andre. Våre egne erfaringer fra prosjektet Bølgelengden har også vært viktige. Det viser seg at svært mange av løsningene som er gode for eldre, er det også for alle andre.

Trapper opp satsingen

OBOS trapper opp satsingen på aldersvennlige boliger i Oslo-området. Foreløpig er det planer om fire boligprosjekter med over 200 leiligheter. Lengst er vi kommet på Lambertseter, der byggingen av prosjektet Bølgelengden er i full gang. Her kommer det 61 leiligheter der beboerne kan bo trygt hjemme lenge. De øvrige prosjektene ligger på Ulven, Vollebekk og Oksenøya på Fornebu.

Bærekraft og bølgeskvulp

Innsatsen for bærekraft gir best effekt når den ligger tett på selve virksomheten – også i OBOS. Hvordan verner vi om klima og miljø når vi bygger? Og hvordan bidrar vi til å utvikle gode boliger og steder? Dette har vært styrende for utviklingen av Nøstebukten Brygge i Bergen.

Leiligheter for en ny tid

Leilighetene på Nøstebukten Brygge bygges for en ny tid. Her er det gangavstand til alt Bergen sentrum har å by på, slik at bilkjøring kan reduseres. Det historiske strøket får nytt liv med torg, lekeplasser og direkte tilgang til kaipromenaden. Byggene blir lavere enn tidligere og vil gi mer sol og himmel til de som bor rundt. Nøstebukten Brygge er mer enn et hyggelig sted å bo. Det er moderne byutvikling.

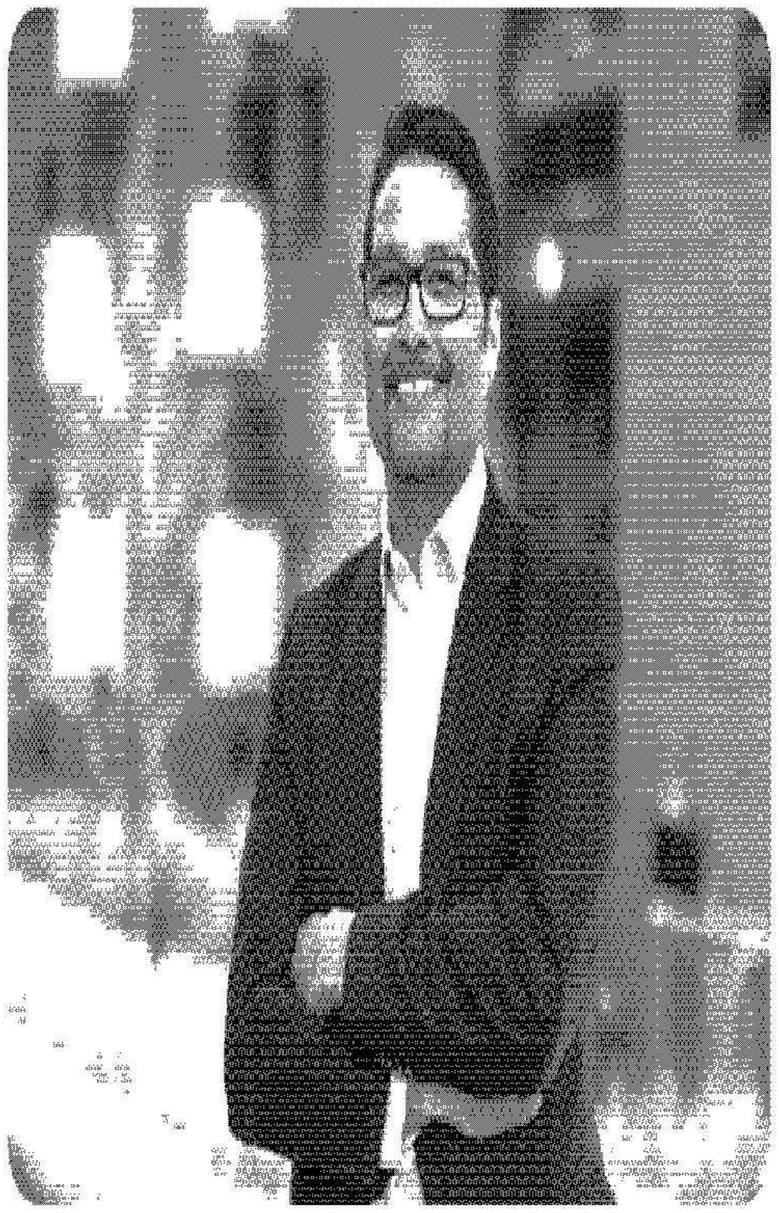
70% gjenbruk

Til grunn for prosjektet ligger en ambisjon om mest mulig gjenbruk. Der det er mulig skal materialene leve videre i et kretsløp. Eksisterende bygg skal bort, men ikke rives i vanlig forstand. Mye skal demonteres – med nennsom hånd. Teglstein, som det er mye av, skal brukes om igjen. Gamle trekonstruksjoner blir til nye uteområder. Og mye betong skal gjenbrukes i den nye betongen. Målet er at 70 prosent av byggematerialene skal brukes om igjen. Alt dette bidrar til å redusere klimagassutslippet fra byggingen.

Les mer om OBOS' arbeid med bærekraft på sidene 117–204.

«Nu vänder det»

OBOS' visjon om å bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer står støtt gjennom urolige tider. Vi fortsetter å bygge og overlevere tusenvis av nye hjem. Vi er en god forvalter for boligselskapene, og vi tilbyr attraktive bank- og medlemsfordeler til stadig flere medlemmer.



4 304
boliger ble ferdigstilt i 2024

106 millioner
kroner til samfunnsnyttige formål gjennom «OBOS gir tilbake» i 2024

2024 har vært et todelt år for OBOS' virksomhet. På den ene side har markedet for boligbygging vært krevende som følge av høye byggekostnader og renter samt fortsatt tilbakeholdenhet blant nyboligkjøpere. Det gjør at vi har fått satt i gang altfor få nye boliger i forhold til det våre ambisjoner og store tomtebank skulle tilsi. Sviktende marginer gjør lønnsomheten innen boligutviklingen svært svak tross rekordmange overleverte boliger. På den annen side har OBOS-banken levert svært gode resultater og en solid vekst i kunder og utlån. Det samme ser vi innenfor boligforvaltning, der effektiv drift og god kundetilvekst driver økt lønnsomhet og legger til rette for en ny og framtidsrettet IT-plattform. Innenfor våre aksjeinvesteringer tar vi en stor gevinst gjennom delsalg av aksjeposten i det internasjonale boligforvaltningsselskapet Odevo samt salget av aksjene i det norske IT-selskapet Catenda.

Vi har gjort gode investeringer i nye boligtomter, arbeidet godt med å få fram byggeklare tomter, økt eierskapet i entreprenørselskapet NCC og besluttet å investere i ny fabrikk for boligbygging i Myresjö i Sverige. På Ulven i Oslo har vi ferdigstilt Veidekkes nye hovedkontor og oppnådd 90 prosent utleiegrad i Construction City. Her vil vi fra juli til november 2025 ferdigstille 103 000 kvadratmeter til etablering av nye hovedkontor for blant andre OBOS, AF Gruppen, Betonmast, Fagskolen i Oslo, Norsk Gjenvinning og Compass Group. I Jåttåvågen i Stavanger er første fase av nytt hovedkontor for Aker Solutions og Aker BP overlevert til leietaker. Når vi mestrer å utvikle både gode boliger og attraktive arbeidsplasser, bidrar vi til god byutvikling der OBOS bygger.

Samlet sett leverer OBOS et resultat på 1 705 millioner kroner som er en forbedring på 1 005 millioner kroner fra 2023. Det er det grunn til å glede seg over, for forbedret lønnsomhet gir økt handlingsrom til å oppfylle vår visjon og vårt formål.

Vekst i nyboligsalg og lav igangsettingstakt, men forberedt for framtiden

I 2024 ble det solgt 2 148 boliger (brutto) til konsument for i alt 11 milliarder kroner. Dette er en oppgang på henholdsvis 35 prosent og 44 prosent fra 2023. I tillegg er det solgt 364 boliger fra våre svenske boligfabrikker til profesjonelle kunder.

Det ble ferdigstilt 4 304 boliger, og 3 794 ble overlevert til kunder. Det er en økning på henholdsvis 21 prosent og 11 prosent. Ved utgangen av 2024 var det igangsatt 1 168 boliger. Det er 31 prosent ned fra 2023 som følge av svakt salg gjennom året og krevende kostnadskalkyler. Ved inngangen til 2025 har OBOS 2 548 boliger under bygging. Det er svært lenge siden OBOS har sett så lave nivåer på igangsetting og boliger under produksjon. Det påvirker vår evne til å levere boliger til våre medlemmer og den økonomiske verdiskapingen de kommende to årene.

Boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie senker terskelen til boligmarkedet, og gjør det enklere for flere av våre medlemmer å kunne eie sin egen bolig. Dette ser vi tydelig i et mer krevende marked for boligkjøperen. Til sammen er det nå solgt 1 678 boliger med boligkjøpsmodeller, og etterspørselen forventes å være høy fremover som følge av økende boligpriser.

OBOS arbeider kontinuerlig med å forbedre boligtilbudet til våre medlemmer. Eldrebølgen som nå kommer, blir en viktig faktor å ta hensyn til. Det gir samtidig markedsmuligheter for aktører som er godt posisjonert. I 2024 ble det lansert en egen veileder for aldersvennlige boliger som har høstet stor anerkjennelse. Flere boligprosjekter rettet spesielt mot eldre blir lansert i 2025. Det er også etablert et konsept med kollektivboliger, primært rettet mot unge, som legges ut for salg i 2025.

Et medlemskap som lønner seg

I løpet av 2024 fikk OBOS 37 290 nye medlemmer. Ved utgangen av året er antall betalende medlemmer 618 517. Det bekrefter at OBOS oppleves som relevant, og at det er attraktivt å være medlem. Den viktigste medlemsfordelen er forkjøpsretten til nesten 100 000 eksisterende boliger og i nye boligprosjekter, samt en rekke attraktive medlemstilbud i samarbeid med våre partnere.

OBOS-banken rangeres som en av Norges beste dagligbanker, og har økt sin markedsandel kraftig gjennom året. Banken tilbyr gunstige betingelser for medlemmer og for boligselskaper som OBOS forvalter. Dette har også bidratt til vekst i medlemstall og antall forvaltede boliger.

Et tydelig samfunnsengasjement

OBOS har vedtektsfestet at inntil 10 prosent av overskuddet skal disponeres til samfunnsnyttige formål. I 2024 ble det avsatt og disponert 106 millioner kroner til dette. Midlene prioriteres til idrett, kultur og frivillighet samt miljøtiltak i borettslagene. Tusenvis av barn, unge og voksne har tatt del i aktiviteter der OBOS er en sentral bidragsyter. Selskapet OBOS Samfunnsarena har flere ikke-kommersielle møtesteder under planlegging i bydeler der OBOS bygger og er til stede, både i eksisterende bomiljøer og i områder der OBOS skal bygge nytt. De tilknyttede borettslagene fikk i 2024 avsatt 20 millioner kroner til miljøfondet. Det er avsatt hele 160 millioner kroner til dette siden 2021.

Som stor samfunnsaktør deltar OBOS aktivt i det offentlige ordskiftet både i Norge og Sverige rundt boligbygging og rammevilkår for borettslag og bransje. Vi har opparbeidet gode resultater for å sikre tilskudd fra Enova og Oslo kommune til miljøtiltak i regi av borettslag. OBOS er også en aktiv stemme for å påpeke konsekvenser og foreslå avbøtende tiltak knyttet til nye fordyrende krav til infrastruktur, bomberom i nye boligprosjekter, elektrifisering av byggeplasser m.m. Dette vil gjøre ny boligbygging unødig vanskelig, tidkrevende og dyrere.

Grunn til framtidstro

Virksomheten har vært gjennom tre krevende år med lavt boligsalg og lavere boligproduksjon. Ved inngangen til 2025 er nyboligmarkedet mer positivt, drevet av god reallønnsvekst, utsikter til lavere renter og lav nybyggingsaktivitet de siste årene. OBOS har et bredt utvalg boliger med attraktiv beliggenhet, og det planlegges for en økning i byggestarter i 2025.

Tjenestetilbudet innenfor medlemsarbeidet, forvaltning og bank skal også videreutvikles og utvides. Leieinntektene innenfor næringseiendom forventes å øke, og våre strategiske aksjeinvesteringer i entreprenørbransjen har alle forutsetninger for fortsatt å skape store verdier. Vi fortsetter å omstille oss for å møte framtidige miljø- og klimakrav, men med enda tydeligere fokus på kost/nytte sett opp mot faktiske utslippsreduksjoner.

Det vil ta tid å gjenopprette nødvendig lønnsomhet, men OBOS har de finansielle musklene til å klare det og komme ut styrket i andre enden. Jeg vil takke våre ansatte, styret, representantskap, samarbeidspartnere, medlemmer og kunder for et godt og tillitsfullt samarbeid. Det er avgjørende for fortsatt å lykkes som en ledende boligbygger, boligforvalter og samfunnsaktør.

Daniel Kjørberg Siraj
konsernsjef

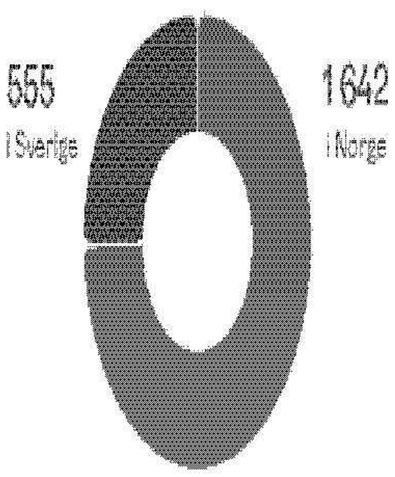
Høydepunkter og nøkkeltall 2024

376 boliger solgt med Bostart og Deleie i 2024

Siden oppstart er det solgt 1 673 boliger med disse boligkjøpsmodellene.

2 197 ansatte

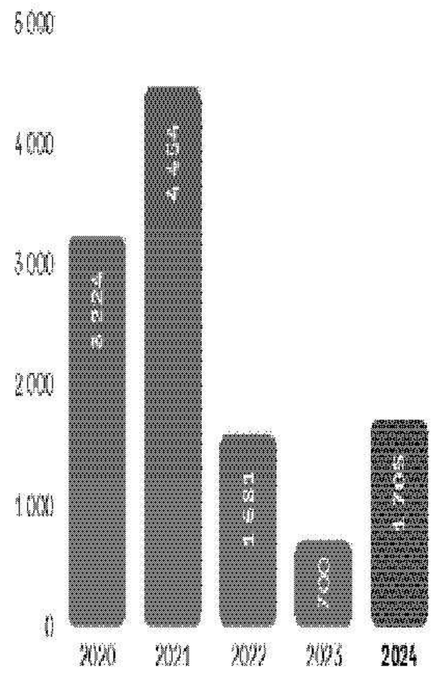
OBOS hadde 2 197 ansatte ved utgangen av 2024.



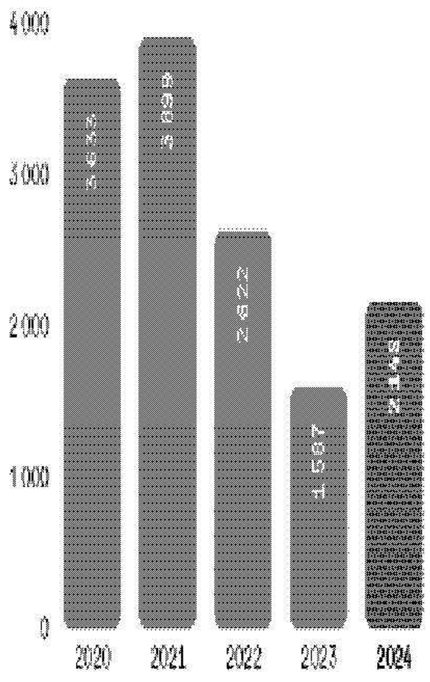
37 290 nye OBOS-medlemmer

Ved utgangen av 2024 hadde OBOS totalt 618 517 medlemmer, hvorav 17 153 i Sverige. Veksten er størst i Oslo-området med over 11 100 nye medlemmer.

Resultat før skatt
Millioner kroner



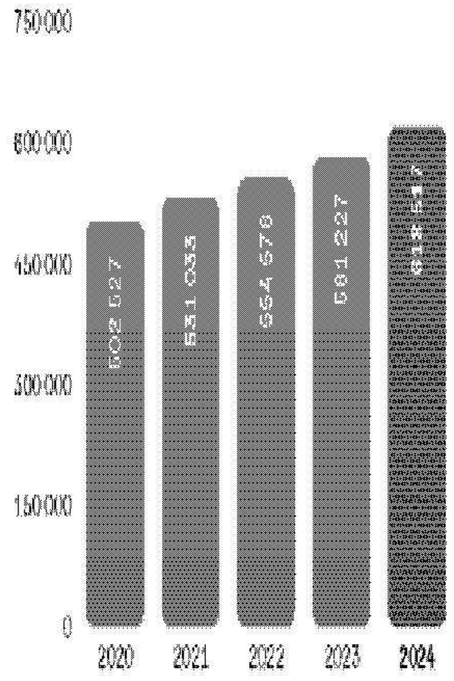
Solgte boliger
Brutto antall



2 148 solgte boliger (brutto antall)

Det ble solgt 2 148 nye boliger i Norge og Sverige i 2024 til en samlet verdi på 11 milliarder kroner.

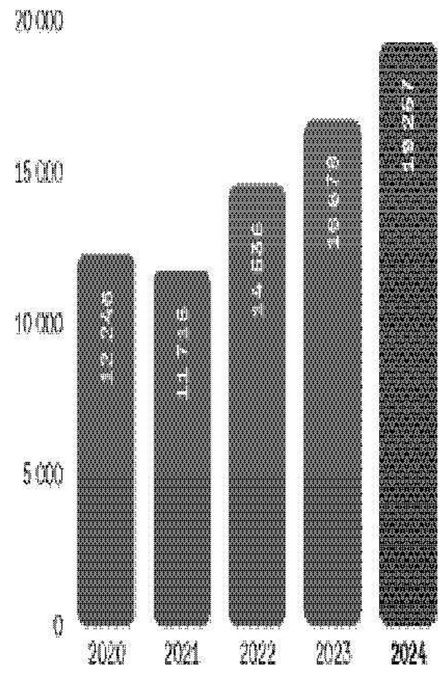
Medlemmer
Antall betalende medlemmer



1 705 mill kroner

OBOS' resultat før skatt i 2024.

Driftsinntekter
Millioner kroner



8 256 OBOS-boliger omsatt i 2024

Det ble i 2024 omsatt totalt 8 256 boliger i OBOS-tilknyttede borettslag, mot 7 803 boliger i 2023. Medlemmene benyttet forkjøpsretten i 25 prosent av salgene.

554 mill. kroner

Salg av aksjene i Odevo bidro med regnskapsmessig gevinst på 554 millioner kroner i 2024.

Gå tilbake 106 mill kroner

«OBOS gir tilbake» bidro med 106 millioner til samfunnsnyttige formål i 2024.

5,1 mrd kroner i omsetning for kjøpesentrene

OBOS-kjøpesentrene rundet 5 milliarder i omsetning i 2024. Fire av OBOS' syv kjøpesentre satte omsetningsrekord i 2024.

Stor forvalter og smarte løsninger

Ved utgangen av 2024 ble 285 592 boliger og 5 458 boligselskaper forvaltet av OBOS. OBOS Nett har 40 944 kunder tilkoblet fiber, 615 boligselskap og 45 978 boliger bruker mobilnøkkel.

Tomtekjøp for 3,6 mrd kroner

I 2024 ble det kjøpt tomter for ca. 3,6 milliarder kroner (brutto), med kapasitet til ca. 2 546 boliger (brutto) til medlemmer i Norge og Sverige.

Strategi mot 2030

OBOS jobber langsiktig med strategi og utvikling. Arbeidet organiseres i rullerende femårsplaner, og gjeldende strategiperiode går fram til 2030. Slik sikrer vi at hele konsernet jobber sammen for å nå målene som er satt. Virksomhetens strategiske prioriteringer og årlige virksomhetsmål underbygger den overordnede strategien.

De årlige virksomhetsmålene justeres i takt med endrede markedsforhold, mens de strategiske overordnede målene ligger fast i strategiperioden.

Formål, visjon og forretningsidé

OBOS' hovedformål i henhold til vedtektene er å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger for medlemmene. Ut over dette har OBOS som formål å drive spare- og utlånsvirksomhet, boligbygging og forvaltning for andre enn medlemmene. OBOS investerer også i selskaper av betydning for boligsamvirket, og har egen virksomhet blant annet innenfor eiendomsmegling og bank.

Visjonen ligger fast:

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

Verdiskaping i OBOS er knyttet til lønnsom vekst, merverdi for medlemmer og samfunnsansvaret.

Lønnsom vekst

Med stadig flere medlemmer, må OBOS fortsette å vokse for å kunne tilby medlemmene et godt boligtilbud og andre relevante tjenester. Vekst og lønnsom drift er en forutsetning for å kunne ta samfunnsansvar og oppfylle formålet om å skaffe bolig til så mange medlemmer som mulig, over tid og under ulike markedsforhold.

Merverdi for medlemmene

Å være OBOS-medlem skal oppleves som verdifullt og relevant, også ut over det å skaffe seg bolig. OBOS skal være ledende innen forvaltning og boligfinansiering, og tilby attraktive medlemsfordeler bl.a. innen kultur, idrett og tjenester knyttet til bolig.

Samfunnsansvar

OBOS' viktigste samfunnsoppdrag er å bygge og forvalte boliger. Samtidig har vi som stor virksomhet et særlig ansvar for samfunnet rundt oss, både gjennom driften av virksomheten og hva vi bidrar med tilbake til samfunnet. OBOS legger særlig vekt på å skape gode bomiljøer, inkludere medlemmer og nabolag i medvirkningsprosesser, bidra til å løse klimautfordringene og sørge for at flere får mulighet til å eie sin egen bolig.

Tre prioriterte mål

Boligbyggeren som utgjør en forskjell

OBOS' viktigste formål er å skaffe så mange medlemmer som mulig en god, eid bolig. OBOS skal tilby boliger og bomiljøer av god kvalitet som er tilpasset medlemmenes behov og ulike livsfaser. I tillegg til boligbygging, har OBOS alltid fokus på livet mellom husene. OBOS skaper gode nabolag og bidrar til god byutvikling.

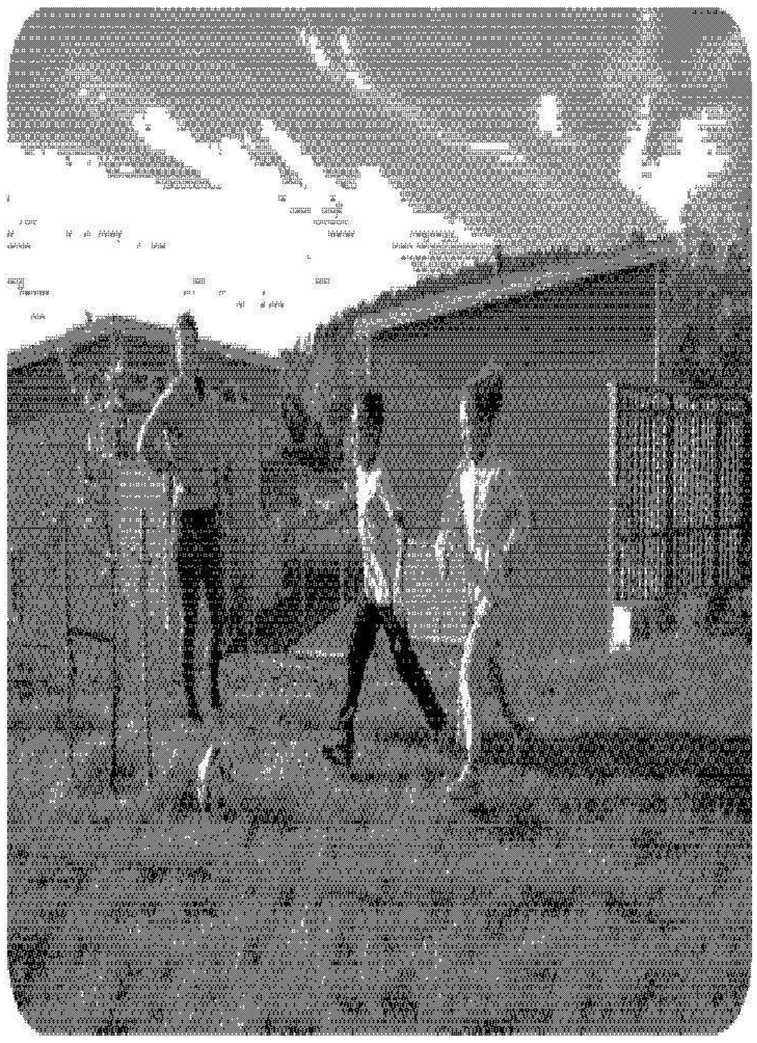
Ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlem

OBOS skaper merverdi for medlemmene gjennom å dekke hele verdikjeden – fra boligutvikling og boligfinansiering for medlemmene, til forvaltning og oppfølging av boligselskapene i etterkant. OBOS vil kontinuerlig videreutvikle tilbudet til kunder og medlemmer, styrke medlemstilfredsheten og arbeide for at medlemsveksten fortsetter.

Et mer bærekraftig samfunn

OBOS tar et særlig ansvar for at flest mulig medlemmer kan eie sin egen bolig. Dette gjør OBOS gjennom å tilby flere veier inn i boligmarkedet gjennom satsingen på boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie. Kombinert med god by- og stedsutvikling bidrar OBOS til økonomisk og sosial bærekraft i samfunnet. Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse nasjonale og globale miljøutfordringer, og som en ledende bransjeaktør er OBOS særlig forpliktet til å gå foran.

Les mer om arbeidet med bærekraft og samfunnsansvar i Bærekraftsrapporten side 117–204.



OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer

OBOS' hovedformål er å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger for medlemmene.

Foto: Hampus Lundgren

Konsernstrategi 2030: Ett OBOS

Verdiskaping Hvordan skaper OBOS merverdi?	Lønnsom vekst	Merverdi for medlemmene	Samfunnsansvar
Målbilde Hva skal OBOS oppnå i denne perioden?	Boligbyggeren som utgjør en forskjell	Ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlemstjenester	Et mer bærekraftig samfunn
Arbeidsprosesser Hvordan skal vi nå målbildet?	Økt produktivitet	Digitalisering og konkurransekraftig teknologi	Innovasjon og fornyelse
Grunnmur Hva er fundamentet vi må videreutvikle?	Kompetente og motiverte medarbeidere	Kundefokus og høy medlemstilfredshet	Tydelige verdier og kultur

Virksomhetsområder

Boligutvikling

Boligutvikling er en hovedaktivitet i OBOS-konsernet. OBOS skal tilby boliger og bomiljøer av god kvalitet som er tilpasset medlemmenes behov og ulike livsfaser. Boligbyggingen er organisert i to divisjoner – Boligutvikling Storby og Boligutvikling Trehus – med selskaper og boligproduksjon både i Norge og Sverige. OBOS-medlemmer har fortrinnsrett til alle nye boliger som selskapene legger ut for salg.

Boligutvikling Storby

OBOS Nye Hjem og **OBOS Fornebu** driver utvikling og utbygging, primært av blokkbebyggelse, i de største byene; Oslo og Akershus, Stavanger, Trondheim og Bergen, samt Fredrikstad, Tønsberg og i Hamar-regionen. Prosjektene gjennomføres i hel- og deleide selskaper gjennom totalentrepriser.

OBOS Nya Hem utvikler boligprosjekter i og rundt Stockholm, Göteborg og Malmö. Prosjektene Strandvägen, Kungsvägen og Ampere i Stockholm med til sammen 187 boliger er ferdigstilt.

Solon Eiendom driver prosjektutvikling og utbygging av småhus og leiligheter i blokk i Oslo, Viken, Rogaland og Agder med særlig fokus på unik arkitektur og gode bokvaliteter. OBOS eier 75 prosent av Solon.

Boligutvikling Trehus

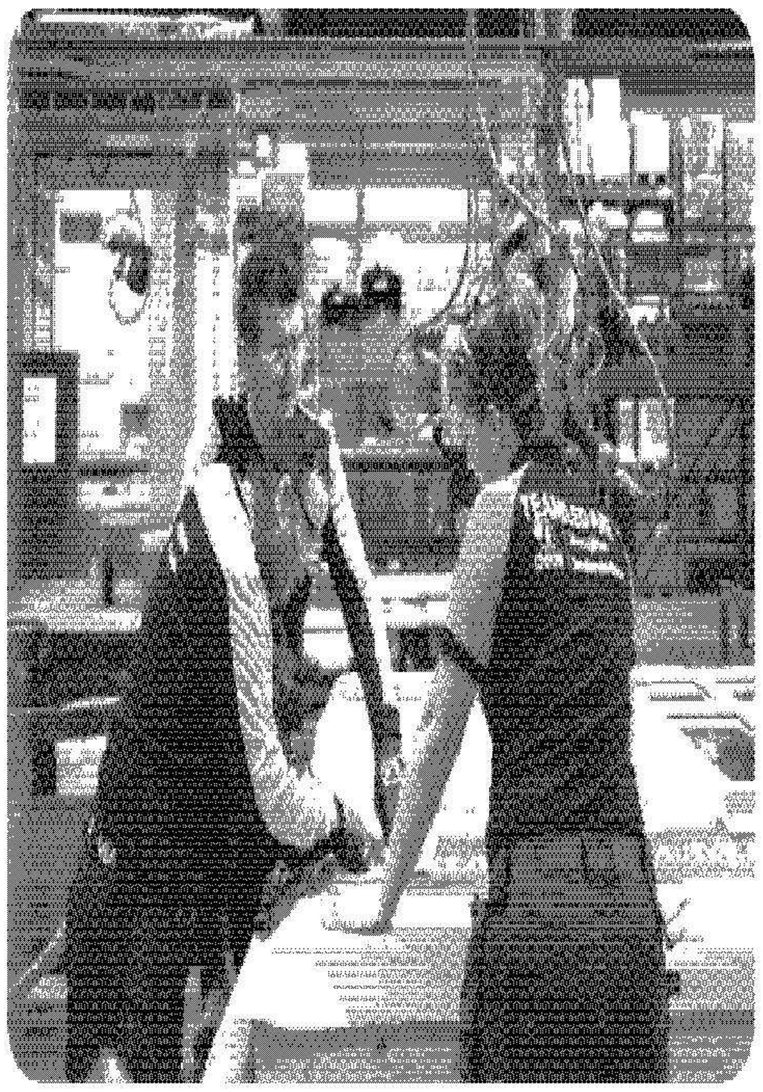
OBOS Block Watne utvikler og bygger boligprosjekter, primært småhus i tre, i randsonen av større byer fra Trøndelag og sørover, enten i egenregi eller med samarbeidspartnere. Fra 2023 er OBOS Block Watne delt i to selskaper for å rendyrke forretningsområdene byggherre og entreprenørvirksomhet. Entreprenørvirksomheten er hovedleverandør til byggherren OBOS Block Watne, men bygger også for andre selskaper i OBOS og for eksterne kunder.

OBOS Sverige og **OBOS Kärnhem** ble samlet til ett selskap fra 1. januar 2025 for å styrke posisjonen som ledende aktør i det svenske boligmarkedet. OBOS Sverige er nå den største småhusaktøren i Sverige med varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan. Selskapet utvikler og gjennomfører også boligprosjekter under varemerket OBOS. Boligene bygges i tre og produseres i egne fabrikker (planelementer og moduler) for kunder med egen tomt, og for egenregiprosjekter og utbyggingspartnere. OBOS Sverige har prosjekter i hele landet med nærhet til vekstområder og byer med universitets- og høyskolevirksomhet. I 2024 startet arbeidet med å bygge en ny, moderne fabrikk for å effektivisere boligproduksjonen.

Boligkjøpsmodeller – flere får mulighet til å eie egen bolig

OBOS har siden våren 2022 trappet opp satsingen på boligkjøpsmodellene OBOS Deleie og OBOS Bostart for å senke terskelen til boligmarkedet slik at flere medlemmer kan eie egen bolig. OBOS tilbyr Deleie og Bostart i 70 prosent av nye boliger i de fleste borettslag i Stor-Oslo og 50 prosent i Norge for øvrig. Etterspørselen er særlig høy i Stor-Oslo. Her ble halvparten av alle nye OBOS-boliger solgt med boligkjøpsmodeller i 2024. I Sverige tilbys inntil 20 prosent av nyboligene i utvalgte storbyprosjekter med OBOS Deläga.

Siden lanseringen av Bostart i 2018 og Deleie i 2020, har OBOS solgt 1 678 boliger med Deleie og Bostart. Ved utgangen av 2024 er 1 000 av disse boligene overtatt av boligkjøperne.



OBOS investerer i ny fabrikk

I 2024 startet arbeidet med å bygge en ny, moderne fabrikk i Myresjö i Sverige. Dette skal bidra til mer effektiv boligproduksjon og vil gi økt kapasitet for boligbygging både i den svenske og norske virksomheten.

Foto: Myhrman

Hvordan skal vi bo i framtiden?

Hvordan skal vi bo, og hvordan kan boligen hjelpe oss til å leve gode liv? I OBOS Living Lab tester vi ut nye tekniske løsninger, boformer og tjenestetilbud. I en blokk med 34 leiligheter på Vollebekk i Oslo har OBOS en fullskala testarena med alt fra kollektiv til fireromsleiligheter. Her bor det ca. 50 personer i forskjellige livsfaser og med variert bakgrunn som er testpiloter i eget hjem.

OBOS Living Lab har som mål å finne løsninger som gjør det mulig å bygge bedre, billigere og mer bærekraftig. Sammen med beboerne og samarbeidspartnere fra næringslivet, start-up miljøet og akademia utforskes nye teknologiske, sosiale og materielle løsninger og konsepter. Det gir oss verdifull innsikt i hvordan vi skal planlegge nye miljø- og klimavennlige boliger som er økonomisk og sosialt bærekraftige. Det siste året er det utforsket alt fra salg av rom i bokollektiv, til KI-baserte hvitevarer og lydisolerende dører. Funnene og læringen fra OBOS Living Lab deles åpent med bransjen, akademia og myndigheter, og er også tilgjengelig på obos.no/living-lab.

Bolig for alle livets faser

OBOS har som mål å oppfylle boligdrømmer i alle livets faser. Antall eldre blant medlemmene er økende, og det satses på å utvikle seniorkonsepter og prosjekter som gjør det mulig å bo hjemme lengre. To seniorprosjekter er allerede i produksjon. Bølgelengden borettslag på Lambertseter i Oslo ferdigstilles september 2025, og Bergmynte borettslag på Ulven i Oslo står klart i begynnelsen av 2026. Som ledd i det videre arbeidet har OBOS utviklet en veileder for aldersvennlige boliger. Veilederen som er laget for blokkbebyggelse, har 100 tiltak som omfatter alle rom i boligen, fellesarealer, inngang, parkering og omgivelsene. Veilederen som ble lansert i mai 2024 og er gjort tilgjengelig for alle interesserte, har fått stor oppmerksomhet. Mange av tiltakene i veilederen er også anvendbare for småhus, og det pågår utvikling av småhus-modeller som tilpasses livsløpfunksjoner.

Energieffektive og miljøvennlige boligmodeller

Som en del av nyboligproduksjonen utvikles det nye energieffektive boligmodeller tilpasset kunder i ulike livsfaser. Det legges vekt på energismarte løsninger og kostnadseffektive produksjonsmetoder. Bærekraft står sentralt når vi velger byggematerialer og utvikler tiltak for å redusere materialbruk og avfall i produksjonen. Det testes ut tiltak for energilagring og energideling, redusert bruk av betong og bruk av miljøvennlig isolasjonsmateriale i stedet for glassvatt. Småhusprosjekter i randsonen av bysentra utvikles som konsentrerte boligområder med blandet bebyggelse som kan være eneboliger, rekkehus og lave blokker. Det legges vekt på å bevare grøntarealer og konsumere så lite natur som mulig.

Næringseiendom

OBOS-konsernet eier om lag 700 000 kvadratmeter næringseiendom. I likhet med boligutvikling er næringseiendom et viktig element i byutviklingen. OBOS har som mål å bidra til aktive bygulv med service og handel, kontorarbeidsplasser og alle andre typer lokaler. Det investeres i hovedsak i kontorer, kjøpesentre og forretningslokaler i tilknytning til utviklingsprosjekter der OBOS bygger og har bygget større boligområder.

OBOS eier syv kjøpesentre med sentral beliggenhet der OBOS har utviklet større boligområder. Kjøpesentrene utgjør en møteplass i bydelen, der butikkene suppleres med et bredt tilbud av serveringssteder, kultur, helsetjenester og andre aktiviteter. OBOS'-kjøpesentrene rundet 5 milliarder i omsetning i 2024, og fire av OBOS' syv kjøpesentre satt omsetningsrekord.

Ulven i Oslo skal bli en helt ny og urban bydel med fokus på grønne verdier og et aktivt bygulv. Totalt skal det bygges 2 400 nye boliger, 200 000 kvadratmeter næringsbygg og barnehage. Det største prosjektet under bygging er **Construction City**. Første spadetak ble tatt i oktober 2021. Bygget ferdigstilles i 2025. Construction City på 103 000 kvadratmeter blir et senter for verdiskapende samhandling i bygge-, anleggs- og eiendomsbransjen, med vekt på bærekraft og innovasjon. Construction City vil gi rom for opp mot 5 000 arbeidsplasser, og OBOS flytter inn i sitt nye hovedkontor i løpet av 2025. Ved inngangen til 2025 er over 90 prosent av bygget utleid.

Construction City Cluster er næringsklyngen for bygg-, anleggs- og eiendomsbransjen med OBOS som en av initiativtakerne. Klyngen er en drivkraft for samhandling og innovative, bærekraftige løsninger som skal bidra til at bransjen blir mer effektiv, grønn og attraktiv. Ved utgangen av 2024 har klyngen 120 medlemmer – alt fra lovende oppstartselskaper og store entreprenører til forsknings- og utdanningsinstitusjoner.

Kontorbygg med sterke bærekraftsambisjoner

Veidekkes nye hovedkontor på Ulven ble overlevert i desember 2024. Bygget som er på 11 000 kvadratmeter, har en klimagassreduksjon på 65 prosent og en gjenbruksgrad på 85 prosent. Dette er et av de første byggene i Norge som er bygget etter den nye EU-taksonomien. Det er også klassifisert til Breeam Excellent. Bygget er i stor grad selvforsynt med energi fra solcellepaneler på tak og i fasaden. Eiendommen eies 50/50 av Veidekke og OBOS.

Foto: Edvard Nixen, BloomOslo

Forvaltning og rådgivning

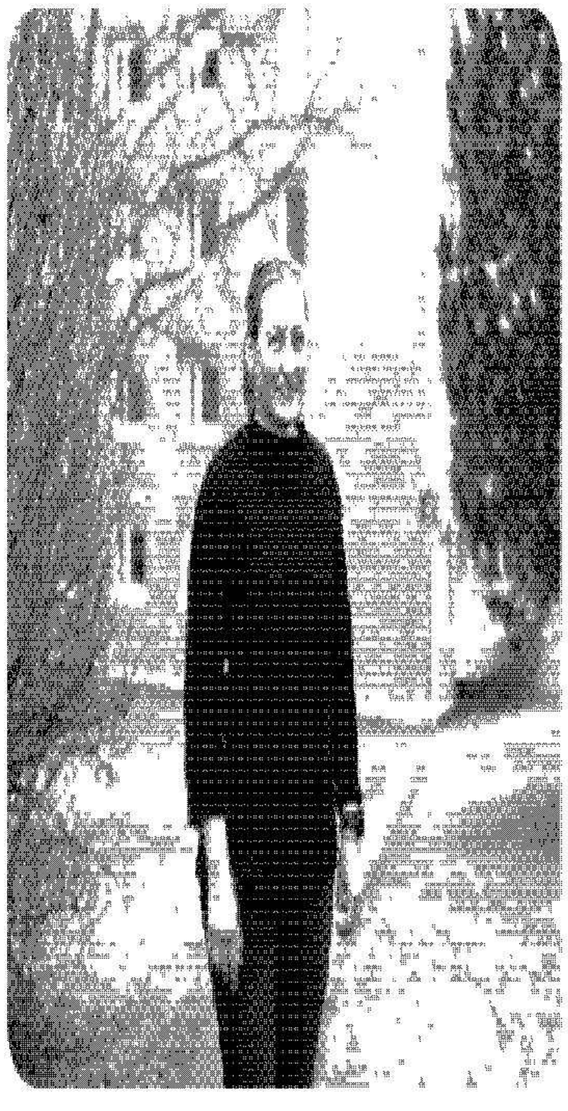
Forvaltning og rådgivning er et kjerneområde i OBOS, og omfatter forretningsførsel og teknisk rådgiving til boligselskaper – både borettslag bygget av OBOS og andre boligsameier. Forretningsførsel for boligselskapene omfatter rådgivning, administrativ og økonomisk bistand primært til styrer, og regnskapsførsel og innkreving av fellesutgifter for boligselskapene.

Ved utgangen av 2024 har OBOS 285 592 boliger og 5 458 boligselskaper til forvaltning. Det vil si at OBOS forvalter nærmere 20 prosent av boligmassen i Norge. For styrene i boligselskapene er OBOS' tjenester avgjørende for at boligselskapene skal ha et trygt og godt tilbud til sine beboere. Styrene i boligselskapene utfører vesentlige deler av sitt styrearbeid ved hjelp av digitale tjenester levert av OBOS – styrerommet.no, digitale årsmøter og VIBBO som er en digital beboertjeneste og delingstjeneste. Med bærekraftsmodulen kan boligselskapene kartlegge sin bærekraftstatus og få hjelp til å ta gode valg innen klima og bomiljø. Det jobbes kontinuerlig med å videreutvikle digitale tjenester og selvbetjente løsninger for styrer og beboere i boligselskapene. Divisjonen har et pågående prosjekt for å utvikle en ny digital og helautomatisk tjenesteplattform for boligselskaper og beboere. I 2024 startet utrullingen av OnProperty – nytt forretningssystem som gir ytterlige løft i moderniseringen av digitale løsninger.

OBOS Nett bygger fibernett i boligselskaper og legger til rette for at beboerne kan velge TV-løsning og innholdsleverandør. OBOS Nett har god vekst og har nærmere 41 000 kunder (tilkoblede leiligheter) ved utgangen av 2024.

Tjenesten **mobilnøkkel** er en digital adkomstløsning hvor beboere kan åpne døren med mobilen og dele tilganger videre. Løsningen har 46 000 aktive brukere ved utgangen av 2024.

OBOS Prosjekt tilbyr teknisk rådgivning som omfatter ingeniørbistand til byggeiere innen ulike fagområder, både boligbygg og næringsbygg, og rådgivning knyttet til miljø og teknisk energi. Tjenesteområdene er teknisk kartlegging, vedlikehold, rehabilitering og ombygging samt prosjekt- og byggeledelse i nybygg. Oppdragsgivere er andre selskaper i OBOS-konsernet, samt offentlige og private byggherrer og aktører. Mange boligselskaper har gjennomført energikartlegging som forberedelse til fremtidige tiltak for energibesparelser.



Plan for vedlikehold

En vedlikeholdsplan er et nyttig verktøy for å ta vare på bygningsmassen. Det har de lang og god erfaring med i Etterstad Vest borettslag. Borettslaget stod ferdig i 1967 og omfatter 256 leiligheter fordelt på 13 blokker. Borettslaget har lang tradisjon for kontinuerlig vedlikehold. Vedlikeholdsbehov kartlegges, og all vedlikeholdshistorikk er samlet digitalt på Styrerommet. «En vedlikeholdsplan fra uavhengige fagpersoner gir trygghet, og planen hjelper oss til å finne ut hva vi bør undersøke nærmere. Resultatet er enklere styring og bedre forutsigbarhet», sier Camilla Tveter, styreleder i Etterstad Vest borettslag.

Foto: Pernille Mørseter

OBOS-banken

OBOS-banken ble etablert i 2013 og er en landsdekkende digitalbank. Bankens kjernevirksomhet er dagligbanktjenester og boliglån til privatpersoner, og langsiktige lån til boligselskaper. OBOS-medlemmer får gunstige betingelser på lån og innskudd som en del av den helhetlige verdikjeden OBOS tilbyr sine medlemmer. Banken bidrar til å oppfylle OBOS' visjon; å bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer.

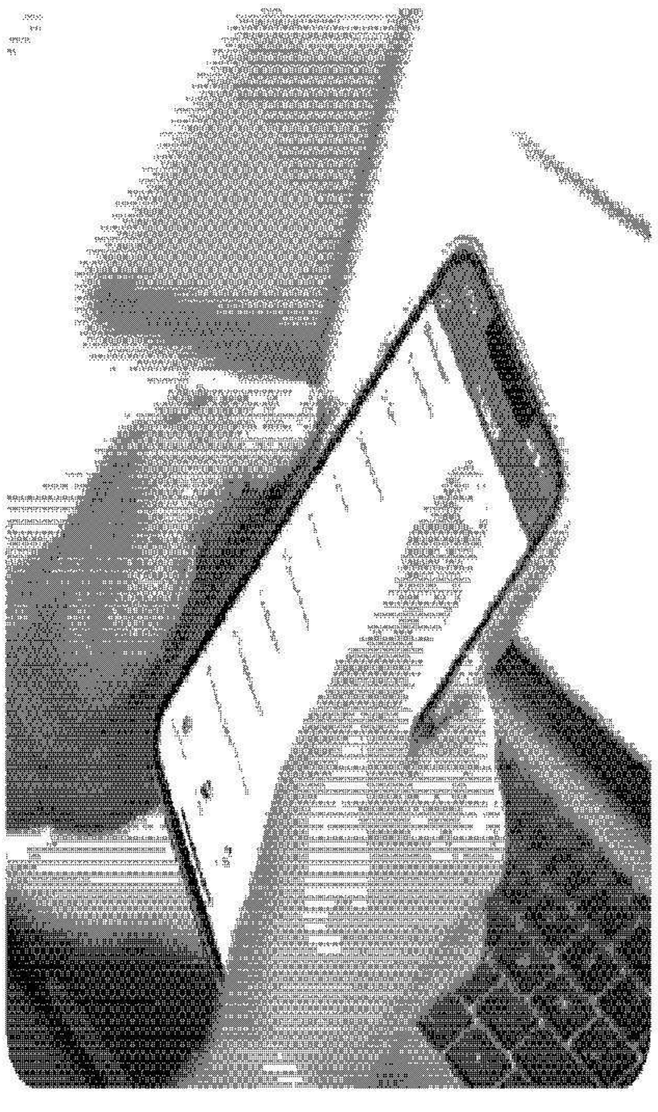
OBOS-banken er en av Norges ti største banker. Ved utgangen av 2024 har OBOS-banken 6 648 bedriftskunder, i hovedsak boligselskaper forvaltet av OBOS, og 85 548 privatkunder, hvor de fleste er OBOS-medlemmer.

Ambisjonen er at banktilbudet til medlemmer og boligselskaper skal være enkelt, bærekraftig og digitalt. Det jobbes kontinuerlig med å utvikle og forbedre digitale løsninger som gjør det enkelt å bli kunde og enkelt å være selvbetjent. Mer effektivt bankarbeid frigjør tid til kunderådgivning og proaktiv kundeoppfølging.

Bankens heleide datterselskap **OBOS Boligkreditt** utsteder obligasjoner med fortrinnsrett for å sikre gunstig finansiering av bankens utlånsvirksomhet.

OBOS Eiendomsmeglere er heleid datterselskap fra 1. mai 2023. Selskapet tilbyr eiendomsmeglertjenester til personkunder, og drives gjennom de ti kontorene i Oslo, Hamar, Fredrikstad og Tønsberg.

ESG og bærekraft er integrert i bankens strategi. OBOS-banken gir grønne lån til privatpersoner og boligselskaper som oppfyller definerte kriterier på hva som klassifiseres som «grønt». ESG-risiko kartlegges i alle låneøknader om langsiktige lån fra boligselskaper. Ved å tilby grønne lån og finansiere tiltak som reduserer klimarisiko, bidrar banken til en mer bærekraftig boligsektor. Banken legger også vekt på sosial bærekraft ved å understøtte og finansiere boliger som kjøpes med alternative boligkjøpsmodeller som OBOS Deleie.



Heldigitale låneøknadsprosesser

Banken har de siste årene jobbet med å effektivisere låneøknadsbehandlingen. Finansieringsbevis som møter bankens gjeldende krav, utstedes uten involvering av rådgiver, og opplåning for eksisterende kunder er helautomatisk fra søknad til utbetaling på konto. I digitaliseringsreisen utvikler banken stadig flere løsninger for å kunne tilby kundene en heldigital lånereise. Enkelt for kunden og effektivt for banken.

Foto: Studio Oslo

Aksjeinvesteringer

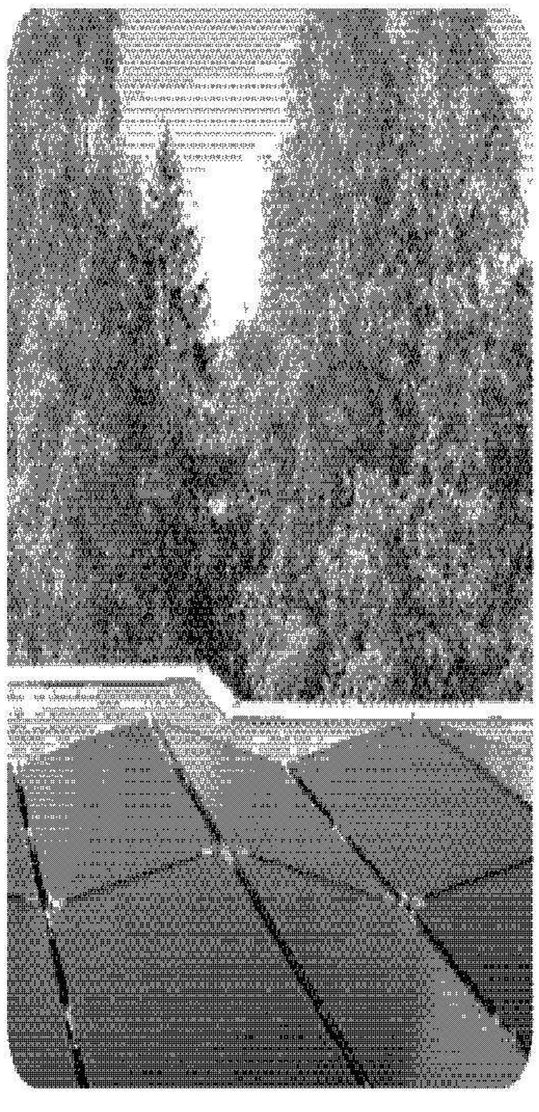
OBOS har investert i aksjer i nærmere 30 år, og er industriell eier i flere store selskaper, både børsnoterte og unoterte. OBOS investerer også i oppstartsselskaper i bransjer som er relatert til OBOS' virksomhet – i tråd med vår strategiske satsing på innovasjon og digitalisering. Siden 2013 har OBOS realisert over 10 milliarder kroner i form av utbytte og salgsgevinster fra aksjeinvesteringene.

Investeringsvirksomheten har som formål å generere avkastning og tilføre OBOS kunnskap og strategiske muligheter. Investeringene skaper medlemsverdi ved at avkastning og gevinster fra aksjesalg går tilbake til kjernevirksomheten. Gjennom investeringer i oppstartsselskaper som er relevante for kjernevirksomheten, får OBOS tilgang til nye produkter og tjenester som kommer medlemmene til gode.

OBOS skal gjennom sitt eierskap bidra til industriell utvikling, et tydelig kundefokus og en bærekraftig og ansvarlig næring. Det er fastsatt retningslinjer for investeringer, utøvelse av eierrollen og hvordan selskapene som OBOS er investert i og forretningsområdene i konsernet skal samhandle slik at det er i tråd med konkurranselovgivningen.

Eierskapet i AF Gruppen ASA, Veidekke ASA og NCC AB tilfører OBOS verdifull kompetanse og kunnskap om entreprenørvirksomhet, og har skapt store økonomiske verdier over tid.

OBOS Oppstart investerer i oppstartsselskaper som bidrar til utvikling og vekst i bygg-, anlegg- og eiendomsbransjen. Målet er å bidra til innovasjon og digitalisering som driver bransjen framover i en mer effektiv og bærekraftig retning. I tillegg til å investere kapital, samarbeider OBOS tett med selskapene slik at de får dra nytte av OBOS' erfaring og kompetanse. Foruten investering i Construct Venture og i oppstartsgeneratoren Antler, har OBOS Oppstart investert direkte i ti oppstartselskaper. Investeringen i Visoid (plattform for AI-generte visualiseringer av arkitektur- og byutviklingsprosjekter) er ny i 2024. OBOS og Hafslund har etablert selskapene OF Energi og Enny som leverer termiske energisentraler og solenergi til boligselskaper og næringsbygg.



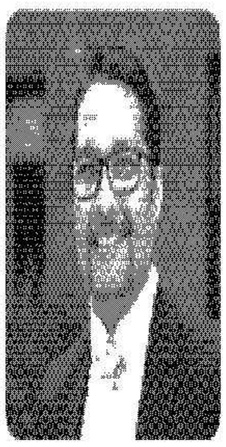
Fornybar energi og solkraft

OBOS fortsetter sin satsing på fornybar energi og solkraft gjennom oppkjøpet av BlueTec AS i januar 2025. BlueTec er kjent for sin kvalitet og innovasjon i bransjen, og sammen skal vi nå utvikle nye prosjekter som møter nåværende og kommende krav til fornybar energi.

OBOS etablerte Enny AS i 2021 med mål om å øke bruken av solceller i boligselskaper og nyboligprosjekter. Oppkjøpet av BlueTec AS styrker denne satsingen og bidrar til et lønnsomt skifte mot mer fornybar, lokal og egenprodusert energi. BlueTec leverer også elbilladning og energilagring i sine prosjekter.

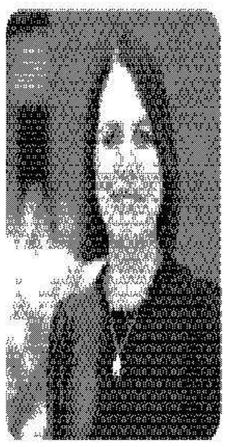
Foto: Studio Oslo

Konsernledelsen



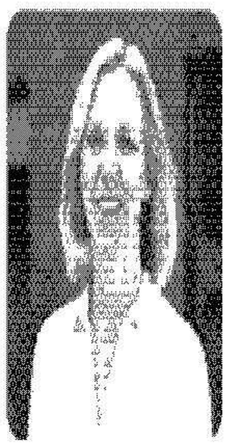
Daniel Kjørberg Siraj

Konsernsjef (CEO)



Ingunn Andersen Rande

Konserndirektør, Boligutvikling Storby

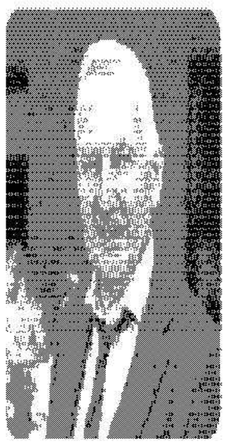


Marianne Gjertsen Ebbesen

Konserndirektør, Boligutvikling Trehus

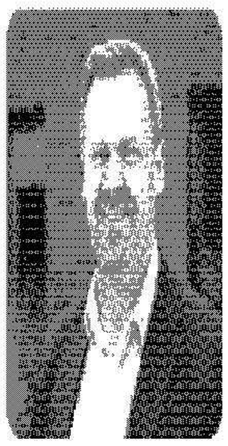
Øistein Garnæs Sandlie

Konserndirektør, Forvaltning og rådgivning



Nils Morten Bøhler

Konserndirektør, Næringseiendom

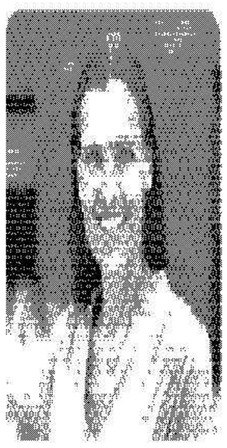


Trond Stabbekk

Konserndirektør, Økonomi og finans (CFO)

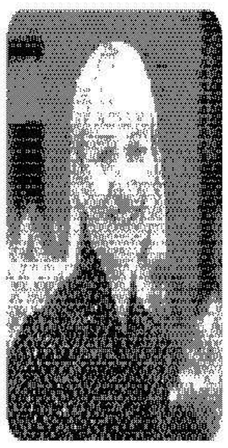
Steffen Brørby

Konserndirektør, HR og organisasjon



Kathinka Koch Sommerseth

Konserndirektør, Marked, kommunikasjon og samfunnsansvar



Cathrine Wolf Lund

Konserndirektør, IT og digital

Boligdrømmer for alle livets faser

OBOS utvikler og bygger boliger for ulike behov og alle livets faser. Boligdrømmen kommer i mange former, og endrer seg ofte gjennom livet. OBOS jobber målrettet med fornyelse og innovasjon. Bærekraft er et hovedkrav – både til det vi bygger, og måten vi bygger på. Her presenterer vi utvalgte boligprosjekter i Norge og Sverige.

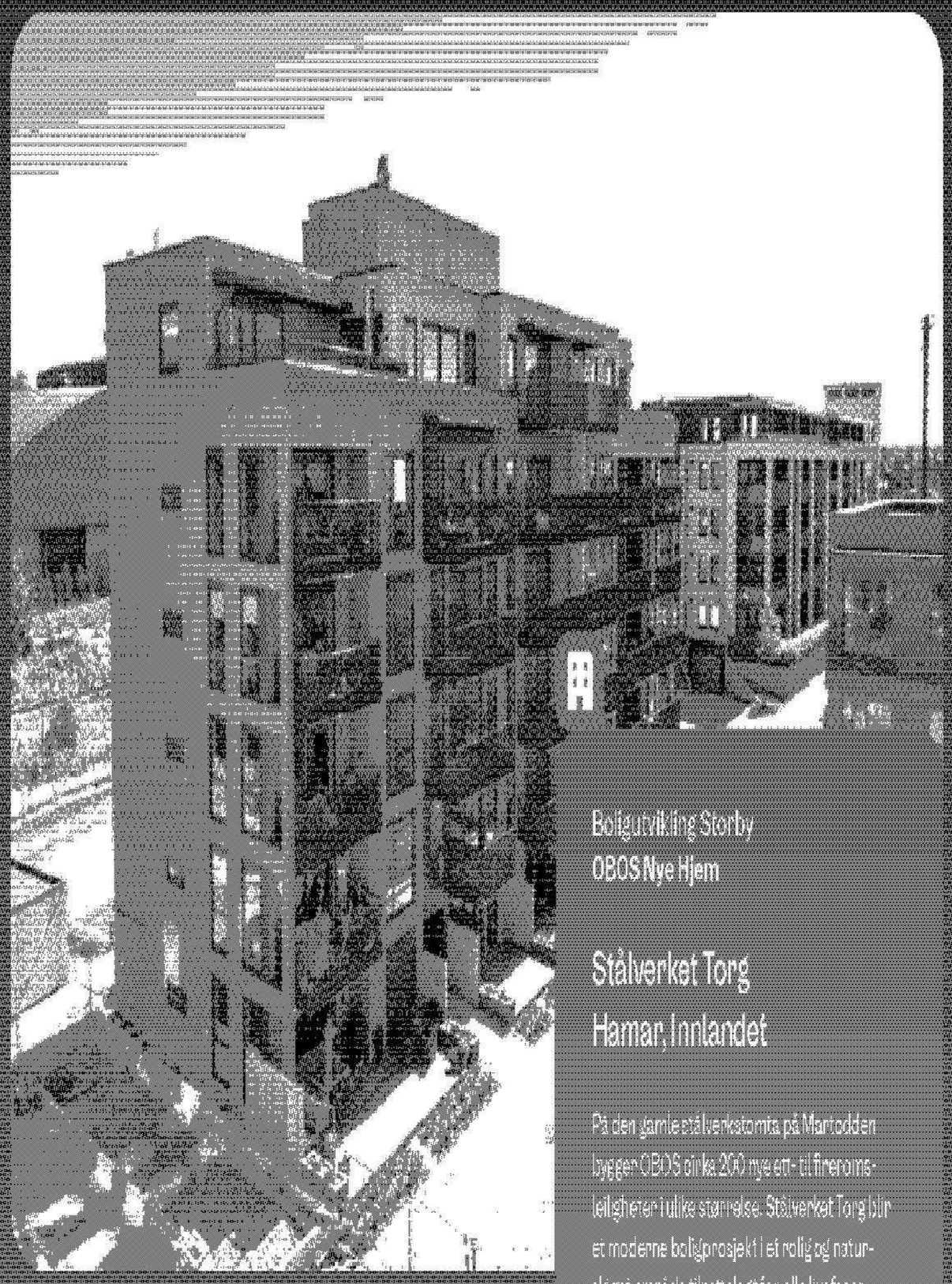
Boligutvikling Storby

OBOS Nye Hjem

Hoffsveien Hage Oslo

I Hoffsveien, midt mellom Smestad og Skøyen, har OBOS bygd 38 rom- og firerromsleiligheter i ulike størrelser fordelt på fire punkthus.

Fant NyeBlokker



Boligutvikling Storby
OBOS Nye Hjem

Stålverket Torg
Hamar, Innlandet

På den gamle stålverkstomta på Mantoddenbygger OBOS cirka 200 nye ett- til firerom-sleiligheter i ulike størrelse. Stålverket Torg blir et moderne boligprosjekt i et rolig og natur-skjønt område tilrettelagt for alle livsfaser.

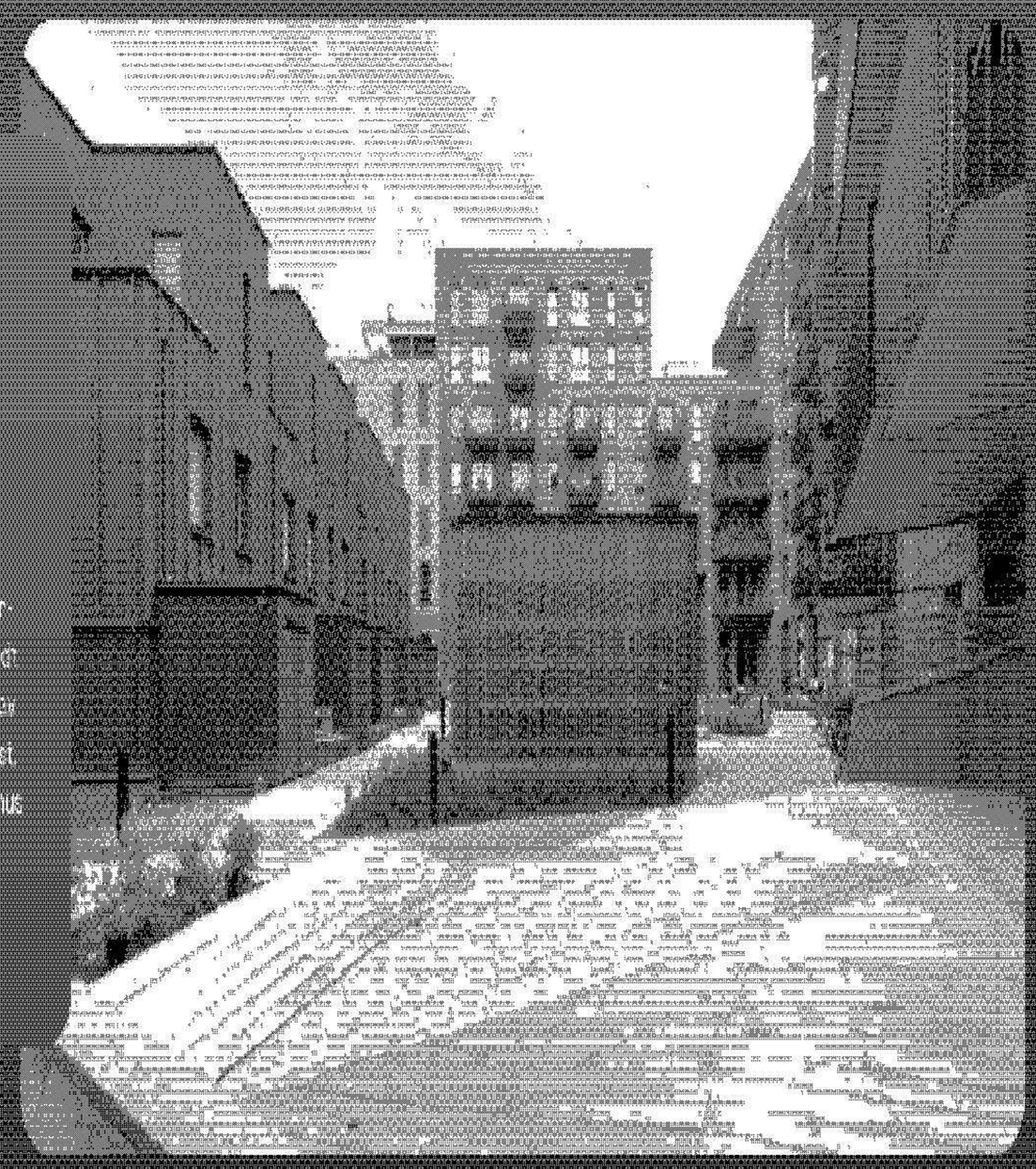
Foto: OPAK

Boligutvikling Storby
OBOS Nye Hjem

Løren Botaniske
Oslo

På Løren i Oslo bygger Nordr og OBOS 377 nye boligermed grønne gårdsrom, dyrkbare uteområder og kort vei til bykjernen. Mellom boligene er gårdsrommene tenkt som store hager med fruktrær, bærbusker og urter.

Foto: Studio Oslo



Boligutvikling Storby
OBOS Fornebu

Nansenløkka
Fornebu

Nansenløkka vil bestå av cirka 600 boliger for-delt på seks kvartaler. Kvartal 1 består av rundt 300 boliger og ligger i den mer urbane delen av nabolaget, mot Forneburingen og parken i vest. Det vil bestå av kvartalsbebyggelse og rekkehus som omkranser et felles gårdsrom.

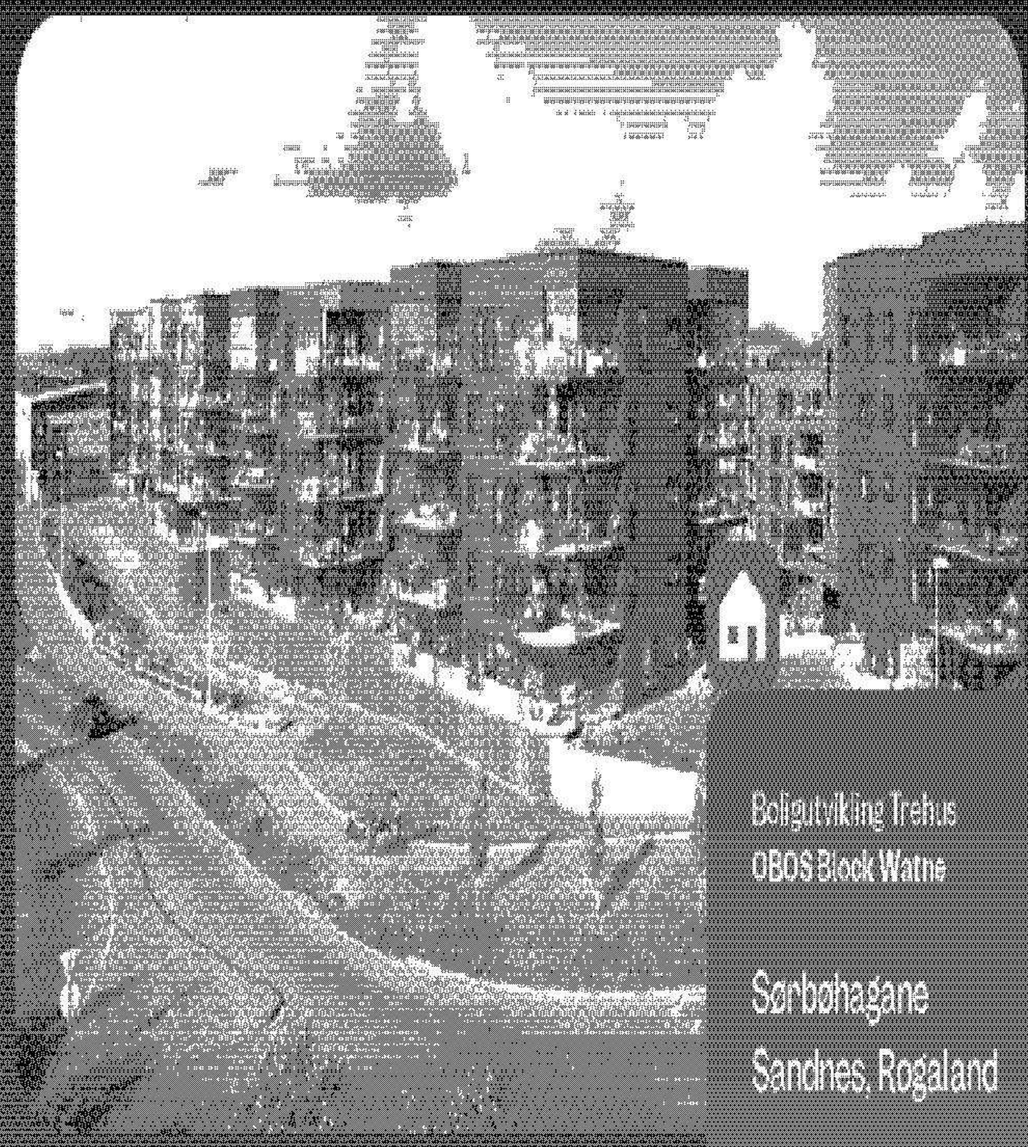
Foto: NyeBilder

Boligutvikling Trehus
OBOS Block Watne

Begbyåsen
Fredrikstad, Østfold

På Begbyåsen har du naturen rett utenfor stuedøra, og Fredrikstad sentrum en liten biltur unna. OBOS bygger totalt 200 boliger, fordelt på frittliggende eneboliger, enebolig i kjede og leiligheter i småhus.

Illustrasjon: OBOS



Boligutvikling Trehus
OBOS Block Watne

Sørbøhagane
Sandnes, Rogaland

I Sørbøhagane bor du tett på naturen, rundt Stokkalandsvatnet. Boligområdet ligger cirka to kilometer unna Sandnes sentrum, og med flere skoler i umiddelbar nærhet. OBOS bygger 136 nye to- til firerom leiligheter med fem ulike planløsninger.

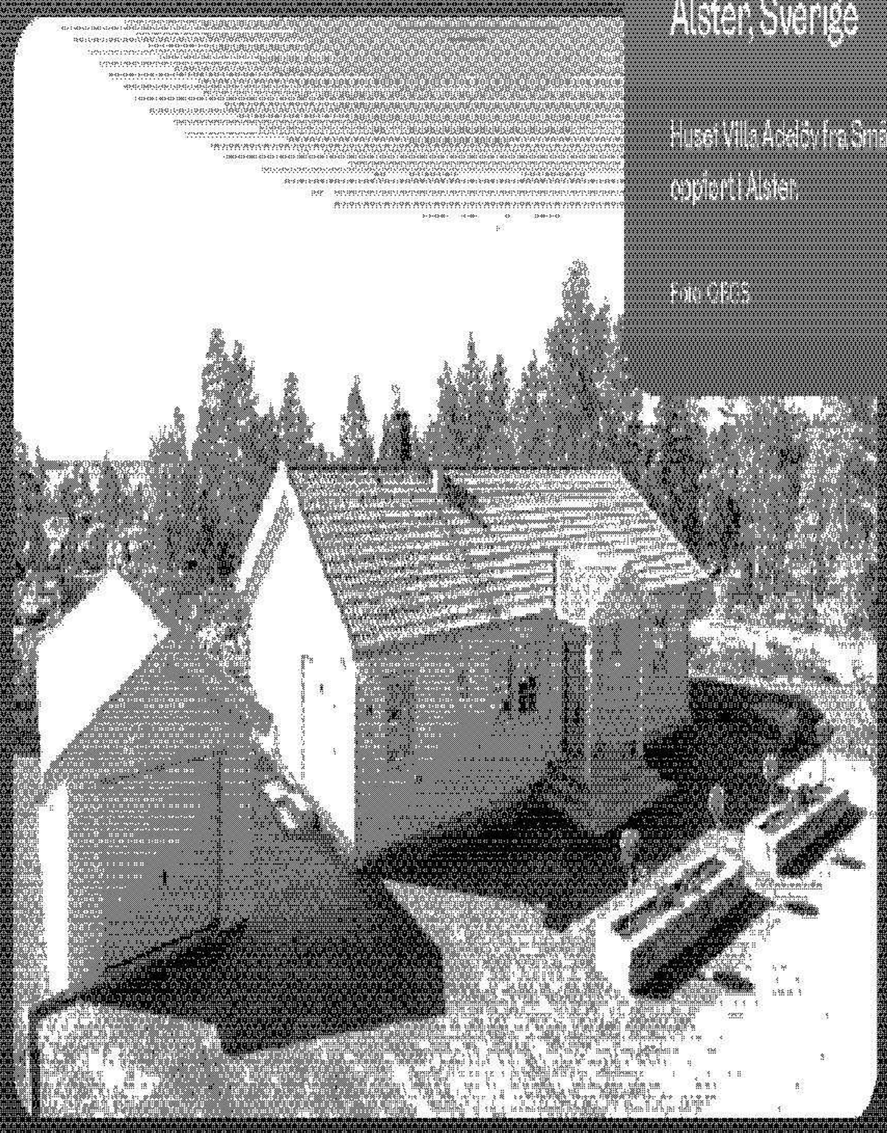
Illustrasjon: OBOS

Boligutvikling Trehus
OBOS Sverige

SmålandsVillan
Alster, Sverige

Huset Villa Acelöv fra SmålandsVillan oppført i Alster.

Foto: OBOS

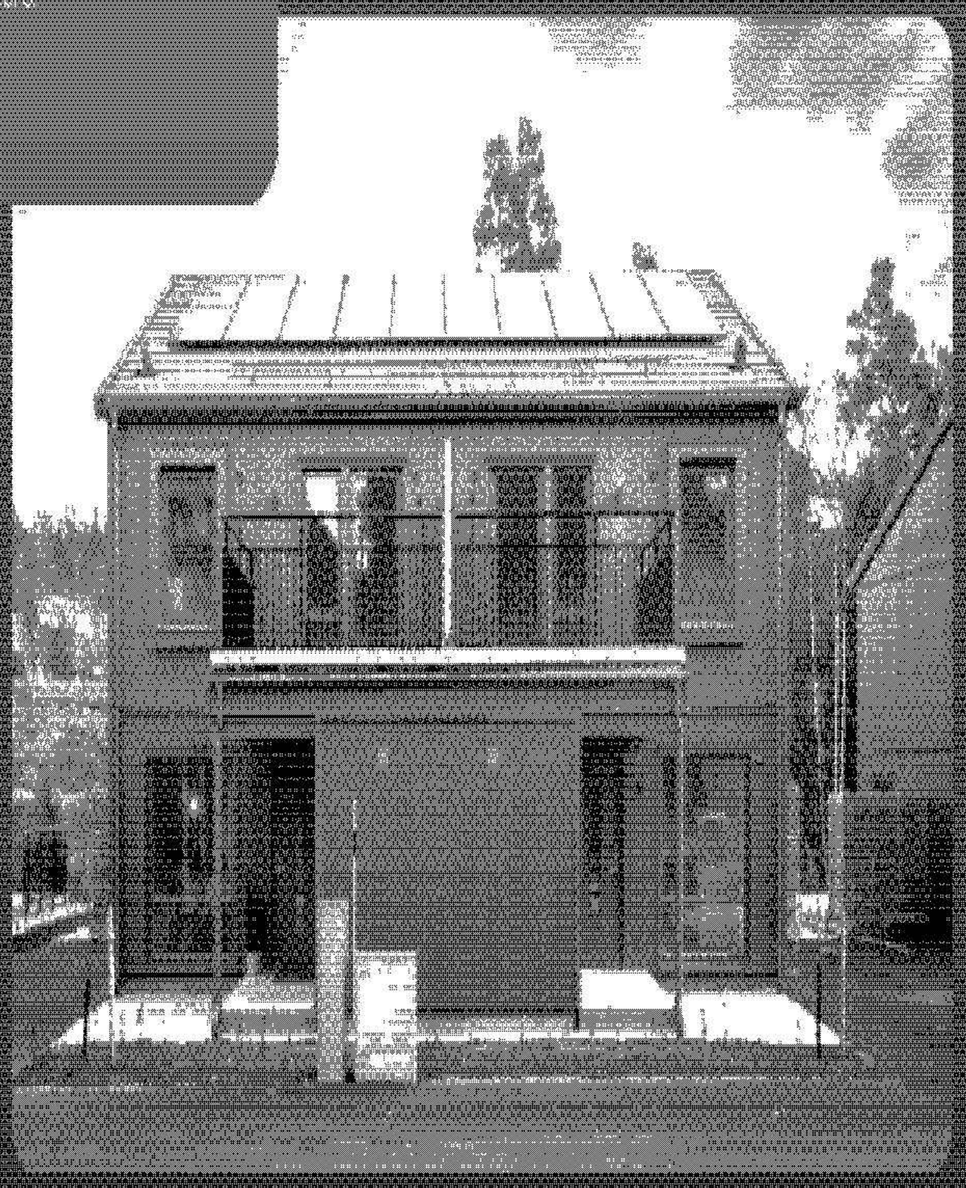


Boligutvikling Trehus
OBOS Sverige

Myresjöhus
Örebro, Sverige

Huset Gryning fra Myresjöhus, oppført i Örebro.

Foto: OBOS

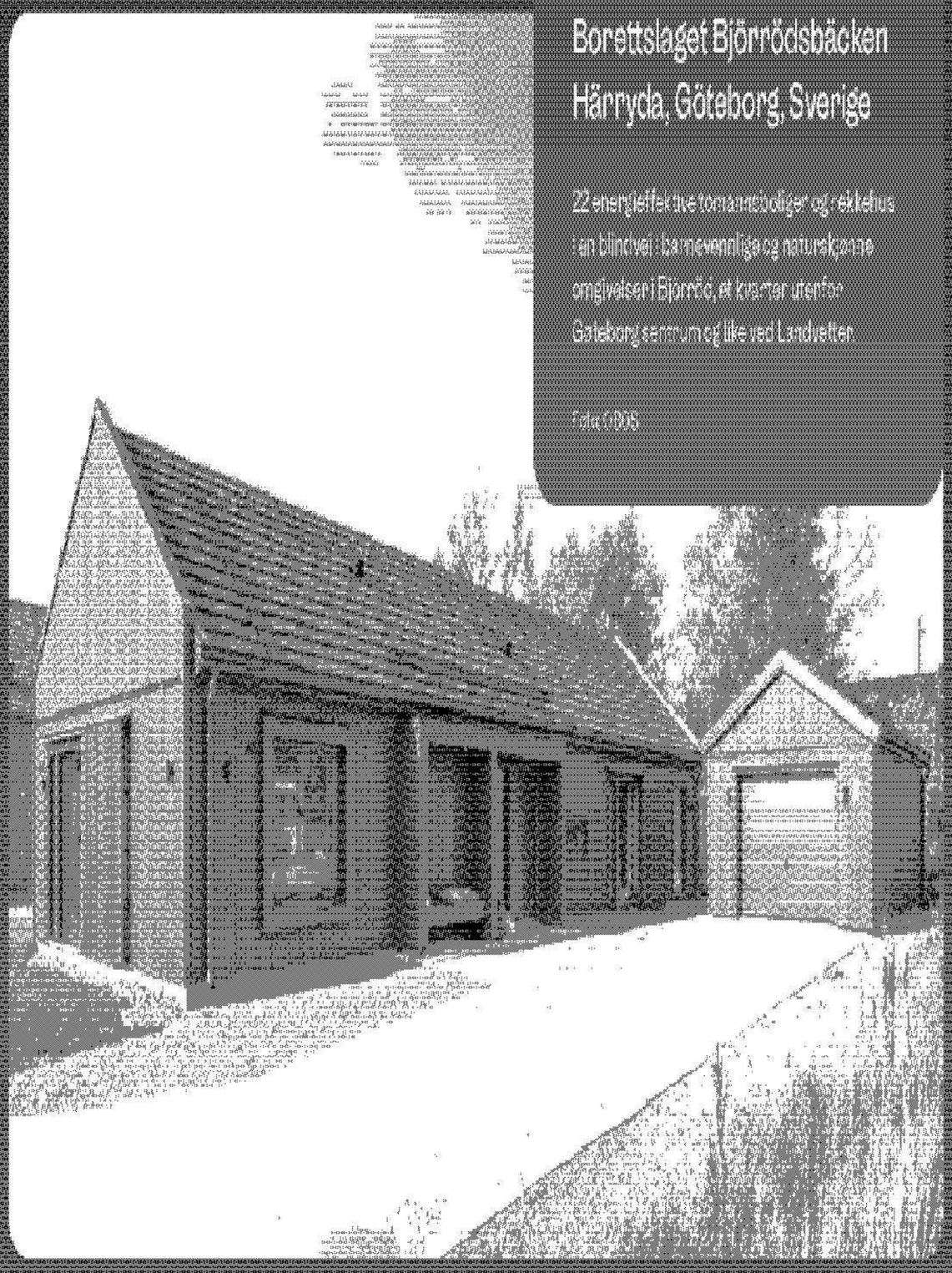


Boligutvikling Trehus
OBOS Sverige

Borettslaget Björrödsbäcken
Härryda, Göteborg, Sverige

22 energieffektive tomannsboliger og rekkehus i en blindvei i barnevennlige og naturskjønne omgivelser i Björrödsbäcken, et kvarter utenfor Göteborg sentrum og like ved Landvetter.

Ferdig 0/2025



Boligutvikling Storby
OBOS Nya Hem

Strandvägen
Sollentuna, Sverige

En kort gåtur unna Strandvägen finner du Sollentuna sentrum med sitt store utvalg av shopping, restauranter og kulturopplevelser, samt fantastiske gå- og sykkelveier, badeplasser og bryggen. Fra Strandvägen er det 17 minutter med tog til Stockholm sentralstasjon.

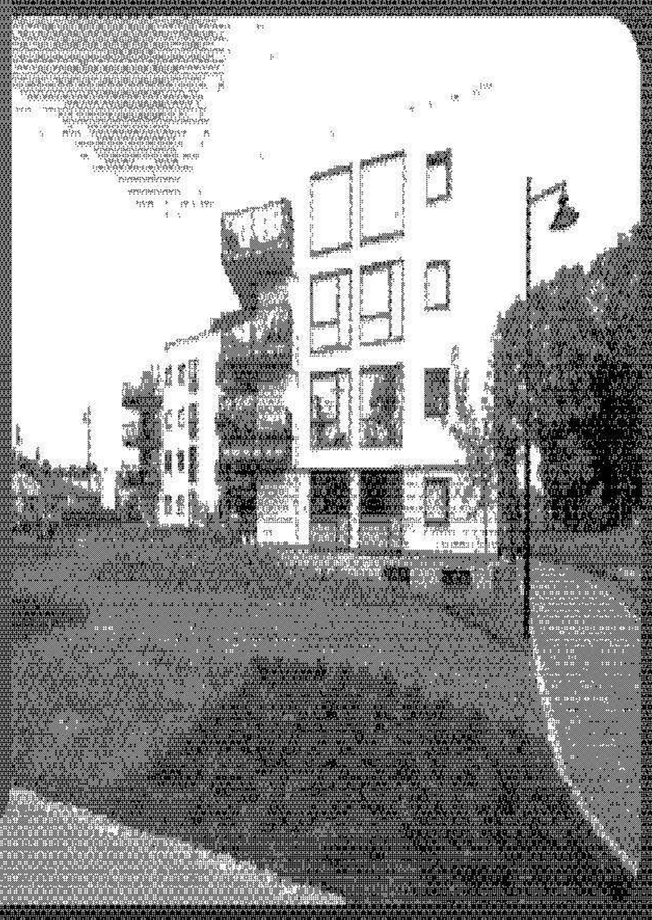
Ferdig 0/2025

Boligutvikling Storby
OBOS Nye Hjem

Teieparken
Tønsberg, Vestfold

Bygget på Nøtterøysiden av Oslofjorden, med 10 minutters gange både fra Teie Torv og Tønsberg Torv. Park rett utenfor døra, turområder like ved i Teieskogen, nærkontakt med sjøen i kajakken eller gåavstand til Brygga og sentrum av Tønsberg. Totalt bygges 300 leiligheter.

Ferdig 0/2025



Boligutvikling Trehus
OBOS Sverige

Borettslaget Rosendals Trädgårdar
Uppsala, Sverige

Enhver Rosendals store fordel er gang- eller sykkelavstand til skolen, barnehager, butikker, kafeer, restauranter og treningssentre. OBOS bygger 94 leiligheter, og husene har en ny innspirasjon fra nordiske «townhouse» for å skape bygningene unike.

Ferdig 0/2025

Årsberetning 2024

OBOS leverer et godt resultat for 2024, krevende markedsforhold tatt i betraktning. God underliggende drift og gevinst fra aksjesalg bidrar til en vesentlig resultatbedring sammenlignet med 2023.

OBOS har gjennom året overlevert 3 794 boliger til medlemmer og kunder, og opplever en sterk medlemsvekst. Over 40 prosent av solgte boliger i Stor-Oslo er solgt med boligkjøpsmodeller. Både OBOS-banken og boligforvaltningsvirksomheten har hatt en god kundevekst gjennom 2024, noe som viser styrken i OBOS' brede kundetilbud og diversifiserte forretningsmodell.

Ved utgangen av året har OBOS 618 517 medlemmer mot 581 227 medlemmer i 2023. OBOS har i 2024 disponert 106 millioner kroner gjennom samfunnsansvarsprogrammet «OBOS gir tilbake», hvorav 20 millioner kroner er utbetalt til miljøbankkonto for tilknyttede borettslag.

Årets resultat før skatt ble på 1 705 millioner kroner, en økning på 1 005 millioner kroner mot 2023. Resultatet er positivt påvirket av salget av aksjene i Odevo med 564 millioner kroner i gevinst. Alle virksomhetsområder, med unntak av Boligutvikling, har resultatvekst. Den negative verdiutviklingen på markedsverdier på næringseiendom og rentesikringsinstrumenter i 2023 er reversert og bidrar positiv til resultatet for Næringseiendom. Forvaltning og rådgivning oppnår økte resultater gjennom økt topplinje og effektivisert drift. OBOS-bankens resultatvekst følger av økte driftsinntekter. Aksjeinvesteringer har i tillegg til gevinst fra salget av aksjer i Odevo, økt utbytte fra selskaper hvor OBOS har eierandel samt at markedsverdien på aksjeporteføljen har økt.

Boligutviklingsvirksomheten leverer et resultat som ligger bak fjoråret. Lønnsomheten i fullførte prosjekter er svekket som følge av økte finanskostnader, generelle kostnadsøkninger drevet av lønns- og prisstigning samt at flere usolgte ferdigstilte boliger gir et lavere resultatuttak. Det er gjennom året gjort betydelige tiltak for å sikre fremtidig lønnsomhet innenfor boligutviklingsvirksomheten, blant annet bemanningsreduksjoner og prioritert salg av ferdigstilte boliger. OBOS skal likevel levere på sitt formål, uavhengig av rådende markedsforhold. Økt satsning på boligkjøpsmodeller de siste årene har blitt positivt mottatt av medlemmer. Fra lanseringen av OBOS Bostart i 2018 og OBOS Deleie i 2020 er det er totalt solgt 1 678 boliger med disse boligkjøpsmodellene. I 2024 ble halvparten av boligsalget i Stor-Oslo solgt med Bostart eller Deleie.

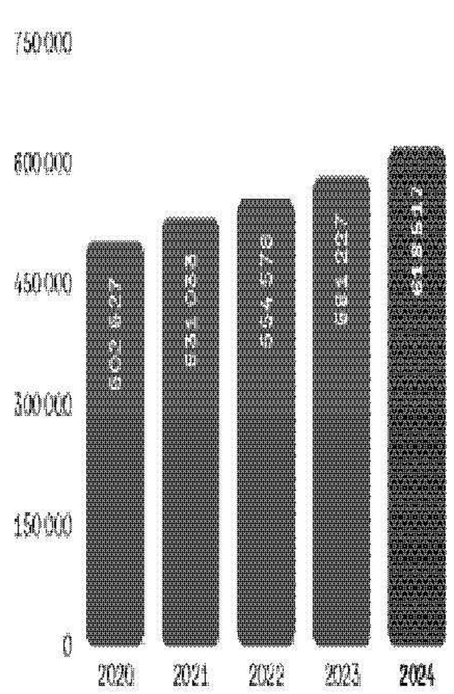
OBOS-banken styrker lønnsomheten og understøtter bygge- og forvaltningsvirksomheten gjennom vekst i utlån både til nyboligkjøp og til boligselskaper. Utleiegraden og leieinntekter innen næringseiendom har økt, og positiv verdijustering på investeringseiendom gir resultatvekst. Nytt hovedkontor for Veidekke på Ulven i Oslo ble ferdigstilt og overlevert i desember 2024. Bygging av Construction City på Ulven, hvor blant annet OBOS skal ha sitt nye hovedkontor, ferdigstilles i 2025. Forvaltningsvirksomheten øker antall forvaltede boliger. Kundetilvekst og prisjusteringer gir resultatvekst på tross av store investeringer i digitale løsninger.

Driftsinntekter i 2024 ble på 19 257 millioner kroner, en økning på 2 579 millioner kroner mot 2023. Det er inntektsvekst i alle virksomhetsområder, og størst økning i Boligutvikling med vesentlig flere overleverte boliger gjennom året. Det er flere overleveringer av boliger solgt med Bostart og Deleie. Næringseiendom har vekst i leieinntekter og utleiegrad. Forvaltning og rådgivning har pris- og volumdrevet vekst. OBOS-banken har vekst både på innskudd og utlån.

Totalkapitalen ved utgangen av 2024 utgjør 139 193 millioner kroner mot 131 397 millioner kroner i 2023. Balansen har økt med 7 797 millioner kroner fra 31. desember 2023, og omfatter økt utlån fra bankvirksomheten på 6 130 millioner kroner og økte finansielle anleggsmidler med 1 965 millioner kroner. I tillegg er det økt verdi på investeringseiendommer med 1 927 millioner kroner som i hovedsak gjelder bygging av Construction City på Ulven. OBOS-konsernets bokførte egenkapital utgjør 38 338 millioner kroner, en økning på 1 686 millioner kroner fra 31. desember 2023. Egenkapitalandelen er 27,5 prosent per 31. desember 2024 mot 27,9 prosent per 31. desember 2023. Verdijustert egenkapital er beregnet til 54 440 millioner kroner, og verdijustert egenkapitalandel er på 35,1 prosent. Rentebærende gjeld har økt med 3 113 millioner kroner og utgjør 65 251 millioner kroner ved utgangen av 2024. Se note 5 Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld for detaljer.

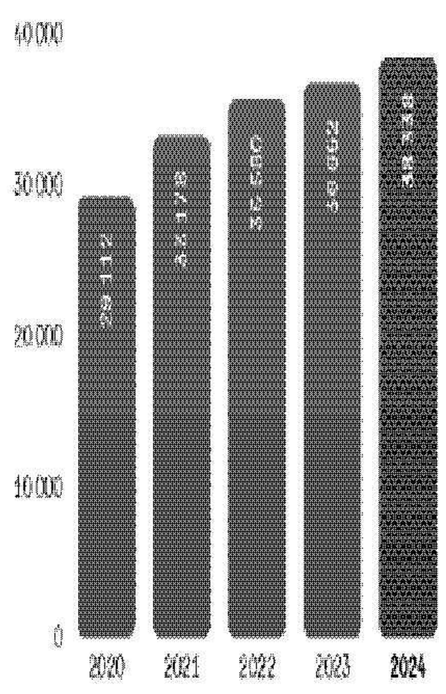
Medlemmer

Antall betalende medlemmer



Egenkapital

Millioner kroner



OBOS-konsernet har en god likviditetssituasjon. Dette sikrer finansiering av løpende drift og muliggjør nye fremtidsrettede investeringer. En god likviditet tilsier også at styret mener det er forsvarlig å planlegge for at 10 prosent av årets resultat etter skatt, 162,5 millioner kroner, disponeres til ulike samfunnsnyttige formål i 2025.

Styret vurderer konsernets egenkapital som god og er tilfreds med at OBOS, tross krevende markedsforhold, oppfyller de krav som er fastsatt i konsernets kredittrating knyttet til rentedekningsgrad og verdijustert egenkapitalandel.

Virksomheten

OBOS er et boligbyggelag, bygget på en åpen medlemsmodell der alle kan tegne seg som medlemmer (andelseiere). OBOS' hovedformål er å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller andre måter, og å forvalte boliger for medlemmene. Dette er fastsatt i OBOS' vedtekter. I henhold til vedtektene går inntil 10 prosent av årets resultat etter skatt til samfunnsnyttige formål. Øvrig overskudd beholdes i virksomheten og reinvesteres.

OBOS driver utvikling, produksjon og salg av eiendom og boliger, og har i tillegg virksomhet innenfor eiendomsmegling, eiendomsforvaltning, rådgiving, bankvirksomhet, aksjeinvesteringer og utleie av eiendom. Virksomheten foregår hovedsakelig i Norge og i Sverige. Hovedkontoret er i Oslo.

Medlemstilbudet

Medlemskapet skal være relevant, og det skal lønne seg å være medlem – både for de som har dekket sitt boligbehov gjennom OBOS og for de som har et boligbehov i fremtiden. I løpet av 2024 fikk OBOS 37 290 nye medlemmer. Ved utgangen av året er antall betalende medlemmer 618 517. opp med 6 prosent fra 2023, fordelt på 601 364 medlemmer i Norge og 17 153 i Sverige. Veksten er størst i Oslo-området med over 11 100 nye medlemmer i 2024.

Alle medlemstilbud er gyldige på tvers av landegrensene. OBOS arbeider kontinuerlig med å tilby attraktive medlemsfordeler. Medlemsundersøkelser viser at boligtilbudet og forkjøpsretten til nye og brukte OBOS-boliger vurderes som viktigste medlemsfordel. Medlemmene har tilgang til over 91 000 boliger i et stort og variert bruktboligmarked, og forkjøpsrett til nye boliger OBOS-konsernet bygger i Norge og Sverige. Medlemmer har også gunstige vilkår i OBOS-banken.

Strategiske prioriteringer

OBOS har et langsiktig perspektiv på strategi og utvikling. Strategiarbeidet organiseres i rullerende femårsplaner. Styret har fastsatt en overordnet konsernstrategi som går frem til 2030. Styret fastsetter årlige strategiske prioriteringer og virksomhetsmål (KPI-er) som følges opp på halvårlig basis. De årlige virksomhetsmålene justeres i takt med endrede markedsforhold, mens de strategiske overordnede målene ligger fast i strategiperioden.

Styret har fastsatt følgende prioriterte mål fram mot 2030:

- **OBOS skal være boligbyggeren som utgjør en forskjell.** OBOS' viktigste formål er å skaffe så mange medlemmer som mulig en god, eid bolig. OBOS skal tilby boliger og bomiljøer av god kvalitet som er tilpasset medlemmenes behov og ulike livsfaser. I tillegg til boligbygging, har OBOS alltid fokus på livet mellom husene. OBOS skaper gode nabolag og bidrar til god byutvikling.

- **OBOS skal være ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlem.** OBOS skaper merverdi for medlemmene gjennom å dekke hele verdikjeden – fra boligutvikling og boligfinansiering for medlemmene, til forvaltning og oppfølging av boligselskapene i etterkant. OBOS vil kontinuerlig videreutvikle tilbudet til kunder og medlemmer, styrke medlemstilfredsheten og arbeide for at medlemsveksten fortsetter.

- **OBOS skal bidra til et mer bærekraftig samfunn.** OBOS tar et særlig ansvar for at flest mulig medlemmer kan eie sin egen bolig. Dette gjør OBOS gjennom å tilby flere veier inn i boligmarkedet gjennom satsing på boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie. God by- og stedsutvikling er viktig også i et bærekraftperspektiv. Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse nasjonale og globale miljøutfordringer, og som en ledende bransjeaktør er OBOS særlig forpliktet til å gå foran i dette arbeidet.

Økt boligbygging

OBOS' viktigste formål er å sørge for en kontinuerlig høy boligbygging for å møte etterspørselen fra stadig flere medlemmer. Hoveddelen av OBOS' investeringer prioriteres derfor inn mot tomtekjøp for fremtiden og investering i økt boligbygging. Gjennom året et det jobbet aktivt med nye boligprosjekter som er klare for markedet i 2026 og utover.

Ved utgangen av 2024 hadde OBOS 2 548 (brutto) boliger under bygging til en verdi av 14,9 milliarder kroner med en brutto salgsgrad på 58 prosent. Antall boliger under bygging er mer enn halvert fra 2023, og forklares med kraftig fall i boligsalget i 2023 og 2022.

Bærekraft

Styret har vedtatt en miljø- og bærekraftstrategi, og bærekraft er integrert i OBOS' strategiske mål og risikoprofil. Samtlige forretningsområder gjennomfører årlige risikovurderinger av klima og miljø. Det er utarbeidet en dobbel vesentlighetsanalyse for å vurdere hvordan virksomheten påvirker miljø, mennesker og samfunnet, og hvordan de ulike bærekrafttemaene påvirker OBOS finansielt (risikoer og muligheter).

For regnskapsåret 2024 rapporterer OBOS for første gang i henhold til CSRD og ESRS etter tidligere å ha brukt GRI-rammeverket. EU har varslet endringer i standardene for bærekraftsrapportering. OBOS følger utviklingen og dens relevans for rapporteringen.

Med utgangspunkt i vesentlighetsanalysen har OBOS definert og rangert de viktigste bærekraftsområdene fra standarden. Disse utgjør kjernen i bærekraftsarbeidet i OBOS:

Miljø
- Klimaendringer (ESRS E1)
- Natur og biologisk mangfold (ESRS E4)
- Ressursbruk og sirkularitet (ESRS E5)

Sosialt
- Egne ansatte (ESRS S1)
- Berørte lokalsamfunn (ESRS S3)
- Kunder, medlemmer og sluttbrukere (ESRS S4)

Virksomhetsstyring
- Forretningsadferd (ESRS G1)

Se Bærekraftsrapporten for utfyllende informasjon.

Samfunnsansvar og samfunnsbidrag

OBOS har som strategisk mål å skape gode nabolag, bidra til god byutvikling og utøve samfunnsansvar. Inntil 10 prosent av årets overskudd etter skatt utbetales til samfunnsnyttige formål. I 2024 ble totalt 106 millioner kroner tildelt gode formål innen kultur, idrett, frivillighet, miljø og FoU, hvorav 20 millioner av disse er overført til de tilknyttede borettslagenes miljøbankkonto – «OBOS Miljøtilskudd». Dette er en del av en langsiktig forpliktelse på totalt 250 millioner til miljøtiltak i tilknyttede borettslag over 5 år. Så langt har det resultert i 836 innmeldte tiltak fra borettslagene, og 613 tiltak er ferdigstilt. For 2024 isolert er det meldt inn tiltak fra 245 nye borettslag.

Fra tidligere år er det disponert 304 millioner kroner som startkapital til OBOS Samfunnsarena AS, et ideelt aksjeselskap. Selskapet har som formål å investere i ikke-kommersielle møtesteder knyttet til OBOS' prosjekter. Summen av disse tiltakene skal bidra til god by- og samfunnsutvikling, oppfølging av medvirkningsprosesser med naboskap og medlemmer, samt bedre kvalitet på boligprosjektene som OBOS bygger. I 2024 har OBOS Samfunnsarena samarbeidet med lokale organisasjoner for å utvikle møteplasser i Oslo, som på Mortensrud, Ellingsrud, Kværnerbyen og Nydalen.

Det vil bli avsatt 162,5 millioner kroner til ulike samfunnsbidrag i 2025. Se mer om samfunnsansvar og samfunnsbidrag i Bærekraftsrapporten, side 117.

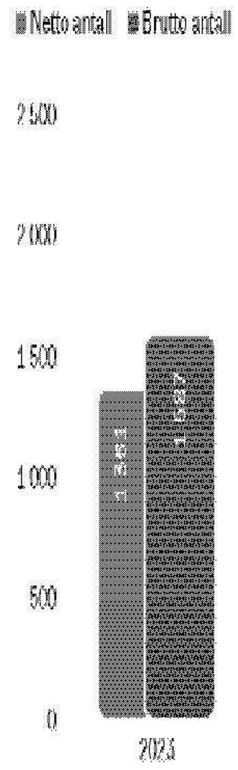
OBOS Bostart og OBOS Deleie

Høye boligpriser, særlig i de store byene, og bankenes krav til egenkapital, gjør det vanskelig for mange å kjøpe egen bolig selv om de har tilstrekkelig evne til å betjene lån. OBOS tilbyr boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie for å

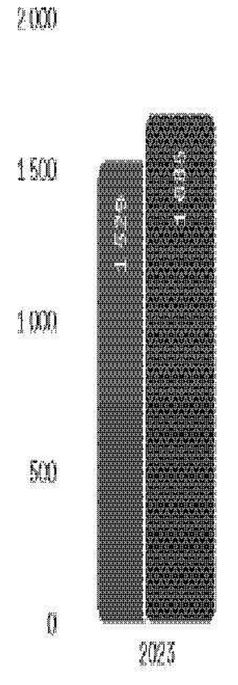
Brutto antall er alle boliger i prosjekter der OBOS har en eierandel. Brutto andel er antallet boliger som medlemmer i Norge og Sverige får benyttet forkjøpsrett på, inklusive boliger tilbudt med boligkjøpsmodeller.

Netto antall er alle boliger i prosjekter der OBOS har en eierandel, fratrukket eksterne eieres eierandel. Netto andel er bransjestandard ved måling av markedsposisjoner og gir et bedre inntrykk av OBOS' andel av verdiskaping og risiko i prosjektene.

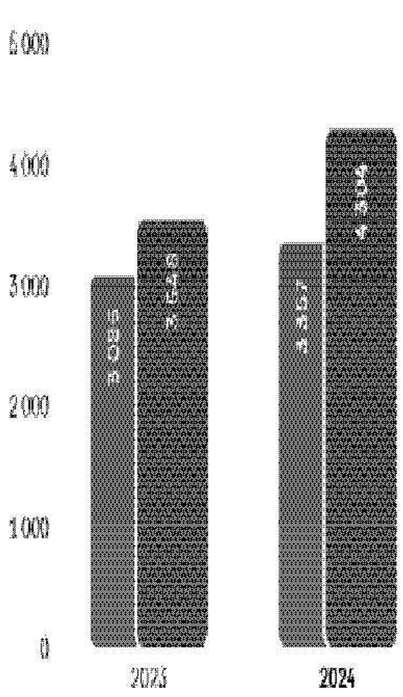
Solgte boliger



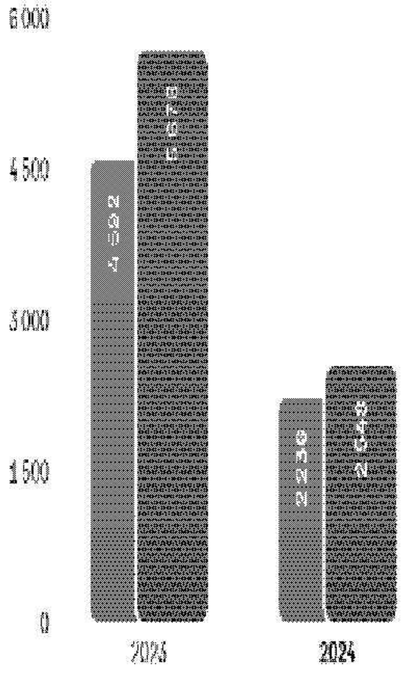
Igangsatte boliger



Ferdigstilte boliger

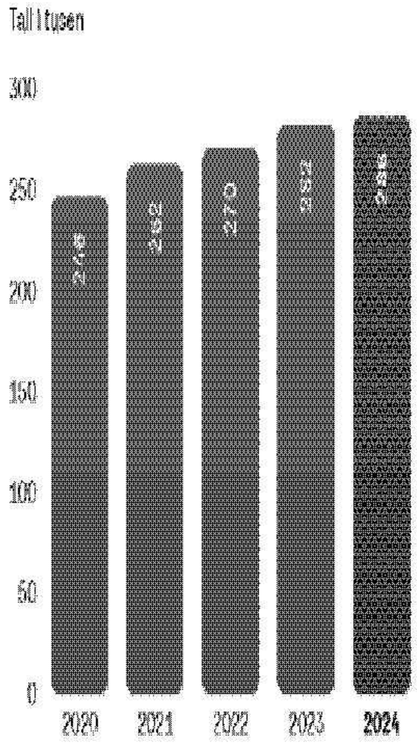


Boliger under produksjon



Forvaltede boliger

Tall i tusen



senke terskelen til boligmarkedet, slik at flere medlemmer kan eie egen bolig. 70 prosent av nyboligene i de fleste borettslag som OBOS bygger i Stor-Oslo, tilbys med Deleie/Bostart og 50 prosent i andre deler av landet. Etterspørselen er særlig høy i Stor-Oslo. Her ble halvparten av alle nye OBOS-boliger solgt med boligkjøpsmodeller i 2024. I Sverige tilbys inntil 50 prosent av nyboliger i utvalgte storbyprosjekter med OBOS Deläga, med en begrensning på 20 prosent salg. Fra lanseringen av Bostart i 2018 og Deleie i 2020, er det tilbudt 2 891 boliger og solgt totalt 1 678 boliger med disse ordningene. Ved utgangen av 2024 er 1 000 av disse boligene overtatt av boligkjøperne.

I henhold til borettslagsloven kan inntil 20 prosent av boliger i et nytt borettslag tilbys med deleie. OBOS har arbeidet for en lovendring som tillater inntil 50 prosent deleieboliger i nye borettslag. Lovforslaget forventes fremmet i 2025.

Kundetilfredshet

OBOS måler jevnlig kundetilfredsheten i de ulike forretningsområdene og gjennomfører kontinuerlig tiltak for å forbedre kundetilfredsheten. OBOS har som mål at kundetilfredsheten skal være bedre enn bransjegjennomsnittet. De fleste selskapene i konsernet har ved utgangen av 2024 en medlemstilfredshet og kundetilfredshet på nivå med bransjesnitt eller bedre. Det jobbes videre med tiltak for å forbedre kundetilfredsheten.

Medlemsdemokratiet

OBOS har de siste årene satt i gang mange prosesser og tiltak for å bedre dialogen med medlemmene, styrke de demokratiske prosessene og gi enkeltmedlemmer bedre mulighet til å gjøre sin stemme hørt i OBOS' demokratiske organer. Medlemmers og nabolags muligheter til medvirkning i planprosessene i nye prosjekter vektlegges. Arbeidet med bedre og bredere kommunikasjon med medlemmene er videreført, både gjennom regelmessige dialogmøter med medlemmene og med styrene i borettslagene. Det er gjennomført tre dialogmøter for medlemmer og allmenheten i 2024; i Oslo, Stavanger og Fredrikstad. Boligpolitikk og byutvikling har vært temaer på møtene i tillegg til mer OBOS-spesifikke temaer.

Representantskapet har 70 medlemmer. Det ble avholdt åtte møter i 2024.

Informasjonen om medlemmenes rettigheter og deres muligheter til å delta i medlemsdemokratiet har blitt forbedret. På generalforsamlingen i 2024 deltok 236 delegater. Generalforsamlingen ble avholdt digitalt.

Virksomhetsområdene

Boligutvikling

OBOS er den største boligutvikleren i Norge og en av de største i Norge og Sverige samlet. I 2024 ble det solgt 1 783 netto boliger i OBOS' boligutviklingsvirksomhet. 994 netto boliger ble igangsatt, og det ble ferdigstilt 3 357 netto boliger. Ved utgangen av 2024 var det 2 236 netto boliger under produksjon med en salgsgrad på 57 prosent.

Boligbyggingen i Norge skjer gjennom selskapene OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu, OBOS Block Watne og Solon. I Sverige skjer boligbyggingen gjennom OBOS Sverige som eier varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan, og gjennom OBOS Nya Hem. OBOS Sverige og OBOS Kärnhem er samlet til ett selskap fra 1. januar 2025 for å styrke posisjonen som ledende aktør i det svenske boligmarkedet. OBOS-medlemmer har forkjøpsrett på alle nye boliger som selskapene legger ut for salg. I 2024 ble det kjøpt tomter for til sammen 3,59 milliarder kroner (brutto), med kapasitet til 2 546 boliger (brutto) til medlemmer i Norge og Sverige.

Nyboligsalget i 2024 økte med 35 prosent sammenlignet med 2023, men er fortsatt på lave nivåer, samtidig som kostnadene har stabilisert seg på et høyere nivå. Kombinasjonen av høye byggekostnader, økte finanskostnader og liten eller ingen mulighet til å ta dette ut i økte priser til sluttkunden, har medført at det har vært vanskelig å få lønnsomhet i prosjekter. Et fortsatt svakt boligsalg har ført til at igangsetting av flere nye boligprosjekter skyves ut i tid. Antall igangsettelser er ned med 30 prosent fra 2023. Det er likevel igangsatt utvalgte prosjekter for å sikre boligforsyningen til medlemmene i årene som kommer, også når prosjektet ikke har tilfredsstilt de ordinære krav til forhåndssalg og lønnsomhet.

Som et resultat av svak ordreinngang og dermed vesentlig lavere aktivitetsnivå er det gjennomført nedbemanninger, i hovedsak i OBOS Sverige og OBOS Block Watne.

Driftsinntekter for Boligutvikling i 2024 ble på 16 371 millioner kroner mot 13 296 millioner kroner i 2023. Økningen skyldes flere overleverte boliger i egenregiprosjekter. Særlig Solon bidrar til inntektsveksten med 256 (netto) flere overleverte boliger, og over 2,3 milliarder kroner i økte driftsinntekter. Det var også økt antall overleveringer og økte driftsinntekter i OBOS Kärnhem, OBOS Nya Hem og OBOS Fornebu.

Resultat før skatt var negativt med -657 millioner kroner mot 159 millioner kroner i 2023. Svak lønnsomhet skyldes at prosjektmarginene ble vesentlig redusert, igjen som følge av økte materialkostnader, økte renter og kostnader knyttet til salgsfremmende tiltak. Etter en gjennomgang av tomteporteføljen er det gjennomført nedskrivninger i OBOS Block Watne og OBOS Sverige for 206 millioner kroner. Vesentlige kutt i bemanning bidro til å dempe resultatfallet noe, men resultatutviklingen ble ytterligere forverret av økte finanskostnader som følge av økte rentenivåer både i Norge og Sverige.

Forkjøpsrett

Boligtilbudet og forkjøpsrett er de viktigste medlemsfordelene. Det ble i 2024 omsatt totalt 8 256 boliger i OBOS-tilknyttede borettslag mot 7 803 boliger i 2023. Medlemmene benyttet forkjøpsretten i 25 prosent av salgene av leiligheter i OBOS-tilknyttede borettslag i 2024, mot 23 prosent i 2023. I Oslo ble forkjøpsretten benyttet i 29 prosent av salgene i 2024 mot 26 prosent i 2023.

Forvaltning og rådgivning

Forretningsområdet omfatter forretningsførsel for boligselskaper og teknisk rådgiving til byggelere. Forretningsførsel for boligselskapene omfatter rådgivning, administrativ og økonomisk bistand primært til styrer, og regnskapsførsel og innkreving av fellesutgifter for boligselskapene. OBOS forvalter nærmere 20 prosent av boligmassen i Norge. Ved utgangen av 2024 ble 285 592 boliger og 5 458 boligselskaper forvaltet mot 281 532 boliger og 5 393 boligselskaper i 2023.

Styrene i boligselskapene utfører vesentlige deler av sitt styrearbeid i digitale tjenester levert av OBOS: styrerommet.no, digitale årsmøter og beboer- og delingstjenesten VIBBO. Det investeres fortløpende i videre utvikling av digitale tjenester og selvbetjente løsninger for styrer og beboere i boligselskapene. Bredbåndstjenesten OBOS Nett kan vise til god vekst i 2024 og har nærmere 41 000 kunder (tilkoblede leiligheter). Tjenesten mobilnøkkel som er en digital adkomstløsning, har 46 000 aktive brukere ved utgangen av 2024.

OBOS Prosjekt tilbyr teknisk rådgivning som omfatter ingeniørbistand til byggeiere innen ulike fagområder, både boligbygg og næringsbygg, og rådgivning knyttet til miljø og teknisk energi.

Driftsinntekter for Forvaltning og rådgiving i 2024 ble på 1 086 millioner kroner mot 991 millioner kroner i 2023. Inntektsveksten var drevet av økt kundeportefølje og prisvekst innen forvaltningsvirksomheten. Resultat før skatt ble på 250 millioner kroner mot 170 millioner kroner i 2023. Resultatveksten kommer i hovedsak fra inntektsvekst og effektivisering i forvaltningsvirksomheten.

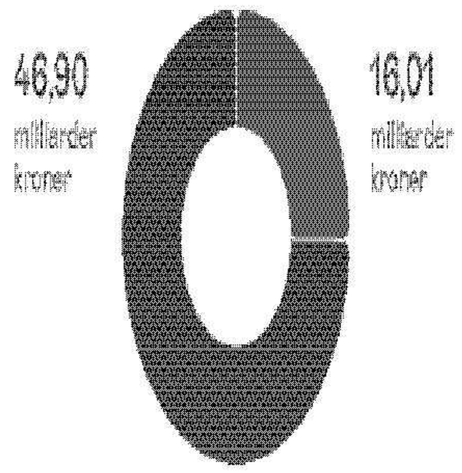
Næringseiendom

OBOS-konsernet eier om lag 700 000 kvadratmeter næringseiendom. Det investeres fortrinnsvis i kontorer, kjøpesentre og forretningslokaler i tilknytning til utviklingsprosjekter der OBOS bygger, og har bygget, større boligområder.

Driftsinntekter for Næringseiendom i 2024 ble på 872 millioner kroner mot 821 millioner kroner i 2023. Økningen er i

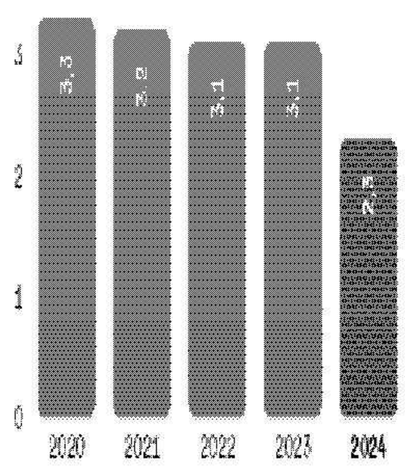
Utlån OBOS-banken per 31. desember 2024

- Personmarkedet
- Bedriftsmarkedet (boligselskaper)



Utvikling i H-verdi

H1-verdi



hovedsak som følge av økte leieinntekter gjennom KPI-justeringer og økt utleiegrad. Resultat før skatt ble på 567 millioner kroner mot -191 millioner kroner i 2023. Resultatveksten forklares med mindre negativ verdijustering av investeringseiendom på -21 millioner kroner mot -425 millioner kroner i 2023, samt positiv verdiendring på finansielle instrumenter med 165 millioner i 2024, mot -26 millioner kroner i 2023. Resultat fra underliggende drift var 87 millioner kroner bedre som følge av økte leieinntekter og reduserte driftskostnader og avskrivninger.

Økonomisk utleiegrad i porteføljen ved utgangen av 2024 er på 93,2 prosent. I 2024 ble det inngått totalt 67 nye leiekontrakter og reforhandlet 93 leiekontrakter med en samlet årlig leie på 170 millioner kroner. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene i porteføljen er 4,5 år, og gjennomsnittlig kontraktstid for nye avtaler er 4,2 år.

Construction City på Ulven er det største prosjektet under bygging og skal ferdigstilles i 2025. Bygget blir på 103 000 kvadratmeter. Ved utgangen av 2024 er 90 prosent av bygget utleid. Nytt hovedkontor for Veidekke på Ulven på 13 000 kvadratmeter ble overlevert i desember 2024.

Bank og eiendomsmegling

OBOS-banken tilbyr finansiering til boligkjøpere og boligselskaper som del av den helhetlige verdikjeden OBOS tilbyr sine medlemmer. OBOS-banken er en av Norges ti største banker. Ved utgangen av 2024 har OBOS-banken 6 648 bedriftskunder, i hovedsak boligselskaper forvaltet av OBOS, og 85 548 privatkunder, hvor de fleste er OBOS-medlemmer.

Bank og eiendomsmegling hadde inntekter på 1 054 millioner kroner i 2024 mot 864 millioner kroner i 2023. Økningen skyldes økte netto renteinntekter i OBOS-banken som følge av forbedret rentemargin og økt utlånsvolum. Resultat før skatt ble på 646 millioner kroner mot 492 millioner kroner i 2023.

Sum utlån til personmarkedet og bedriftsmarkedet (i hovedsak boligselskaper) utgjorde 62 904 millioner kroner mot 56 812 millioner kroner i 2023; en økning på 10,7 prosent. Summen av kundeinnskudd fra privatkunder og boligselskaper var på 29 090 millioner kroner ved utgangen av 2024 mot 25 678 millioner kroner i 2023; en økning på 13,3 prosent. Innskuddsdekningen ved utgangen av 2024 var på 46,2 prosent. Alle kundeinnskudd under to millioner kroner er sikret i Bankenes Sikringsfond.

Egenkapitalavkastning etter skatt ble på 10,7 prosent mot 8,6 prosent i 2023. Forvaltningskapitalen ved utgangen av 2024 var på 73 315 millioner kroner. OBOS-banken er godt kapitalisert i henhold til minstekravet og tilfredsstiller alle regulatoriske kapitalkrav per 31. desember 2024.

OBOS Eiendomsmeglere er heleid datterselskap i bankkonsernet fra 1. mai 2023. OBOS Eiendomsmeglere var i 2024 den tredje største megleren av boliger i OBOS-tilknyttede borettslag, med 14 prosent av salgene på Østlandet. OBOS Eiendomsmeglere omsatte totalt 1 293 boliger i 2024 gjennom de ti kontorene i Oslo, Hamar, Fredrikstad og Tønsberg.

For mer informasjon om OBOS-banken, se OBOS-bankens årsrapport på obos.no.

Aksjeinvesteringer

Aksjeinvesteringer består av konsernets investeringer i Veidekke ASA, AF Gruppen ASA, NCC AB, samt flere noterte og unoterte selskaper. OBOS' eierandel er på 19,5 prosent i Veidekke, 16 prosent i AF Gruppen og 10 prosent i NCC. Siden 2013 har OBOS realisert over 10 milliarder kroner i form av utbytte og salgsgevinster fra aksjeinvesteringene. Deler av denne kapitalen er satt direkte i arbeid i kjernevirksomheten.

Aksjeinvesteringene viser et resultat før skatt på 1 080 millioner kroner mot 310 millioner kroner i 2023. Salg av aksjene i Odevo og Catenda ga regnskapsmessig gevinster på henholdsvis 554 og 29 millioner kroner. Høyere resultat fra tilknyttede selskaper (Veidekke, AF Gruppen og NCC) og positiv verdiendring på andre investeringer bidro også til resultatveksten. Det ble i tillegg inntektsført utbytte på totalt 6 millioner kroner fra andre investeringer. Verdien av aksjeporteføljen er i overkant av 9 milliarder kroner ved utgangen av 2024.

Organisasjonen

Ansatte

OBOS-konsernet hadde 2 197 ansatte ved utgangen av 2024, hvorav 1 642 er ansatt i Norge og 555 i Sverige. Ved utgangen av 2023 hadde OBOS-konsernet 2 363 ansatte. Som følge av svakt boligsalg gjennom året, ble det varslet og foretatt bemanningsreduksjoner primært i OBOS Block Watne og i OBOS Sverige for å tilpasse virksomhetene til lavere aktivitetsnivå. Konsernets støttefunksjoner er også tilpasset til endrede markedsforhold.

Arbeidsmiljø, likestilling og mangfold

OBOS skal være en trygg og sikker arbeidsplass. Det jobbes kontinuerlig med å sikre et godt arbeidsmiljø som forebygger skader og opprettholder et lavt sykefravær. For konsernet som helhet er det en overordnet målsetting om et sykefravær på under 4 prosent. For kontorvirksomheten er målet 3 prosent. I OBOS-konsernet totalt var sykefraværet i 2024 på 4,7 prosent som er på samme nivå som i 2023. For kontorvirksomheten var sykefraværet på 4,6 prosent mot 3,9 prosent i 2023.

OBOS har som mål å være en inkluderende organisasjon hvor alle medarbeidere føler seg verdsatt, respektert og engasjert. Alle ansatte skal gis like muligheter og rettigheter, uavhengig av kulturell bakgrunn, etnisitet, funksjonsevne, livssituasjon, kjønn, alder, kjønnsidentitet og -uttrykk, religion eller seksuell orientering.

OBOS skal være en engasjerende og utviklende arbeidsplass for arbeidstakere av alle kjønn, og det etterstrebes en jevn kjønnsbalanse i alle deler av virksomheten. Byggebransjen er tradisjonelt en mannsdominert bransje, og ved rekruttering til stillinger i denne delen av virksomheten søkes det bevisst å øke kvinneandelen. Det jobbes fortløpende med å rekruttere nye lærlinger til tømrerfaget for å stimulere flere kvinner til å velge tømrerutdannelse gjennom bransjeinitiativer og samarbeid med utdanningsinstitusjoner. OBOS jobber også aktivt med å få flere kvinner inn i ledende stillinger, og ved ansettelser søkes det å oppnå balanse med hensyn til alder, kjønn og bakgrunn.

Av ansatte i OBOS-konsernet er 40 prosent kvinner og 60 prosent menn. I ledende stillinger er det en målsetting å ha en lik kjønnsfordeling. Ved utgangen av 2024 er 38 prosent av lederne i OBOS-konsernet kvinner. Konsernledelsen består av fire kvinner og fem menn. Styret i OBOS BBL består av fire kvinner og fem menn.

Utvikling og rekruttering av medarbeidere er blant de viktigste investeringene OBOS gjør og er avgjørende for å nå strategiske målsettinger. OBOS gjennomfører jevnlige pulsmålinger og årlige medarbeiderundersøkelser for å forbedre arbeidsmiljøet og kulturen. Selv om OBOS' visjon, strategi og verdier er godt forankret, er det behov for tydeliggjøring og forenkling. I 2024 ble det startet et kulturprosjekt for å evaluere og etablere OBOS' framtidige kulturelle DNA, med bred involvering av alle ansatte i en åpen og inkluderende prosess.

For utdypende informasjon, vises det til bærekraftsrapporten kapittel ESRS G1 og S1.

Arbeidsforhold – HMS

OBOS arbeider kontinuerlig og systematisk med å utvikle en stadig mer effektiv organisasjon med et faglig inspirerende og trygt arbeidsmiljø. Kravene til internkontroll for helse, miljø og sikkerhet (HMS) følges opp gjennom årlige handlingsplaner. OBOS har egne rutiner for varsling av seksuell trakassering og annen form for trakassering. Det er ikke rapportert hendelser med seksuell trakassering i 2024.

OBOS-konsernet arbeider med SHA (Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø) basert på en visjon om null skader med fravær på byggeplassene. Det viktigste for å nå denne målsettingen er god intern kompetanse og vedvarende fokus både fra ledelsen og den enkelte medarbeider. SHA-status rapporteres kvartalsvis til styret.

Byggevirksomheten i OBOS har høyt fokus på SHA/HMS. Byggebransjens viktigste måleparameter er fraværsskader målt mot utførte timeverk og måles som H1-verdi, tilsva-

rende LTAR-verdi i Sverige (fraværsskader per million arbeidede timer). H1-verdien for OBOS var på 2,3 i 2024 mot 3,1 i 2023. I konsernets norske virksomhet var H1-verdien 2,5 mot 3,0 i 2023. I konsernets svenske virksomhet var H1-verdien 1,9 mot 3,2 i 2023. Det er registrert åtte skader med fravær i den norske virksomheten i 2024 mot 13 i 2023. Det er registrert fire skader med fravær i den svenske virksomheten mot 12 skader i 2023. Det er utarbeidet egne rapporter for alle alvorlige skader og hendelser, hvor forløpet, selve hendelsen og forbedringstiltak er beskrevet. Tiltak vurderes i hvert enkelt tilfelle for å sikre at hendelsen ikke gjentas.

Konsernet stiller strenge krav til seriøsitet i byggeprosjektene. Målet er å unngå useriøse aktører i byggebransjen og bidra til økt kvalitet i det som bygges. Kravene i Norge regulerer blant annet bruk av faglærte håndverkere (minimumsandel på 40 prosent) og lærlinger (minimumsandel på syv prosent), i tillegg til begrensninger i bruken av underleverandører og tydelige krav til lønns- og arbeidsvilkår. Det er også inngått samarbeid med Skatteetaten for å benytte utvidet skatteattest på flere prosjekter. Det er etablert egne seriøsitetskrav for konsernets virksomhet i Sverige.

Gjennom OBOS' formålsbestemmelse og forretningsidé plikter OBOS å leve opp til gjeldende internasjonale standarder som ivaretar menneskerettigheter og sosiale forhold for arbeidstakere, verner om ytre miljø og bekjemper korrupsjon i alle forretningssammenhenger. OBOS er opptatt av å holde et høyt etisk nivå på sin virksomhet og blant sine medarbeidere. Alle nivåer i virksomheten arbeider med dette kontinuerlig. OBOS har et sett verdier og etiske retningslinjer som jevnlig oppdateres, og som er en integrert del av virksomheten.

For utfyllende informasjon om arbeidsmiljø, likestilling og mangfold, kompetanseutvikling og rekruttering, arbeidsforhold og HMS, samt etterlevelse av etiske retningslinjer m.m., se Bærekraftsrapporten, kapittel ESRS S1.

Risiko og risikostyring

OBOS er gjennom sin virksomhet utsatt for ulike risikoer knyttet til den operasjonelle virksomheten, finansiell risiko, markedsrisiko og klimarisiko. Innenfor hvert område vil det finnes en rekke ulike risikoelementer. OBOS søker å identifisere risiko på et tidlig stadium for å kunne iverksette risikoreduserende tiltak. Ved organisering av virksomheten er det lagt vekt på gode kontrollsystemer som skal sikre konsernet oversikt over den samlede risikoeksponeringen. Risiko håndteres ved at styret fastsetter rammene innenfor de ulike områdene, og ved at administrasjonen regelmessig vurderer og rapporterer utvikling i risikofaktorene til styret.

Ustabiliteten i verden i kombinasjon med høye energipriser, økte renter og levekostnader påvirker OBOS-konsernets risikobilde – noe som igjen påvirker konsernets aktivitetsnivå og økonomiske resultater fremover.

Operasjonell risiko

De viktigste operasjonelle risikoene i OBOS er knyttet til boligbygging og prosjektgjennomføring. Kjøp av eiendom og tomteområder og evnen til å utvikle, selge og gjennomføre prosjekter med riktig vurdering av risiko, er kjernekompetanse i OBOS. Virksomheten har omfattende kontrollrutiner, og ledelsen overvåker at den samlede eiendoms- og prosjektporteføljen har en akseptabel risikoeksponering og gir et godt grunnlag for lønnsomhet.

Virksomhetsstyring

OBOS styrer virksomheten gjennom rullerende prognoser for fem kvartaler fremover og langsiktig finansiell prognose. Det gir et godt grunnlag for å vurdere fremtidig resultatutvikling og iverksette eventuelle tiltak for å oppnå strategiske mål og styrevedtatte KPI-er. Prognoser og nøkkeltall knyttet til rating følges opp i business reviews med forretningsområdene og rapporteres kvartalsvis til styret.

Internasjonal uro, høye energipriser og ettervirkninger av pandemien har medført større grad av risiko knyttet til leveranser innenfor byggevirksomheten, i tillegg til fortsatt høye kostnader på innsatsvarer og produksjon.

Operasjonell risiko i OBOS-banken er risikoen for tap som følge av svikt i interne prosesser og systemer, samt brudd på lover og regler. Dette følges opp i henhold til etablerte rutiner og rapporteringsregimer.

Operasjonell risiko knyttet til øvrige forretningsområder følges opp løpende i virksomhetens kvalitetssystemer. OBOS har et skarpt fokus rettet mot IT og informasjonssikkerhet samt sårbarhet knyttet til IT-systemer. Det er etablert en konsernfelles informasjonssikkerhetspolicy, og det gjøres løpende trusselaktørvurderinger. Det er innført en rekke tiltak for å redusere risikoen for dataangrep og for å beskytte OBOS' informasjonsverdier. Det arbeides strukturert med fagområdet informasjonssikkerhet, og det er blant annet etablert et sikkerhetsoperasjonssenter (OBOS SOS) i samarbeid med OBOS' partner innenfor sikkerhetsovervåking. Det benyttes eksterne partnere til blant annet sårbarhetsskanning, penetrasjonstesting og kontroll. Det avholdes jevnlig beredskapsøvelser og IT-sikkerhetsopplæring for ansatte. I 2024 tok OBOS del i etableringen av et nytt bransjesamarbeid innenfor informasjonssikkerhet, «Forum for informasjonssikkerhet i bygg-, anlegg- og eiendomsnæringen». Formålet er felles styrking av næringens evne til å forebygge, motstå og håndtere uønskede informasjonssikkerhetshendelser.

OBOS har etablert egne retningslinjer for etterlevelse av åpenhetsloven. Redegjørelse etter åpenhetsloven offentliggjøres årlig og publiseres på obos.no.

Boligprosjekter og næringseiendom

Boligsektoren har stor betydning for nasjonal økonomi og utvikling. Som følge av at boligsektoren er underlagt betydelig lovregulering, foreligger det en risiko for at lovgivere og regulerende myndigheter innfører krav og reguleringer, herunder tekniske krav til bygg, som kan påvirke boligetterspørsel og kostnadsnivå negativt. Myndighetene har rettet søkelyset mot gjeldsoppbygging i husholdningene de siste årene, og har i Norge og Sverige innført regler på utlånssiden som direkte påvirker OBOS' virksomhet innenfor boligbygging og bank. Lettelser i utlånsforskriften gjeldende fra 2025, innebærer at kravet til egenkapital for boliglån reduseres fra 15 til 10 prosent.

Større utbyggingsprosjekter i sentrale områder har lang ledetid fra regulering til ferdigstillelse. Tid brukt i reguleringssaker øker stadig på grunn av større kompleksitet, økte krav og treghet i kommunal saksbehandling. Dette skaper forsinkelser og økte kostnader i produksjonen. Politisk behandling av plansaker vil kunne påvirke tidspunkt for oppstart av prosjekter, medføre endringer i utnyttelsesgrad av tomteområder og i visse tilfeller føre til at tomteområder ikke blir regulert for boligformål. OBOS søker å bidra til gode rammebetingelser for boligsektoren som høringsinstans og gjennom utstrakt myndighetskontakt.

For næringseiendom er risikoen knyttet til rente- og yieldutvikling som påvirker eiendomsverdiene, utvikling i leieprisene og kapasitetsutnyttelsen i eiendomsporteføljen. Det gjennomføres intern og ekstern verdivurdering av eiendomsporteføljen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere med ulike løpetider på kontraktene, og risikoen for lavere inntekter som følge av økt ledighet vurderes som lav. Nye næringsbygg bygges uten at de er fullt utleid og vil ha risiko for ledighet. Det er etablert rammer i konsernet som styrer den samlede risikoen for næringsvirksomheten, herunder risikobygging og likviditetsrisiko knyttet til ledighet.

Antihvitvasking

Det er etablert instrukser og rutiner for å forebygge hvitvasking og terrorfinansiering. Konsernfelles regelverk er samlet i en hvitvaskingshåndbok. Avdelinger og selskaper i OBOS-konsernet som er omfattet av hvitvaskingsregelverket, har virksomhetstilpassede instrukser og utpekte hvitvaskingsansvarlige med ansvar for risikovurderinger og etterlevelse av regelverket. OBOS følger myndighetenes krav til skjerpede rutiner for hvitvasking og etterlevelse av sanksjoner i kjølvannet av Ukraina-krigen.

Internkontroll

Styret fastsetter OBOS' risikoprofil, som følges opp løpende i administrasjonens rapportering. Risikostyring og internkontroll er integrert i virksomhetsstyringen og følges opp etter rammeverk etablert i samsvar med lovkrav og myndighetsforventninger. Rammeverket tar hensyn til risikoaspekter og mulighetsrommet som forretningsområdene opererer innenfor. Førstelinjen, som består av forretnings- og virksomhetsområder, eier og håndterer risiko knyttet til egen drift og sikrer etterlevelse av krav. Risikovurderinger rapporteres halvårlig som del av virksomhetsrapporteringen til konsernets ledelse og styre.

Internkontrollen, som er operasjonalisert gjennom linjen og integrert i systemene for virksomhetsstyring, følger prinsipper som «fire øyne» og fullmaktsmatriser i henhold til COSO-rammeverket. Compliance-funksjonen utgjør andrelinjen og kontrollerer etterlevelse av krav. Ekstern revisor gjennomgår kontrollmiljøet årlig.

De viktigste interne kontrolltiltakene knyttet til operasjonell risiko, er organisering av virksomheten, intern opplæring og kunnskapsdeling, etablerte etiske retningslinjer og prosedyrer, fullmaktstruktur og løpende prosjektoppfølging. Organisasjonen utvikles kontinuerlig med utgangspunkt i høye etiske krav, tydelig ledelseskultur og felles verdigrunnlag. Opplæringen utvikles løpende i tråd med endringer i regelverk for tjenester og produkter.

Beslutningsprosesser for kjøp av tomteområder, igangsetting av salg og bygging er formalisert og implementert. Finansiell analyse og risikovurderinger er integrert i beslutningsprosessene. Etablerte styringssystemer legger retningslinjer for hvordan prosjektene og prosessene skal gjennomføres med hensyn til kvalitet, framdrift og kostnadseffektivitet, samt helse, miljø og sikkerhet.

Den konsesjonsbelagte virksomheten i OBOS-banken, OBOS Boligkreditt og OBOS Factoring er underlagt et omfattende kontroll- og rapporteringsregime for risikostyring. Instruks for tiltak mot hvitvasking, retningslinjer for risikostyring og internkontroll, samt risikostrategier, er utarbeidet i tråd med myndighetskrav og følges opp av selskapenes styrer og av Finanstilsynet.

Finansiell risiko

Styret har fastsatt en finansstrategi som setter rammene for den finansielle risikostyringen og gir retningslinjer for finansiering og likviditetsstyring, samt rentestrategi i konsernet. Denne revideres og godkjennes årlig av styret. Den finansielle risikoen har økt som følge av økt inflasjon, økte markedsrenter og andre geopolitiske forhold, og følges opp løpende.

Finansiell markedsrisiko

OBOS har strategiske og finansielle aksjeinvesteringer i Norge og Sverige som er utsatt for markedssvingninger. For de strategiske investeringene har styret lagt til grunn et langsiktig eierskap. Utviklingen i aksjeporteføljen følges opp av ledelsen og styret.

Endringer i rentenivå har betydning for konsernets innlånskostnader og vil påvirke verdien av næringseiendommer og andre aktiva. Styret har lagt en rentestrategi for rentestyringen i OBOS-konsernet. Rentestyringen skal sørge for at konsernet har en moderat renterisiko tilpasset konsernets

eksisterende forfallsprofil, utbyggingsplaner og generelle finansieringssituasjon. OBOS opplever økte innlånskostnader som følge av økte markedsrenter.

Valutarisiko

Konsernet har sin hovedvirksomhet i Norge og norske kroner, men er eksponert for endringer i verdien av norske kroner relativt til svenske kroner på grunn av betydelig virksomhet i Sverige, herunder konserninterne lån og aksjeinvesteringer i svenske kroner. For den enkelte virksomhet gjøres alle vesentlige salg og kjøp av varer og tjenester i virksomhetens funksjonelle valuta. Prosjektfinansiering foretas i lokal valuta. Konsernets langsiktige finansiering er i norske kroner.

Kredittrisiko

Forutsigbar og langsiktig tilgang til kapital er viktig for OBOS. Finansstrategien setter rammer for kapitaltilgang som sikrer at de planlagte aktivitetene kan gjennomføres til lavest mulig kostnad. OBOS benytter bankmarkedet og obligasjonsmarkedet i finansieringen av virksomheten. Som følge av endringer i det norske obligasjonsmarkedet besluttet OBOS BBL og OBOS Eiendom AS å bli kredittratet i juni 2022. Selskapene fikk tildelt «BBB-»-rating med stabile utsikter ved Nordic Credit Rating (NCR). Ratingen er opprettholdt også gjennom 2024.

Kundeinnskudd er en av OBOS-bankens viktigste finansieringskilder. OBOS-bankens likviditetsreserve holdes i likvide rentepapirer med lav risiko som en buffer mot eventuell svikt i finansiering fra pengemarkedet og kundeinnskudd. OBOS-banken har tilgang til obligasjonsmarkedet inklusive obligasjoner med fortrinnsrett gjennom datterselskapet OBOS Boligkreditt. OBOS-banken er ratet av Moody's som har tildelt langsiktig innskudds- og utstederrating på A3. Obligasjoner med fortrinnsrett som utstedes av bankens datterselskap OBOS Boligkreditt, er tildelt Aaa.

Ved kjøp og salg av verdipapirer og valuta er OBOS eksponert for risiko mot verdipapirforetakene selskapet handler med. Oppgjørsrisikoen minimeres gjennom å foreta kjøp og salg av verdipapirer og valuta gjennom solide motparter. OBOS påtar seg motpartsrisiko når det inngås rentebytteavtaler med verdipapirforetak. Motpartsrisikoen reduseres ved at slike derivatavtaler inngås med solide motparter som OBOS har et allerede etablert kundeforhold med. Godkjente finansielle motparter er beskrevet i interne retningslinjer.

Kredittrisikoen i OBOS-banken anses som lav da lån som ytes har pant enten i boligselskapers faste eiendom, i privatkundenes andeler eller i annen fast eiendom. Lån til sameier gis uten sikkerhet, eventuelt med fordringspant. Kredittrisikoen i den øvrige virksomheten i OBOS er ansett å være lav.

Likviditetsrisiko

OBOS har gjennom mange år sikret seg store kredittrammer som sikkerhet mot perioder med lavere inntjening og/eller dårlig likviditet i finansmarkedene. Morselskapet OBOS BBL har kredittrammer på 2 500 millioner kroner i tillegg til kassekreditt på 400 millioner kroner. På konsernnivå var sum trekkfasiliteter og kassekreditt (eksklusiv byggelånsrammer) på rundt 4 700 millioner norske kroner ekvivalent (eksklusive OBOS-banken) ved utgangen av 2024. Ubenyttede kredittrammer under slike fasiliteter var ved årsslutt 4 200 millioner norske kroner. Se note 5 for detaljer vedrørende likviditetsrisiko.

Konsernet og morselskapet OBOS BBL har engasjementsbetingelser på soliditet (gjeldsgrad) i låneavtaler med banker og Nordic Trustee på vegne av obligasjonsinvestorer. Virksomheten rapporterer dette til bankene og til Nordic Trustee. Per 31. desember 2024 var nøkkeltallene innenfor kravene i disse engasjementsbetingelsene (covenants). Refinansieringsrisikoen i konsernet anses å være lav.

OBOS-banken har god likviditetssituasjon ved utgangen av 2024. Likviditetsrisikoen i OBOS-banken reduseres gjennom egne styrevedtatte rammer, og likviditetsporteføljen forvaltes konservativt med forsvarlige buffere. Videre begrenses likviditetsrisikoen gjennom spredning av innlånene mellom ulike innlånskilder, låneinstrumenter og løpetider.

OBOS disponerer en betydelig kontantbeholdning i form av bankinnskudd i morselskapets konsernkontoordning, samt rentefond. Kontantbeholdningen styrker konsernets mulighet til å håndtere likviditetsrisiko, også gitt et mer krevende marked.

Markedsrisiko

Eiendomsmarkedet

I et usikkert marked er det risiko for at boliger ikke blir solgt og at utleieandelen i næringseiendommer faller. Boligprisene økte i 2024 med 6,4 prosent i Norge og med 4,2 prosent i Sverige. I 2024 har høye byggekostnader, inflasjon, økte renter og tilgang på arbeidskraft i stor grad påvirket boligproduksjonen og salget. Igangsettingen av nye boliger er på rekordlavt nivå i begge land. I en markedssituasjon preget av et uforutsigbart rente- og kostnadsbilde og fall i kjøpekraft, er kunder avventende til boligkjøp. Inflasjonen har kommet ned, men sentralbanken er ikke helt i mål og vil fortsatt føre en innstrammende pengepolitikk i form av høye renter. Samtidig ligger det an til at renten blir satt noe ned for å hindre økt arbeidsledighet.

Fortsatt god tilgang på kreditt vil være avgjørende for å kunne opprettholde etterspørsel etter både nye og brukte boliger framover. En oppbremsing i byggeaktiviteten kan på lengre sikt gi uønsket høy prisvekst på boliger.

Risikoeksponeringen gjennom usolgte boliger i produksjon og usolgte ferdigstilte boliger, samt utleiegrad i næringseiendommer, måles og rapporteres løpende. Oppstart av nye eiendomsprosjekter prioriteres til områder med et robust kundegrunnlag, men utsettes dersom andelen usolgte boliger blir for stor og utleiegraden i næringseiendommer blir for lav.

OBOS' virksomhet innen eiendomsmegling, bank og forvaltning er også utsatt for endringer i eiendomsmarkedet. Lav risikoprofil og tett oppfølging av virksomheten og markedsforhold bidrar til å redusere risiko.

Bankmarkedet

OBOS-bankens markedsrisiko består i hovedsak av renterisiko. Banken tar ikke eiendomsrisiko eller aksjerisiko, med mindre det skulle være nødvendig ved overtakelse av eiendeler ved inndrivelse av misligholdt gjeld. Bankens engasjement i svenske kroner er sikret med rente- og valutaswapper for hele beløpet, og valutarisikoen anses å være svært lav.

Banken vil ha risiko for endringer i markedsverdi på likviditetsporteføljen som følge av generelle endringer i kredittspreader. Banken bruker Finanstilsynets metodikk i modul for markeds- og kredittrisiko for oppfølging og styring av kredittspreadrisiko. For utdypende informasjon, se OBOS-bankens årsrapport på obos.no.

Omdømmerisiko

OBOS og datterselskapene er godt etablerte merkevarer. OBOS har en stor medlemsmasse og kundegruppe, i tillegg til bred kontaktflate på leverandørsiden og til myndigheter, bransjeorganisasjoner, finansmiljøer og media. Som stor låntaker og aktør innen eiendom og boligbygging i Norge og Sverige, benyttes OBOS ofte som eksempel for å belyse utviklingstrekk, utfordringer og problemstillinger i boligmarkedet og byggenæringen.

OBOS jobber bevisst med langsiktig merkevarebygging, profesjonell kundebehandling og kommunikasjon med omverdenen for å opprettholde og styrke tilliten til virksomheten, merkevarene og produktene. OBOS har gjennom flere tiår hatt et sterkt omdømme, særlig i Oslo-området, men også i Norge for øvrig. Ipsos' omdømmemåling høsten 2024 viser en bedring i totalinntrykket av OBOS.

Kommunikasjonen med medlemmene om hvordan de kan få sin stemme hørt og hvordan de går fram for å kunne bli tillitsvalgte i OBOS vektlegges. Det gjennomføres regelmessige dialogmøter med medlemmene og med styrene i borettslagene. Økt satsning på boligkjøpsmodeller og medvirkningsprosesser bidrar også positivt til oppfatningen av OBOS.

Klimarisiko

Endringer i klimaet gir endringer i risikobildet. I løpet av 2024 har OBOS gjennomført selskapsspesifikke klimarisikovurderinger for både overgangsrisikoer og fysiske risikoer knyttet til klima og miljø i henhold til rammeverket i Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Det er viktig for OBOS å redusere risiko og kostnader knyttet til klimaendringer og ekstremvær. Flomfare, grunnforhold og rasfare vurderes alltid når OBOS investerer i tomter. Andre parametere som vurderes knyttet til fysiske klimaendringer er tørke, vind og mer nedbør. Mer nedbør og styrtregn krever nye løsninger for å håndtere overvann, samt at materialene OBOS bygger med må være robuste og tåle nye værforhold.

Klimaendringene gir også endrede forventinger og krav fra myndigheter, finansbransjen og markedet for øvrig. Konsernets lønnsomhet kan påvirkes av nye teknologiske løsninger, markedsforutsetninger som kan endres som følge av holdningsendring hos OBOS' medlemmer og innføring av nye regulatoriske krav knyttet til klima. OBOS har i 2024 gjennomført dobbel vesentlighetsanalyse som legges til grunn for bærekraftsrapportering. Gjennom kontroll på hvordan klimaendringer påvirker virksomheten, er OBOS bedre rustet for å fortsatt være lønnsom gjennom det grønne skiftet.

Se mer om klimarisiko i Bærekraftsrapporten, kapittel ESRS E1.

Styret

På representantskapsmøtet 11. juni 2024 ble Roar Engeland gjenvalgt som styreleder. Ragnhild Borchgrevink, Henning Olsen, Anne Lise Ryel og Heidi Ulmo ble gjenvalgt som styremedlemmer, og Arne Austreid ble gjenvalgt som fast møtende varamedlem. Alle ble valgt for ett år. Siv Berg, Lars Örjan Reinholdsson og Daniel Walter er ansattvalgte styremedlemmer. De ble alle valgt for to år i 2023.

Styret har avholdt 11 møter i 2024. Ett av møtene ble etterfulgt av et styreseminar. For nærmere omtale av styreutvalgene og styremedlemmenes deltakelse vises det til Redegjørelsen for medlemsstyring og foretaksledelse på side 107 og til styremedlemmenes CVer på side 44.

Ansvarforsikring for styret og daglig leder

Det er tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og for konsernsjef i OBOS-konsernet. Ansvarsforsikringen omfatter også medlemmer av konsernledelsen og styremedlemmer i datterselskaper med eierandel på mer enn 50 prosent.

Ansvarsforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlatelser knyttet til selskapet. Ansvarsforsikringen dekker også nødvendige juridiske omkostninger i tilfelle det reises krav mot styret. Forsikringen gir rett til å engasjere en ekstern konsulent for å gjennomføre umiddelbare tiltak som kan avverge et mulig krav som er dekningsmessig under forsikringen.

Eierstyring

God eierstyring og virksomhetsledelse er styrets ansvar. OBOS rapporterer i henhold til «Samvirkeanbefalingen» av 21. desember 2022, og legger anbefalingens prinsipper til grunn for sin utøvelse av medlemsstyring og foretaksledelse. Samvirkeanbefalingen svarer til «Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse» for børsnoterte selskaper (NUES), og er utarbeidet for foretak som er underlagt samvirkeloven og boligbyggelagsloven. Styret redegjør for disse forholdene i Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse på side 107.

Egen redegjørelse for lønn og andre godtgjørelser til ledende ansatte er gitt på side 113.

Morselskapet OBOS BBL

Morselskapet OBOS BBL er et norsk boligbyggelag med 618 517 betalende medlemmer (andelseiere). Hovedformålet er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte, og forvalte boliger for andelseierne. Morselskapet utøver eierskap og konsernfunksjoner overfor de operative enhetene (datterselskapene) i OBOS-konsernet. OBOS BBL hadde 554 ansatte ved utgangen av 2024 (276 kvinner og 278 menn), mot 550 ansatte (287 kvinner og 263 menn) ved utgangen av 2023.

Disponering av årsresultatet

Morselskapet i OBOS hadde i 2024 et overskudd etter skatt på 1 536 millioner kroner mot 703 millioner kroner i 2023.

Annen egenkapital	1 536 289 221 kroner
Totalt disponert	1 536 289 221 kroner

Egenkapitalen i morselskapet OBOS BBL utgjør 22 557 millioner kroner per 31. desember 2024, tilsvarende en egenkapitalandel på 68 prosent.

Forutsetning om fortsatt drift

Styret vurderer selskapets egenkapital som solid og anser årets resultat som tilfredsstillende. Dette gir OBOS-konsernet et godt utgangspunkt for 2025. OBOS har en solid posisjon i sine markeder, en sterk finansiell stilling og medarbeidere med høy kompetanse. I henhold til regnskapslovens § 2-2 pkt. 8, jfr. § 4-5 er regnskapet avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Hendelser etter balansedagen

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

Framtidsutsikter

Boligsalget har tatt seg opp i årets første måneder. Det registreres en optimisme hos konsumentene med økt kjøpekraft og utsikter til rentekutt, fortsatt høy sysselsetting og god lønnsvekst for mange. Redusert egenkapitalkrav til boligfinansiering bidrar også positivt til et stemningsskifte i markedet. Inflasjonen synes å være under kontroll og forventes å falle videre i 2025. Det forventes rentekutt i Norge i 2025. Riksbanken i Sverige som allerede har kuttet renten med 1,5 prosentpoeng, signaliserer ett kutt i 2025. Det er utsikter til bedring i kjøpekraften for både svenske og norske husholdninger i 2025. I Sverige er det forventet bedring i arbeidsmarkedet mot slutten av 2025. I Norge er arbeidsmarkedet godt, og ledigheten er ventet å stabilisere seg på nivået før pandemien, som også var lavt.

Samtidig har vi en volatil verdenssituasjon med kriger og konflikter, trussel om global handelskrig og et uforutsigbart politisk miljø. Det har de siste årene vært et sterkt fokus på grønn omstilling i Europa. Pendelen synes nå å svinge noe tilbake. EU har signalisert en forenkling i rapporteringskravene på bærekraft, og det stilles spørsmål ved effekten og kostnadssiden ved nye myndighetskrav.

Sittende regjering har nylig flagget et krafttak for økt boligbygging i storbyene. Til tross for en uttrykt vilje til forenkling og fortgang i byggesaker fra politisk hold ses det også tegn til økt detaljstyring og nye kostnadsøkende krav. Det er knyttet usikkerhet til hvordan verdenssituasjonen generelt og ulike former for myndighetskrav vil påvirke byggebransjen.

OBOS viderefører arbeidet med det grønne skiftet. Det skjer blant annet gjennom rådgivning og finansiering av energitiltak i boligselskaper, en planmessig reduksjon av klimafotavtrykket fra byggevirksomheten og ivaretagelse av natur i utbyggingsprosjekt og bygging av mer energieffektive boliger. Omstilling til kommende miljø- og klimakrav er en pågående aktivitet, men med et tydelig fokus på kost/nytte sett opp mot faktisk reduksjon av klimagassutslipp og energibruk.

Selv med varslede rentekutt, forventes det at rentenivået vil ligge på et vesentlig høyere nivå enn det husholdningene har vært vant til tidligere. OBOS tilpasser sine strategiske målsetninger, organisering av virksomheten og investeringer til et endret boligmarked. Modernisering av trehusproduksjonen er et viktig satsningsområde. Det bygges ny fabrikk i Myresjö i Sverige som vil øke kapasiteten både for egen boligbygging i begge land, og for å kunne ta byggeoppdrag for andre aktører.

En bred og diversifisert forretningsmodell gjør at OBOS har økonomisk fleksibilitet og kapasitet til målrettede investeringer. OBOS posisjonerer seg langsiktig for å møte endringer i demografi, en økende aldrende befolkning, utenforskap i arbeidslivet og behovet for nok hender i verdikjeden. Det investeres offensivt i tomtekjøp, digitalisering, innovasjon og konseptutvikling for å møte fremtidig boligbehov for medlemmene.

Styret vil takke de ansatte, medlemmene og OBOS' samarbeidspartnere for deres fortsatte bidrag, slik at OBOS kan skape merverdier for medlemmer og samfunn på en lønnsom måte.

Oslo 1. april 2025
Styret og konsernsjef i OBOS BBL
Dette dokumentet er signert elektronisk

Roar Engeland Styreleder	Heidi Ulmo Nestleder	Ragnhild Borchgrevink Styremedlem	Henning Olsen Styremedlem
Anne Lise Ryel Styremedlem	Arne Austreid Varamedlem	Siv Berg Ansattvalgt styremedlem	Lars Örjan Reinholdsson Ansattvalgt styremedlem
Daniel Walter Ansattvalgt styremedlem	Daniel Kjørberg Siraj Konsernsjef		

Styret i OBOS

Roar Engeland (1960)

Styreleder siden 2017
Styremedlem siden 2016

Utvalg: Kompensasjons- og godtgjørelsesutvalget (leder), Investeringsutvalget

Styremøter: 11 av 11

Utdanning
1985: Magister i filosofi, Universitet i Oslo
1991: MBA ved INSEAD
2004: Hærens Krigsskole

Erfaring
2014–: Selvstendig næringsdrivende

1990–2011: Konsern-direktør i Orkla ASA og administrerende direktør for Orklas investerings- og eiendomsvirksomhet samt andre ledende stillinger i Orkla.
1988–1990: Konsulent i McKinsey
1980–1988: Offiser i Hæren

Andre styreverv
Styreleder i Wenn Property AS og Alfa Mord AS, leder av valgkomiteen i AF Gruppen ASA

Heidi Ulmo (1972)

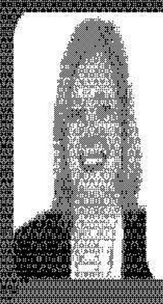
Nestleder siden 2022
Styremedlem siden 2018

Utvalg: Revisjons- og risikoutvalget (leder)

Styremøter: 11 av 11

Utdanning
2001: Chartered Financial Analyst
1997: MSc International Accounting and Finance, London School of Economics
1995: Siviløkonom, University of Strathclyde, Glasgow

Erfaring
2025–: Direktør OCS Finans, Hafslund Celsio AS
2022–2024: CFO, Schøgte Eiendom AS
2021–2021: CFO, Hafslund Eco
2012–2017: CFO, Hafslund ASA
2010–2012: Direktør Corporate Finance, DNB Markets
2007–2010: CFO, Infratek ASA
2005–2007: Direktør Investor Relations, Hafslund ASA
1998–2005: Erfaring fra Carnegie Investment Banking, PwC i London og McKinsey



Ragnhild Borchgrevink (1967)

Styremedlem siden 2020

Utvalg: Revisjons- og risikoutvalget, Kompensasjons- og godtgjørelsesutvalget

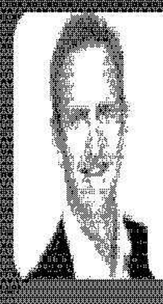
Styremøter: 11 av 11

Utdanning
1991: Cand. jur., Universitetet i Oslo

Erfaring
2024–: Administrerende direktør Stena Recycling AS

2017–2023: Konsernsjef NEAS
2014–2016: Egen konsulentvirksomhet
2010–2014: Administrerende direktør Viken Skog SA
1997–2010: Ledende stillinger i Norske Skog ASA
1993–1996: Advokat og dommerfullmektig i Alta

Andre styreverv
Styremedlem i Flow Holdco/ Flow Mexico



Henning Olsen (1978)

Styremedlem siden 2021
Fast møtende vara fra 2020

Utvalg: Revisjons- og risikoutvalget

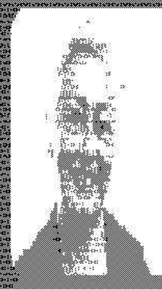
Styremøter: 10 av 11

Utdanning
2003: Siviløkonom, Handelshøyskolen BI, Oslo

Erfaring
2025–: Konsernsjef Eidsiva Energi AS

2019–2023: Konsernsjef NRC Group ASA
2016–2019: Konsernsjef/CEO Norgani Hotels ASA
2010–2016: Ledende stillinger i AF Gruppen

Andre styreverv
Styreleder Elvia AS, styremedlem Hafslund Kraft AS



Anne Lise Ryel (1959)

Styremedlem siden 2022

Utvalg: Investeringsutvalget

Styremøter: 10 av 11

Utdanning
2013: Executive Management Programme INSEAD
2009: Forsvarets høgskoles sjøkurs
1990: Advokatbevilling
1987: Cand. jur., Universitetet i Oslo

Erfaring
2020–2021: President NCD-alliansen
2020–2022: Medlem representantskapet i OBOS
2002–2020: Generalsekretær i Kreftforeningen
2001–2002: Divisjonsdirektør, Helsedirektoratet
2000–2001: Statssekretær, Justisdepartementet
1994–2000: Likestillingsombud
1992–1994: Konsernadvokat, Statoil ASA
1988–1992: Advokatfullmektig, Advokatfirmaet Hjort

Andre styreverv
Styreleder Norsk Kvinnelobbyforbund, styremedlem Trondheim Stiftelse til nyvinnelskapelig forskning

Anna Austreid (1956)

Fast møtende varamedlem siden 2021

Utvalg: Investeringsutvalget (leder)

Styremøter: 11 av 11

Utdanning
1993: MBA Aberdeen University, Skottland
1982: Maskiningeniørutdanningen, Stavanger ingeniørhøgskole

Erfaring
2021–: Selvstendig næringsdrivende
2016–2021: Konsernsjef SpareBank 1 SR-Bank ASA

1998–2016: Konsernsjef Prosafe SE
1983–1998: Ledende stillinger i Norcem/Aker Drilling/ Transocean i Norge og internasjonalt
1981–1982: Arbeid på boreplattformer i Nordsjøen

Andre styreverv
Styreleder Eidesvik Offshore ASA, styreleder Wesdon Group AS og Wesdon Yards AS, leder av valgkomiteen i Vardekte ASA

Lars Örjan Reinholdsson (1963)

Ansattvalgt styremedlem siden 2015

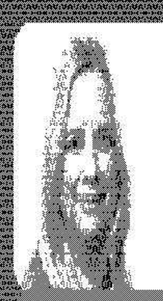
Utvalg: Investeringsutvalget

Styremøter: 10 av 11

Utdanning
1996: Agronom og yrkesskole, fagbrev tømrer

Erfaring
1996–: Tømrer i OBOS Block Watne

Andre styreverv
Styremedlem i OBOS Block Watne AS/OBOS Block Watne Entreprenør AS siden 2010, hovedtillitsvalgt siden 2016, Styremedlem Målevinkelområdets Fellesutvalgs Fond AS



Siv Berg (1966)

Ansattvalgt styremedlem siden 2021

Utvalg: Revisjons- og risikoutvalget

Styremøter: 11 av 11

Utdanning
2004: Master rettsvitenskap, Universitetet i Bergen

Erfaring
2015–: Rådgiver OBOS Eiendomsforvaltning
2014–2015: Konsulent UiB, eiendomsavdelingen

2013–2014: Konsulent Senter Hus AS
2010–2012: Administrativ medarbeider, Bernhard bygg AS
2002–2010: Selvstendig næringsdrivende (salg, rekruttering, kurs og foredrag)

Andre styreverv
Nestleder HK-konsernklubb

Daniel Walter (1978)

Ansattvalgt styremedlem siden 2019

Utvalg: Kompensasjons- og godtgjørelsesutvalget

Styremøter: 10 av 11

Utdanning
2008: Magister i statsvitenskap og historie, Universitet i Freiburg, Tyskland

Erfaring
2024–: Rådgiver OBOS Eiendomsforvaltning

Erfaring fra politikk, tillitsvalgtarbeid og styrevery i diverse boligselskaper.

Andre styreverv
Hovedtillitsvalgt i OBOS og leder for HK-konsernklubb siden 2018, styremedlem Asbjørn Selmer styremedlem Stiftelsen Uteleieboliger i Bærum og Coop Vestviken SA, ansattvalgt styremedlem i OBOS Eiendomsforvaltning AS

Daniel Kjærberg Siraj (1978)

Konsernsjef

Utdanning
2012: Cand. jur., Universitetet i Oslo

Erfaring
2024–: Konsernsjef
2014–2024: Visekonsernsjef
2012–2014: Konserndirektør Boligutvikling
2010–2011: Direktør strategi og forretningsutvikling
2004–2010: Advokat og forretningsutvikler

2003–2004: Politisk rådgiver og byrådssekretær, KrF i Oslo

Andre styreverv
Styremedlem i NCC AB, styreleder i Construction City Cluster AS, styremedlem Selvaag Eiendom Holding AS, styreleder Hovinbyen Sirkulære Oslo, styreverv i OBOS datterselskaper

Årsregnskap 2024

Resultatregnskap 47
Balanse 48
Egenkapitaloppstilling 50
Kontantstrømoppstilling 52
Noter til regnskapet 53
Revisjonsberetning 103

Resultatregnskap

MORSELSKAP				KONSERN	
2023	2024	Alle beløp i millioner kroner	Note	2024	2023
2 961	**4 001**	**Driftsinntekter**	10	**19 257**	**16 678**
-1 999	-3 074	Prosjektkostnader	23	-13 997	-10 982
-747	-746	Personalkostnader	11, 12	-2 236	-2 324
-952	-872	Andre driftskostnader	13	-1 864	-1 988
-105	-118	Avskrivninger og nedskrivninger	16, 17	-335	-283
-3 802	**-4 810**	**Driftskostnader**		**-18 432**	**-15 577**
-841	**-809**	**Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper**		**825**	**1 101**
372	481	Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	20	729	541
-	-	Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	20	11	-6
3	52	Verdiendring investeringseiendommer	18	29	-438
-467	**-277**	**Driftsresultat**		**1 595**	**1 198**
		Finansinntekter og finanskostnader			
1 564	1 621	Finansinntekter		242	161
-357	-413	Finanskostnader		-1 060	-784
34	-13	Netto valutagevinst/valutatap		23	121
-6	182	Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		307	-34
-5	561	Netto gevinst/tap og nedskrivninger av finansielle elendeler		599	38
1 230	**1 939**	**Netto finansposter**	5, 14	**110**	**-498**
763	**1 662**	**Resultat før skatt**		**1 705**	**700**
-60	-126	Skattekostnad	15	-80	143
703	**1 536**	**Resultat etter skatt**		**1 625**	**843**
-	-	Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		-122	-205
-	-	Herav hybridkapitalens andel		24	22
		Utvidet resultat			
-	-	Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		53	207
-	-	Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		7	9
5	10	Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		10	5
5	**10**	**Sum poster etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder**	28	**69**	**221**
-	-	Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		2	-6
-	-	Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer		-	12
25	-97	Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-97	25
25	**-97**	**Sum poster etter skatt som ikke kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder**	28	**-95**	**32**
30	**-87**	**Sum utvidet resultat**	28	**-26**	**253**
733	**1 449**	**Totalresultat**		**1 599**	**1 096**
-	-	Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		-123	-205
-	-	Herav hybridkapitalens andel		24	22

Balanse

MORSELSKAP 31.12.2023	MORSELSKAP 31.12.2024	Alle beløp i millioner kroner	Note	KONSERN 31.12.2024	KONSERN 31.12.2023
		Eiendeler			
-	-	Goodwill	16	1 303	1 294
-	-	Varemerker	16	656	651
12	10	Utsatt skattefordel	15	-	-
399	384	Andre immaterielle eiendeler	16	646	608
48	47	Varige driftsmidler	17	1 425	1 180
147	93	Bruksrettseiendeler	17	327	337
550	1 063	Investeringseiendommer	18	18 427	16 500
-	-	Eierbenyttede eiendommer	17	683	698
11 971	12 640	Investering i datterselskaper	19	-	-
2 745	3 070	Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	20	6 424	5 660
585	383	Finansielle anleggsmidler	21	8 344	6 379
10 184	11 364	Lån til foretak i samme konsern	31	-	-
-	-	Utlån fra bankvirksomhet	6, 22	62 430	56 210
152	313	Andre anleggsmidler		1 596	1 364
26 792	**29 366**	**Sum anleggsmidler**		**102 259**	**90 880**
44	41	Boligtomter for utvikling		18 592	17 895
-	-	Boligprosjekter under oppføring		7 030	13 778
182	342	Ferdige, usolgte boliger		3 600	2 038
226	**383**	**Sum varelager**	23	**29 221**	**33 711**
31	38	Kundefordringer	24, 31	865	811
-	-	Utlån fra bankvirksomhet	6, 22	370	460
1 313	708	Finansielle omløpsmidler	21	2 726	2 959
1 198	1 490	Andre omløpsmidler	24, 31	1 520	1 178
356	1 183	Kontanter og kontantekvivalenter	29	2 230	1 399
2 898	**3 419**	**Sum andre omløpsmidler**		**7 712**	**6 806**
29 915	**33 169**	**Sum eiendeler**		**139 193**	**131 397**

MORSELSKAP 31.12.2023	MORSELSKAP 31.12.2024	Alle beløp i millioner kroner	Note	KONSERN 31.12.2024	KONSERN 31.12.2023
		Egenkapital og gjeld			
136	143	Andelskapital		143	136
20 961	22 414	Annen egenkapital		37 206	35 502
-	-	Hybridkapital	28	299	299
-	-	Ikke-kontrollerende eierinteresser	28	690	715
21 097	**22 557**	**Sum egenkapital**		**38 338**	**36 652**
113	133	Pensjonsforpliktelser	12	133	113
-	-	Utsatt skatt	15	1 774	1 744
39	42	Ikke-rentebærende gjeld	25	416	414
102	52	Rentebærende leieforpliktelser	5, 17	119	116
4 786	6 531	Rentebærende gjeld	5	50 691	43 600
5 040	**6 756**	**Sum langsiktig gjeld**		**53 132**	**45 987**
92	68	Leverandørgjeld	25, 31	1 163	1 446
-	1	Betalbar skatt	15	53	56
465	1 246	Ikke-rentebærende gjeld	25, 31	3 360	3 587
-	-	Bankinnskudd fra kunder	5	28 706	25 246
55	51	Rentebærende leieforpliktelser	5, 17	213	227
3 165	2 490	Rentebærende gjeld	5, 31	14 228	18 195
3 777	**3 856**	**Sum kortsiktig gjeld**		**47 723**	**48 757**
8 818	**10 612**	**Sum gjeld**		**100 855**	**94 744**
29 915	**33 169**	**Sum egenkapital og gjeld**		**139 193**	**131 397**

Oslo 1. april 2025

Styret og konsernsjef i OBOS BBL

Dette dokumentet er signert elektronisk

Roar Engeland Styreleder	Heidi Ulmo Nestleder	Ragnhild Borchgrevink Styremedlem	Henning Olsen Styremedlem
Anne Lise Ryel Styremedlem	Arne Austreid Varamedlem	Siv Berg Ansattvalgt styremedlem	Lars Örjan Reinholdsson Ansattvalgt styremedlem
Daniel Walter Ansattvalgt styremedlem	Daniel Kjørberg Siraj Konsernsjef		

Egenkapitaloppstilling

MORSELSKAP

Alle beløp i millioner kroner	Note	Andelskapital	Annen egenkapital: Andre inntekter og kostnader	Annen egenkapital: Opptjent egenkapital	Annen egenkapital: Sum annen egenkapital	Hybridkapital[1]	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2023		128	-16	20 244	20 227	-	-	20 356
Periodens resultat		-	-	703	703	-	-	703
Utvidet resultat i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet		-	30	-	30	-	-	30
Totalresultat		-	30	703	733	-	-	733
Økning i andelskapital		8	-	1	1	-	-	9
Egenkapital per 31. desember 2023		136	14	20 948	20 961	-	-	21 097
Periodens resultat		-	-	1 536	1 536	-	-	1 536
Utvidet resultat i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet		-	-87	-	-87	-	-	-87
Totalresultat		-	-87	1 536	1 449	-	-	1 449
Økning i andelskapital		7	-	3	3	-	-	10
Egenkapital per 31. desember 2024		143	-73	22 487	22 414	-	-	22 557

[1] Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

KONSERN

Alle beløp i millioner kroner	Note	Andelskapital	Annen egenkapital: Andre inntekter og kostnader	Annen egenkapital: Opptjent egenkapital	Annen egenkapital: Sum annen egenkapital	Hybridkapital[1]	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2023		128	-20	34 258	34 238	299	914	35 580
Periodens resultat		-	-	1 026	1 026	22	-205	843
Utvidet resultat	28	-	253	-	253	-	-	253
Totalresultat		-	253	1 026	1 279	22	-205	1 096
Økning i andelskapital		8	-	1	1	-	-	9
Utbytte		-	-	-	-	-	-5	-5
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-17	-17	-	11	-6
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-22	-	-22
Egenkapital per 31. desember 2023		136	234	35 268	35 502	299	715	36 652
Periodens resultat		-	-	1 723	1 723	24	-122	1 625
Utvidet resultat	28	-	-25	-	-25	-	-1	-26
Totalresultat		-	-25	1 723	1 698	24	-123	1 599
Økning i andelskapital		7	-	3	3	-	-	10
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	4	4	-	96	102
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-24	-	-24
Andre transaksjoner		-	-	-1	-1	-	-1	-2
Egenkapital per 31. desember 2024		143	208	36 998	37 206	299	690	38 338

[1] Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

Kontantstrømoppstilling

MORSELSKAP 2023	MORSELSKAP 2024	Alle beløp i millioner kroner	Note	KONSERN 2024	KONSERN 2023
763	**1 662**	**Resultat før skatt**		**1 705**	**700**
-1 230	-1 939	Netto finansposter		-110	498
105	118	Avskrivninger og nedskrivninger		335	283
-3	-52	Urealisert verdiendring investeringseiendommer		-29	438
-372	-481	Resultat fra tilknyttede selskaper		-741	-535
-130	-158	Endring i varelager		3 845	-3 128
-	-	Endring utlån og innskudd i OBOS-banken		-2 849	-4 613
65	-522	Endring i andre tidsavgrensningsposter		-65	657
614	391	Mottatte utbytter		572	581
384	426	Netto betalte og mottatte renter		-538	-516
-	-	Betalte skatter		-58	-111
197	**-554**	**Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter**		**2 068**	**-5 745**
-627	-509	Netto utbetalinger ved tilgang og avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-1 997	-2 265
-672	-163	Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	29	-9 116	-9 067
23	1 576	Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	29	8 007	6 577
-	-	Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	29	-752	-265
-	-	Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	29	257	449
-207	-281	Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		-390	-721
671	-1 219	Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer		-97	-10
-811	**-596**	**Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter**		**-4 087**	**-5 301**
-847	-1 457	Nedbetaling obligasjonsgjeld		-8 485	-5 778
1 000	2 875	Opptrekk obligasjonsgjeld		14 085	11 767
143	343	Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter		-2 838	4 497
-621	-105	Netto opptrekk og nedbetaling konsernkontoordning mot morselskap		-	-
300	311	Netto mottatt/utbetalt konsernbidrag		-	-
8	10	Øvrige finansielle poster		86	29
-17	**1 977**	**Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter**		**2 848**	**10 515**
-	-	Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		3	16
-631	**827**	**Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter**		**832**	**-515**
987	356	Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		1 399	1 913
356	**1 183**	**Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang**		**2 230**	**1 399**

Noter til regnskapet

Note 01: Generell informasjon, grunnlag for utarbeidelse og endrede regnskapsprinsipper

Note 02: Sentrale regnskapsvurderinger og estimatusikkerhet

Note 03: Vesentlige transaksjoner

Note 04: Virksomhetsområder

Note 05: Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld

Note 06: Risikoklassifisering av utlån og garantier i finansvirksomheten

Note 07: Tap og nedskrivninger på utlån og garantier i finansvirksomheten

Note 08: Klassifisering av finansielle eiendeler og forpliktelser

Note 09: Eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi

Note 10: Driftsinntekter

Note 11: Personalkostnader

Note 12: Pensjonskostnader

Note 13: Andre driftskostnader

Note 14: Finansinntekter og -kostnader

Note 15: Inntektsskatt

Note 16: Immaterielle eiendeler og nedskrivningsvurderinger

Note 17: Varige driftsmidler, eierbenyttede eiendommer og leieavtaler

Note 18: Investeringseiendommer

Note 19: Investering i datterselskaper

Note 20: Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Note 21: Finansielle investeringer og utlån til kunder

Note 22: Utlån til kunder fordelt på kundesegment i finansvirksomheten

Note 23: Varelager

Note 24: Kundefordringer og andre omløpsmidler

Note 25: Ikke-rentebærende gjeld

Note 26: Pantstillelser og garantier

Note 27: Avsetning for forpliktelser

Note 28: Tilleggsinformasjon om egenkapital

Note 29: Tilleggsinformasjon om kontantstrømoppstilling

Note 30: Ytelser til ledende ansatte

Note 31: Transaksjoner med nærstående parter

Note 32: Hendelser etter balansedagen

Note 01 Generell informasjon, grunnlag for utarbeidelse og endrede regnskapsprinsipper

Generell informasjon

OBOS BBL er et norsk boligbyggelag etter boligbyggelagsloven av 6. juni 2003 og har 618 517 betalende medlemmer (andelseiere) per 31. desember 2024. Selskapets hovedkontor har adresse Hammersborg torg 1, 0179 Oslo med telefonnummer +47 22 86 55 00.

OBOS' hovedformål er å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller andre måter, og å forvalte boliger for medlemmene. Laget har videre til formål å:

- Motta til forvaltning sparemidler, samt å drive utlånsvirksomhet
- Tegne andeler eller aksjer i selskap med begrenset ansvar som driver virksomhet av betydning for boligsamvirket
- Sørge for oppføring og/eller forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne
- Drive eiendomsmegling

Laget kan også drive annen virksomhet til det beste for andelseierne.

Hovedaktivitetene til morselskapet OBOS BBL og andre konsernselskaper (konsernet) er beskrevet i note 4.

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet til OBOS BBL for 2024 er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder (forenklet IFRS) fastsatt av Finansdepartementet 7. februar 2022. Forenklet IFRS innebærer at regnskapsføring og måling følger internasjonale regnskapsstandarder, mens presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk (GRS). Konsernet har anvendt tillatte forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS relatert til utbytte og konsernbidrag (IAS 10.12-13 og IAS 27.12), som regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet er godkjent av styret 1. april 2025 for vedtak i generalforsamlingen 11. juni 2025.

Alle tall er i millioner norske kroner dersom ikke annet er oppgitt. Som følge av avrundinger, kan det forekomme at tall og prosenter ikke summeres opp til totalen.

Grunnlag for utarbeidelse

Hvordan lese regnskapsprinsippene

Relevante regnskapsprinsipper beskrives i de respektive notene for å gi økt forståelse av den spesifikke regnskapsdelen i stedet for i én samlet regnskapsprinsippnote.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet OBOS BBL og datterselskaper. Datterselskaper er alle enheter konsernet har kontroll over. Kontroll oppstår når konsernet er utsatt for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sin investering i enheten og har evnen til å påvirke denne avkastningen gjennom sin innflytelse over enheten. Kontroll vil normalt foreligge når konsernet har en stemmeandel på mer enn 50 prosent. For oversikt over de vesentligste datterselskapene henvises det til note 19. Konserninterne transaksjoner, mellomværende og urealiserte gevinster og tap elimineres i konsernregnskapet.

Ved virksomhetssammenslutninger anvendes oppkjøpsmetoden. Vederlaget måles til virkelig verdi. Betingede vederlag og erhvervede identifiserbare eiendeler, gjeld og betingede forpliktelser innregnes til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Utgifter knyttet til virksomhetssammenslutninger kostnadsføres når de påløper. Ved trinnvise oppkjøp måles elerandelen fra tidligere kjøp på nytt til virkelig verdi på kontrolltidspunktet med verdiendringen ført over resultatet. Ved overtakelse av en eiendel eller en gruppe av eiendeler som ikke utgjør en virksomhet, innregnes anskaffelseskost fordelt på de individuelle identifiserbare eiendelene og forpliktelsene.

Ikke-kontrollerende eierinteresser i datterselskaper vises som en separat del av konsernets egenkapital og deres andel av resultatet vises i fordelingen av periodens ordinære resultat og totalresultat. Ytterligere informasjon vedrørende ikke-kontrollerende eierinteresser finnes i note 28.

Informasjon vedrørende vesentlige kjøp og salg av virksomhet og eiendeler finnes i note 3.

Valutaomregning

Konsernregnskapet presenteres i norske kroner (NOK), som også er OBOS BBLs funksjonelle valuta. Konsernet har utenlandske enheter med annen funksjonell valuta enn norske kroner. Disse er lik valutaen i det landet selskapene tilhører. Transaksjoner i utenlandsk valuta i det enkelte konsernselskapet innregnes initielt i den funksjonelle valutaen til kursen på transaksjonsdagen. Eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta omregnes til funksjonell valuta basert på kursen på rapporteringsdatoen. Alle valutadifferanser innregnes i resultatregnskapet med unntak av valutadifferanser på et utlån til et dansk datterselskap ansett som en nettoinvestering i utenlandsk virksomhet. Disse valutadifferansene innregnes som en separat del av utvidet resultat inntil nettoinvesteringen avhendes, da de reklassifiseres til resultatregnskapet.

På rapporteringsdatoen omregnes eiendeler og gjeld i utenlandske enheter til norske kroner med kursen oppgitt av Norges Bank på rapporteringsdatoen. Resultatregnskapene omregnes til gjennomsnittskurser basert på daglige oppgitte kurser fra Norges Bank gjennom året. Omregningsdifferansene innregnes som en separat del av utvidet resultat inntil nettoinvesteringen avhendes, da de reklassifiseres til resultatregnskapet.

For informasjon vedrørende valutarisiko, henvises det til note 5.

Nedenfor vises valutakursene som er anvendt i konsernregnskapet.

Sluttkurser per:	31.12.2024	31.12.2023
SEK	1,0293	1,0130
DKK	1,5816	1,5082

Gjennomsnittskurs for:	2024	2023
SEK	1,0174	0,9950
DKK	1,5589	1,5327

Implementering av nye og reviderte standarder og fortolkninger

De anvendte regnskapsprinsippene for konsernregnskapet er konsistente med prinsippene som ble anvendt i forrige regnskapsår.

Det er ingen kjente standarder eller fortolkninger som ikke er trådt i kraft som forventes å innebære vesentlige effekter for konsernregnskapet.

Note 02 Sentrale regnskapsvurderinger og estimatusikkerhet

Regnskapsavleggelse i henhold til forenklet IFRS fordrer at ledelsen foretar vurderinger, estimater og antakelser av betydning for rapporterte beløp for inntekter, kostnader, eiendeler, forpliktelser og betingede forpliktelser ved utløpet av rapporteringsperioden. Konsernets anvendelse av regnskapsprinsipper og estimater evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, samt de antagelser og forventninger knyttet til fremtiden ledelsen anser som mest sannsynlige på tidspunktet for regnskapsavleggelsen. Det vil kunne oppstå situasjoner eller endringer i markedsforhold som kan medføre endrede anvendelser og estimater og dermed påvirke selskapets eiendeler, gjeld, egenkapital og resultat.

Sentrale vurderinger ledelsen har foretatt i anvendelsen av konsernets regnskapsprinsipper som anses å ha størst betydning for regnskapet er følgende:

Tilknyttede selskaper

Konsernets investeringer i AF Gruppen ASA, Veidekke ASA og NCC AB vurderes som investeringer i tilknyttede selskap. Det henvises til note 20 for redegjørelse av vurderinger om betydelig innflytelse i selskapene.

Sentrale regnskapsestimater ledelsen har vurdert i presentasjonen av konsernets økonomiske stilling og resultater er følgende:

Investeringseiendom

Investeringer i næringseiendom og Deleie-boliger som klassifiseres i henhold til IAS 40 Investeringseiendom, innregnes til virkelig verdi. Det henvises til note 18 for redegjørelse av estimert markedsverdi.

Boligtomter og -utviklingsprosjekter

Boligtomter og boligutviklingsprosjekter innregnes som varelager til laveste verdi av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Det henvises til note 23 for redegjørelse av prosjektverdier og nedskrivningsvurderinger.

Nedskrivningstesting av goodwill og andre immaterielle eiendeler med ubestemt levetid

Det gjennomføres årlige nedskrivningsvurderinger av goodwill, varemerker og andre immaterielle eiendeler med ubestemt levetid. Vurderingene baseres på ledelsens beste estimater for fremtidig inntjening i de kontantgenerende enhetene. Det henvises til note 16 for redegjørelse av bokført goodwill og varemerker med nedskrivningsvurderinger.

Avsetning for forpliktelser

OBOS BBL og konsernet kan være part i ulike tvister og kommersielle uenigheter. Utfallssannsynligheter og avsetninger måles til ledelsens beste estimat for å gjøre opp forpliktelsene på rapporteringsdatoen. Det henvises til note 27 for redegjørelse av vesentlige vurderinger.

Skatt

Betalbar og utsatt skatt rapporteres på bakgrunn av eksisterende regler og fortolkninger av disse. Dette kan medføre vurderinger basert på ledelsens beste forståelse. Det henvises til note 15 for spesifikasjon av konsernets og OBOS BBLs skatteposisjoner.

Oppkjøp og virksomhetssammenslutninger

Overtakelsesmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Overtatte eiendeler og forpliktelser i forbindelse med virksomhetssammenslutninger måles til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Selskap konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører. Utgifter knyttet til oppkjøp kostnadsføres når de påløper.

Ikke-kontrollerende eierinteresser beregnes til de ikke-kontrollerende eierinteressenes andel av identifiserbare eiendeler og gjeld eller til virkelig verdi. Valg av metode gjøres for hver enkelt virksomhetssammenslutning.

Goodwill beregnes som summen av vederlaget og regnskapsført verdi av ikke-kontrollerende eierinteresse og virkelig verdi av tidligere eide eierandeler, med fradrag for nettoverdien av identifiserbare eiendeler og forpliktelser beregnet på overtakelsestidspunktet. Goodwill avskrives ikke, men testes minimum årlig for verdifall. Goodwill allokeres til de kontantstrømgenererende enheter som forventes å få synergier fra oppkjøpet, uavhengig av om andre eiendeler og forpliktelser i oppkjøpet henføres til disse kontantstrømgenererende enhetene.

Dersom virkelig verdi av netto eiendeler i virksomhetssammenslutningen overstiger vederlaget (negativ goodwill) inntektsføres differansen umiddelbart på oppkjøpstidspunktet.

Note 03 Vesentlige transaksjoner

Vesentlige transaksjoner i 2024

Den 15. februar 2024 kjøpte OBOS 100 prosent av aksjene i Meierigaragen AS og Tapperiet AS av Residential Norge AS. Eiendommen Bergensmeieriet ligger på Minde i Bergen og er ferdigregulert til 850 nye boliger.

Den 19. desember 2024 solgte OBOS aksjene i det internasjonale boligforvaltningsselskapet Odevo. Salget ga en regnskapsmessig gevinst på 554 millioner kroner.

Vesentlige transaksjoner i 2023

Den 30. juni 2023 solgte OBOS 50 prosent av aksjene i Nansenløkka på Fornebu til Skanska, til en verdi på 263 millioner kroner. Gjenværende 50 prosent andel er klassifisert som tilknyttet selskap i balansen.

Den 15. september 2023 solgte OBOS 100 prosent av aksjene i AS Arnstein til Norsk Datasenter AS, til en verdi på 160 millioner kroner.

Note 04 Virksomhetsområder

Regnskapsprinsipp

Informasjon om virksomhetsområdene er presentert i samsvar med rapporteringen til konsernsjef og konsernledelsen, og er konsistent med den finansielle informasjonen konsernledelsen benytter til å vurdere utviklingen og allokere ressurser. Resultatet for virksomhetsområdet er definert som resultat før skatt. Balansen følges opp på totalt konsolidert nivå. Konsernledelsen er foretakets øverste beslutningstaker.

Konsernets virksomhetsområder er basert på forretningsaktivitetene. I tillegg rapporteres «Annen virksomhet» som et eget virksomhetsområde. Annen virksomhet inkluderer konsernenheter og elimineringer. Konsernenheter består av IT og digital, medlemsvirksomhet, sponsorvirksomhet, samfunnsbidrag, fellestjenester, konsernets finansavdeling, strategiske konsernprosjekter og sentrale stabs- og støttefunksjoner.

Konserninterne transaksjoner mellom virksomhetsområdene er basert på avtaler og markedspriser.

	KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023
Boligutvikling	15 371	13 296
Forvaltning og rådgivning	1 086	991
Næringseiendom	872	821
Bank og eiendomsmegling	1 054	864
Aksjeinvesteringer	-	-
Annen virksomhet	4 073	3 041
Elimineringer	-3 199	-2 336
Driftsinntekter	**19 257**	**16 678**
Boligutvikling	-657	159
Forvaltning og rådgivning	250	170
Næringseiendom	567	-191
Bank og eiendomsmegling	646	492
Aksjeinvesteringer	1 080	310
Annen virksomhet	-181	-367
Elimineringer	-1	127
Resultat før skatt	**1 705**	**700**

Note 05 Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld

Finansiell risiko

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko. Risikostyringen for OBOS BBL og datterselskaper, med unntak av OBOS-banken konsern, ivaretas av konsernets sentrale finansavdeling. Dette inkluderer finansiering og styring av likviditet og valuta-, rente- og kredittrisiko. OBOS-banken konsern har etablert egen avdeling og egne systemer for kreditt og kredittvurdering. Det henvises til nærmere omtale i note 6, 7 og 22, samt ytterligere detaljert informasjon i årsrapporten til OBOS-banken konsern.

Renterisiko

Konsernet er eksponert for renterisiko via finansieringsaktiviteter og likviditetsstyring. Konsernet benytter rentebytteavtaler for å styre porteføljens renterisiko og redusere den finansielle risikoen. For OBOS-banken konsern innebærer dette rentebytteavtaler som skifter fast rente på innlån til flytende rente for å sammenstille mot profilen på utlånsporteføljen. For nærmere detaljert beskrivelse, henvises det til årsrapporten til OBOS-banken konsern. For øvrige virksomhet inngås rentebytteavtaler fra flytende innlånsrente til fast rente. Endring i markedsrentene påvirker virkelig verdi av eiendeler og gjeld, samt renteinntekter og rentekostnader. Alle rentebytteavtaler innregnes til virkelig verdi og er basert på NIBOR 3

måneder. Deler av den rentebærende gjelden er eksponert mot flytende rente og svingninger i rentenivåene. Gjennom bruk av derivater og fastrentelån er ca. 32 prosent av den rentebærende gjelden, eksklusive OBOS-banken konsern, sikret mot endringer i markedsrentene. Utover dette er det inngått rentebytteavtaler med fremtidig start. Konsernet anvender ikke sikringsbokføring.

Rentebytteavtalene har en gjenværende løpetid som spenner fra én måned til femten år målt fra balansetidspunktet.

Rentebytteavtaler

	MORSELSKAP			
Alle beløp i millioner kroner	Kontraktsbeløp [1] per 31.12.2024	Kontraktsbeløp [1] gj.snitt 2024	Virkelig verdi [2] per 31.12.2024	Verdiendring 2024
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	5 000	4 012	167	147
Sum sikringsinstrumenter	**5 000**	**4 012**	**167**	**147**

[1] Kontraktsbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

[2] Virkelig verdi er beregnet som nettosummen av anslått realisasjonsverdi.

	KONSERN			
Alle beløp i millioner kroner	Kontraktsbeløp [1] per 31.12.2024	Kontraktsbeløp [1] gj.snitt 2024	Virkelig verdi [2] per 31.12.2024	Verdiendring 2024
Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mndr NIBOR)	1 924	2 262	-51	-51
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	9 759	9 214	432	274
Sum sikringsinstrumenter	**11 684**	**11 476**	**381**	**223**

[1] Kontraktsbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

[2] Virkelig verdi er beregnet som nettosummen av anslått realisasjonsverdi.

Kredittrisikoen for inngåtte avtaler anses som lav, da avtalene er inngått med solide norske og internasjonale finansinstitusjoner. Det er ikke inngått motregningsavtaler.

Nedenfor vises OBOS BBL og konsernets vektede nominelle gjennomsnittsrenter på de ulike rentebærende finansielle forpliktelsene per 31. desember 2024 og per 31. desember 2023:

	MORSELSKAP				KONSERN			
	2024		2023		2024		2023	
Alle beløp i millioner kroner	Volum	Vektet nom. gjennomsnittsrente	Volum	Vektet nom. gjennomsnittsrente	Volum	Vektet nom. gjennomsnittsrente	Volum	Vektet nom. gjennomsnittsrente
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	0,00%	-	0,00%	7 666	6,45%	7 223	6,58%
Obligasjonsgjeld [1]	5 716	6,31%	4 345	5,66%	40 406	5,32%	33 991	5,11%
Virkelig verdisikring	-	0,00%	-	0,00%	48	0,00%	46	0,00%
Forpliktelse bruksrettseiendel	52	5,29%	102	5,30%	119	5,41%	116	5,46%
Annen langsiktig gjeld	815	5,45%	442	5,45%	2 571	5,65%	2 339	5,54%
Sum langsiktig rentebærende gjeld	**6 582**		**4 889**		**50 810**		**43 716**	
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	0,00%	-	0,00%	8 993	6,26%	12 063	6,58%
Bankinnskudd fra kunder	-	0,00%	-	0,00%	28 706	3,79%	25 246	3,43%
Obligasjonsgjeld [1]	551	5,71%	500	5,90%	4 690	4,72%	5 497	4,58%
Virkelig verdisikring	-	0,00%	-	0,00%	8	0,00%	32	0,00%
Forpliktelse bruksrettseiendel	51	5,29%	55	5,30%	213	4,99%	227	5,59%
Annen kortsiktig gjeld	1 939	4,25%	2 666	4,25%	537	5,98%	603	5,44%
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	**2 541**		**3 220**		**43 147**		**43 668**	
Sum rentebærende gjeld	**9 123**	**5,75%**	**8 109**	**5,19%**	**93 957**	**5,01%**	**87 384**	**4,93%**

[1] Gjennomsnittlig kupongrente. Av obligasjonsgjelden er 2 199 millioner kroner pantesikret i fast eiendom.

Følgende oversikt viser de kommende rentereguleringstidspunktene for OBOS BBL og konsernets ulike rentebærende fordringer og forpliktelser:

Tid frem til første mulige renteregulering stidspunkt

	MORSELSKAP					
Alle beløp i millioner kroner	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Etter 2025	Sum
Rentebærende gjeld						
Obligasjoner	5 586	-	-	-	130	5 716
Forpliktelse bruksrettseiendel	52	-	-	-	-	52
Annen langsiktig gjeld	815	-	-	-	-	815
Sum langsiktig rentebærende gjeld	**6 452**	**-**	**-**	**-**	**130**	**6 582**
Obligasjoner	473	77	-	-	-	551
Forpliktelse bruksrettseiendel	51	-	-	-	-	51
Annen kortsiktig gjeld	1 939	-	-	-	-	1 939
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	**2 464**	**77**	**-**	**-**	**-**	**2 541**
Sum rentebærende gjeld	**8 916**	**77**	**-**	**-**	**130**	**9 123**

	KONSERN					
Alle beløp i millioner kroner	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Etter 2025	Sum
Utlån og fordringer til kunder						
Utlån til personmarked	14 192	13	20	8	251	14 483
Personallån	1 490	-	-	-	-	1 490
Utlån til bedriftsmarked	46 748	-	16	16	52	46 833
Kasse, drifts- og brukskreditter	30	-	-	-	-	30
Sum utlån og fordringer til kunder	**62 460**	**13**	**36**	**24**	**304**	**62 836**
Rentebærende gjeld						
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 655	-	-	-	11	7 666
Obligasjoner	38 497	478	-	800	630	40 406
Virkelig verdisikring	48	-	-	-	-	48
Forpliktelse bruksrettseiendel	119	-	-	-	-	119
Annen langsiktig gjeld	2 322	-	-	-	249	2 571
Sum langsiktig rentebærende gjeld	**48 642**	**478**	**-**	**800**	**890**	**50 810**
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 993	-	-	-	-	8 993
Bankinnskudd fra kunder	28 706	-	-	-	-	28 706
Obligasjoner	3 422	1 267	-	-	-	4 690
Virkelig verdisikring	8	-	-	-	-	8
Forpliktelse bruksrettseiendel	213	-	-	-	-	213
Annen kortsiktig gjeld	537	-	-	-	-	537
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	**41 880**	**1 267**	**-**	**-**	**-**	**43 147**
Sum rentebærende gjeld	**90 522**	**1 746**	**-**	**800**	**890**	**93 957**

Likviditetsrisiko

OBOS BBL og datterselskaper skal til enhver tid ha finansiell fleksibilitet til å dekke forventede likviditetsbehov på kort og mellomlang sikt, og til å betjene sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. Dette gjøres gjennom en diversifisert tilgang av finansieringskilder. Mulige oppkjøp av virksomheter, næringseiendom og tomter med tilhørende likviditetsbehov vurderes separat. Konsernet, og særlig OBOS-banken konsern, balanserer sine kortsiktige økonomiske forpliktelser med durasjon på finansielle midler både målt ut fra normale betingelser og ut fra ekstraordinære forhold i markedet.

OBOS BBL og OBOS Eiendom AS ble i juni 2022 tildelt BBB- kredittratinger med stabile utsikter ved Nordic Credit Rating (NCR). NCR tildelte også OBOS BBL sine senior usikrede obligasjonslån samt OBOS Eiendom AS sine senior sikrede obligasjonslån BBB- ratinger. Begge selskapene ble også tildelt korttidsratinger på N3. NCR bekreftet på nytt disse ratingene

I juni 2024, med stabile utsikter. Obligasjonsmarkedet representerer en viktig kilde til finansiering for OBOS BBL og OBOS Eiendom AS.

Konsernets gjeldsportefølje søkes å ha en jevn balansert forfallsprofil over de kommende årene for blant annet å redusere refinansieringsrisiko. Forfallsprofilen for utlån og fordringer til kunder og langsiktig rentebærende gjeld vises nedenfor.

Forfallsprofil

			MORSELSKAP			
Alle beløp i millioner kroner	2026	2027	2028	2029	Etter 2029	Sum
Rentebærende gjeld						
Obligasjoner	524	997	1 691	1 207	1 296	5 716
Forpliktelse bruksrettseiendel	9	7	7	8	21	52
Annen langsiktig gjeld	-	-	-	-	815	815
Sum langsiktig rentebærende gjeld	**532**	**1 005**	**1 698**	**1 215**	**2 132**	**6 582**

			KONSERN			
Alle beløp i millioner kroner	2026	2027	2028	2029	Etter 2029	Sum
Utlån og fordringer til kunder						
Utlån til personmarked	106	83	86	120	13 758	14 153
Personallån	-	1	5	3	1 480	1 490
Utlån til bedriftsmarked	29	55	69	131	46 539	46 823
Sum utlån og fordringer til kunder	**135**	**139**	**160**	**255**	**61 777**	**62 466**
Rentebærende gjeld						
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 812	3 639	2	30	184	7 666
Obligasjoner	1 023	10 034	8 158	11 503	9 687	40 406
Virkelig verdisikring	10	-	-	-	38	48
Forpliktelse bruksrettseiendel	41	24	13	12	29	119
Annen langsiktig gjeld	114	704	738	-	1 015	2 571
Sum langsiktig rentebærende gjeld	**5 000**	**14 400**	**8 911**	**11 545**	**10 953**	**50 810**

For å dekke potensielle likviditetsbehov har konsernet 400 millioner kroner per 31. desember 2024 (400 millioner kroner per 31. desember 2023) i innvilget kassekreditt-ramme og 3,8 milliarder kroner (3,2 milliarder kroner per 31. desember 2023) i ubenyttede kommitterte trekkrettigheter.

Når lokale reguleringer tillater det, deltar datterselskaper i OBOS BBLs konsernkontoordning i Nordea for plassering av overskuddslikviditet.

Konsernet har betydelige merverdier i sine investeringer i Veidekke ASA, AF Gruppen ASA og NCC AB som kan realiseres om nødvendig. Investeringer i tilknyttede selskaper omtales i note 20.

Kredittrisiko

Kredittrisiko er det tap som konsernet vil bli påført hvis motpart ikke gjør opp sine finansielle forpliktelser. Boligsalg utgjør den største delen av driftsinntektene, og oppgjør skjer kontant ved levering. Konsernet har det vesentlige av kredittrisiko knyttet til kundefordringer og utlån til kunder. Utlån til kunder utføres i sin helhet i OBOS-banken konsern. OBOS-banken konsern er underlagt Finanstilsynets regler og har egne rutiner og retningslinjer for kredittvurdering av kunder og avsetning til tap i tråd med disse. For øvrig virksomhet gjøres egne vurderinger av kunders betalingsevne basert på konsernets retningslinjer for kredittvurdering og historiske tap.

Konsernet vurderer kredittrisikoen i kundefordringene som lav på bakgrunn av mange kunder med geografisk spredning. Ved utleie av næringseiendom forskuddsfaktureres vanligvis kommende kvartals leie. Konsernet vurderer også kredittrisikoen i utlån til kunder som lav med bakgrunn i høyt antall kunder innen privatmarkedet med pant i bolig, rutinene for kredittvurdering, lave historiske tap og en stor andel av utlån til borettslag med pant i fast eiendom innen bedriftsmarkedet. Det henvises til note 22 for oppstilling av tap på utlån i OBOS-banken konsern.

Konsernets garantiansvar fremgår av note 26. Konsernet har utstedt selvskyldnerkausjoner på vegne av tilknyttede selskap i størrelsesorden 1 217 millioner kroner, men har utover dette ikke garantert for tredjeparts gjeld.

Valutarisiko

Konsernet har sin hovedvirksomhet i Norge og norske kroner, men er eksponert for endringer i verdien av norske kroner relativt til hovedsakelig svenske kroner gjennom en betydelig virksomhet i Sverige. For den enkelte virksomhet gjøres alle vesentlige salg og kjøp av varer og tjenester i dets funksjonelle valuta, og konsernet har derfor en ubetydelig valutaeksponering gjennom sin operative virksomhet.

Den regnskapsførte verdien av konsernets nettoinvesteringer i utenlandske enheter og resultat fra disse vil påvirkes av omregningseffekter ved omregning til norske kroner. En sensitivitetsanalyse hvor konsernets presentasjonsvaluta (norske kroner) styrker/svekker seg med 10 prosent mot svenske og danske kroner, viser at konsernets resultat etter skatt ville ha vært omtrent 17 millioner kroner lavere/høyere i 2024 (omtrent 7 millioner kroner i 2023).

Prosjektfinansiering foretas i hvert enkelt selskap i lokal valuta. Konsernets langsiktige finansiering er i all hovedsak norske kroner.

Nettoinvesteringer i utenlandske virksomheter

Konsernet har ytt et lån i danske kroner til det danske datterselskapet SPD Danmark A/S. Dette utlånet anses som en nettoinvestering i utenlandsk virksomhet. Omregningsdifferansen innregnet i totalresultatet i 2024 er en inntekt på 8,7 millioner kroner etter skatt (inntekt 9,4 millioner kroner etter skatt i 2023).

Finansielle lånebetingelser

Konsernets obligasjonslån inneholder begrensninger i opptak av gjeld. Konsernet skal påse at;

a) Total konsolidert rentebærende gjeld (eksklusive gjeld i OBOS-banken konsern) ikke overstiger 50 prosent av summen av total konsolidert verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld (eksklusive gjeld i OBOS-banken konsern), og

b) Total rentebærende gjeld for OBOS BBL ikke overstiger 35 prosent av summen av verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld for OBOS BBL.

Konsernet definerer verdijustert egenkapital som summen av:

Bokført egenkapital
+ merverdier eiendommer
+ merverdier finansielle investeringer
+ merverdier datterselskaper og medlemsmasse

Merverdi eiendommer består av tre poster:

- Merverdier på boligtomter for utvikling
- Justering for overgang fra løpende inntektsføring av boligprosjekter til inntektsføring etter fullført kontrakts metode
- Skattemessig justering av investeringseiendommer

Ved vesentlige endringer innhenter konsernet eksterne verdivurderinger av alle vesentlige datterselskaper innenfor virksomhetsområdene Forvaltning og rådgivning og Bank og eiendomsmegling.

Merverdiene i finansielle investeringer gjelder i sin helhet investeringene i Veidekke ASA, AF Gruppen ASA og NCC AB. Disse selskapene innregnes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet, som følge av betydelig innflytelse, og endring i virkelig verdi (børskurs) innregnes derfor ikke over resultatregnskapet løpende.

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2024	31.12.2023
Bokført egenkapital	**38 338**	**36 652**
Merverdi eiendommer	7 471	9 162
Merverdi finansielle investeringer	5 052	3 278
Merverdi datterselskaper og medlemsmasse	3 579	4 021
Merverdier	**16 102**	**16 461**
Verdijustert egenkapital	**54 440**	**53 113**
Verdijustert totalbalanse	155 295	147 857
Verdijustert egenkapitalandel	**35,1 %**	**35,9 %**
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken konsern	86 718	87 396
Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken konsern	**62,8 %**	**60,8 %**

Per 31. desember 2024 var den beregnede verdijusterte egenkapitalen i konsernet på 54,4 milliarder kroner (53,1 milliarder kroner i 2023). Konsernet har overholdt lånebetingelsene ved samtlige målepunkter i 2024 og 2023.

I tillegg inneholder obligasjonslån utstedt av datterselskaper i konsernet lånebetingelser om egenkapitalgrad. Disse betingelsene er overholdt gjennom 2024 og 2023.

Note 06 Risikoklassifisering av utlån og garantier i finansvirksomheten

Kredittrisiko defineres som fare for tap, som følge av at OBOS-bankens kunder og andre motparters evne eller vilje til å oppfylle sine forpliktelser. Kredittrisiko er OBOS-bankens største risikoområde. Kredittstrategien revideres og godkjennes årlig av styret, og definerer OBOS-bankens risikoprofil for kredittrisikoområdet.

Risikoklassifiseringssystemet benyttes for beslutningsstøtte, monitorering og rapportering. Systemet inngår i OBOS-bankens overordnede risikostyring og sikrer oppfølging mot kredittstrategien. For personkunder med boliglån måles kredittkvalitet ved sannsynlighet for misligh old (PD), som estimerer sannsynlighet for misligh old 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, i tråd med Finanstilsynets rundskriv 4/2020.

Engasjementer fordelt på risikogrupper basert på sannsynlighet for misligh old og tap

31. desember 2024

Alle beløp i millioner kroner	12 måneders PD intervaller	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Sum
Utlån					
1 – Lav risiko	0–0,99	59 591	-	-	59 591
2 – Middels risiko	1,00–3,99	-	1 830	-	1 830
3 – Høy risiko	4,00–99,99	-	-	1 242	1 242
4 – Misligholdt	100	-	-	173	173
Sum utlån		**59 591**	**1 830**	**1 415**	**62 836**
Garantier					
1 – Lav risiko	0–0,99	6	-	-	6
Sum garantier		**6**	-	-	**6**
Ubenyttede kredittrammer					
1 – Lav risiko	0–0,99	1 665	-	-	1 665
2 – Middels risiko	1,00–3,99	-	57	-	57
3 – Høy risiko	4,00–99,99	-	-	19	19
4 – Misligholdt	100	-	-	-	-
Sum ubenyttede kredittrammer		1 665	57	19	1 740
Sum før tapsavsetninger		61 262	1 887	1 434	64 583
Tapsavsetninger		-15	-16	-5	-36
Netto utlån og fordringer på kunder 31. desember 2024		61 247	1 871	1 429	64 547

31. desember 2023

Alle beløp i millioner kroner	12 måneders PD intervaller	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Sum
Utlån					
1 – Lav risiko	0–0,99	55 432	-	-	55 432
2 – Middels risiko	1,00–3,99	-	711	-	711
3 – Høy risiko	4,00–99,99	-	-	386	386
4 – Misligholdt	100	-	-	174	174
Sum utlån		**55 432**	**711**	**561**	**56 703**
Garantier					
1 – Lav risiko	0–0,99	6	-	-	6
Sum garantier		**6**	-	-	**6**
Ubenyttede kredittrammer					
1 – Lav risiko	0–0,99	1 117	-	-	1 117
2 – Middels risiko	1,00–3,99	-	14	-	14
3 – Høy risiko	4,00–99,99	-	-	-	-
4 – Misligholdt	100	-	-	1	1
Sum ubenyttede kredittrammer		**1 117**	**14**	**1**	**1 132**
Sum før tapsavsetninger		**56 555**	**725**	**562**	**57 841**
Tapsavsetninger		-6	-9	-18	-33
Netto utlån og fordringer på kunder 31. desember 2023		**56 549**	**715**	**544**	**57 808**

Note 07 Tap og nedskrivninger på utlån og garantier i finansvirksomheten

Regnskapsprinsipp

Metoden for måling av nedskrivninger for forventet tap for finansielle eiendeler i resultatregnskapet under IFRS 9 avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden førstegangsinnregning. De finansielle eiendelene som vurderes for nedskrivning deles inn i tre trinn, basert på graden av kredittforverring:

Trinn 1 Ved førstegangsinnregning, og dersom kredittrisikoen ikke har økt vesentlig, skal det foretas avsetning for 12-måneders forventet tap.

Trinn 2 Dersom kredittrisikoen har økt vesentlig etter førstegangsinnregning, men det ikke foreligger objektive bevis på tap, skal det avsettes for forventet tap over hele levetiden.

Trinn 3 Objektive bevis på verdifall. Tap avsettes over lånets løpetid og renteinntektene for finansielle eiendeler under trinn 3 blir beregnet på netto balanseført verdi av utlånet, det vil si etter fradrag av nedskrivninger for forventede tap over lånets løpetid. Dette er forskjellig fra trinn 1 og 2 der renteinntektene blir beregnet på brutto balanseført verdi.

Gruppering av finansielle eiendeler

For personkunder med boliglån måles kredittkvalitet ved sannsynlighet for misligh old (PD), som estimerer sannsynlighet for misligh old innen 12 måneder. For boligselskaper benyttes en forenklet tapsgradtilnærming.

Fremtidsrettet informasjon

Beregningen er basert på sannsynlighetsveide makroøkonomiske scenarier. Konsernet foretar en kvalitativ vurdering av utviklingen i definerte relevante makroøkonomiske variabler for å sikre at tapsmodellene reflekterer gjeldende økonomiske forhold.

Bevegelser i avsetninger og nedskrivninger

Alle beløp i millioner kroner	Forventet tap over 12 måneder Trinn 1	Forventet tap over levetiden til instrumentet Trinn 2	Forventet tap over levetiden til instrumentet Trinn 3	Modell-beregnet Totalt	Individuell vurdering	Totalt
Tapsavsetning per 31. desember 2023	**12**	**9**	**15**	**36**	**-4**	**33**
Overført til trinn 1 fra trinn 2 og 3	1	-1	-	-	-	-
Overført til trinn 2 fra trinn 1 og 3	-1	1	-	-	-	-
Overført til trinn 3 fra trinn 1 og 2	-	-1	1	-	-	-
Overført til trinn 3 (individuell vurdering) fra trinn 1 og 2	-	-	-	-	-	-
Endret tap for engasjementer som ikke har migrert	4	22	-2	23	4	27
Nye utstedte eller kjøpte utlån	2	1	-	3	-	3
Utlån som har blitt fraregnet	-2	-3	-4	-9	-	-9
Endring i risikomodell/parametere	-2	-12	-4	-18	8	-9
Tapsavsetning per 31. desember 2024	**15**	**16**	**5**	**36**	**8**	**45**
Tapsavsetning (%) av brutto balanseførte verdier	0,02 %	2,92 %	2,71 %	0,06 %	39,88 %	0,07 %
Netto endring 2024	**3**	**7**	**-10**	**-**	**12**	**12**

Alle beløp i millioner kroner	Forventet tap over 12 måneder Trinn 1	Forventet tap over levetiden til instrumentet Trinn 2	Forventet tap over levetiden til instrumentet Trinn 3	Modell-beregnet Totalt	Individuell vurdering	Totalt
Tapsavsetning per 31. desember 2022	**13**	**11**	**16**	**40**	**5**	**45**
Overført til trinn 1 fra trinn 2 og 3	7	-4	-3	-	-	-
Overført til trinn 2 fra trinn 1 og 3	-	-	-	-	-	-
Overført til trinn 3 fra trinn 1 og 2	-	-	1	-	-	-
Overført til trinn 3 (individuell vurdering) fra trinn 1 og 2	-	-	-	-	-	-
Endret tap for engasjementer som ikke har migrert	-8	3	14	9	-4	5
Nye utstedte eller kjøpte utlån	2	1	2	5	-	5
Utlån som har blitt fraregnet	-4	-4	-18	-26	-	-26
Endring i risikomodell/parametere	2	2	3	8	-5	3
Tapsavsetning per 31. desember 2023	**12**	**9**	**15**	**36**	**-4**	**33**
Tapsavsetning (%) av brutto balanseførte verdier	0,02%	3,70%	7,29%	0,07%	81,40%	0,07%
Netto endring 2023	**-1**	**-2**	**-1**	**-3**	**-9**	**-12**

Per 31. desember 2024 har konsernet 15 millioner kroner i engasjementer i trinn 3 hvor det er foretatt individuell nedskriving grunnet verdien på sikkerhetsstillelsen. Tilsvarende tall for 2023 var 3 millioner kroner.

Note 08 Klassifisering av finansielle eiendeler og forpliktelser

Regnskapsprinsipp

Klassifisering

I henhold til IFRS 9 klassifiseres konsernets finansielle eiendeler basert på virksomhetsmodellen for hvordan finansielle eiendeler styres samt kjennetegnene til de finansielle eiendelenes kontraktsregulerte kontantstrømmer.

Finansielle eiendeler og forpliktelser klassifiseres i en av følgende kategorier:

- Virkelig verdi over resultatet
- Virkelig verdi over utvidet resultat
- Amortisert kost

Finansielle eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi over resultatet

Finansielle eiendeler og forpliktelser kan ugjenkallelig bli bestemt regnskapsført til virkelig verdi over resultatet dersom klassifiseringen eliminerer eller i vesentlig grad reduserer uoverensstemmelse i måling eller innregning som ellers ville ha oppstått ved måling av eiendeler, eller ved regnskapsføring av tilhørende gevinster eller tap på ulikt grunnlag. Finansielle forpliktelser kan også klassifiseres i denne kategorien dersom de finansielle instrumentene er en del av en portefølje som styres og vurderes på bakgrunn av virkelig verdi i samsvar med en dokumentert risikohåndterings- eller investeringsstrategi.

Finansielle eiendeler og forpliktelser over utvidet resultat

En finansiell eiendel som innehas i en virksomhetsmodell hvis formål kan oppnås ved både å motta kontraktsregulerte kontantstrømmer og selge finansielle eiendeler, skal måles til virkelig verdi over utvidet resultat. Konsernet har ingen finansielle instrumenter klassifisert i denne målekategorien per 31. desember 2024.

Finansielle eiendeler og forpliktelser regnskapsført til amortisert kost

Investeringer i finansielle eiendeler, som ikke er bestemt regnskapsført til virkelig verdi over resultatet, er balanseført til amortisert kost hvis begge påfølgende kriterier er oppfylt:

- Eiendelene omfattes av en virksomhetsmodell der formålet er å holde eiendelene for å motta de kontraktsregulerte kontantstrømmene.
- De kontraktsregulerte kontantstrømmene består kun av betaling av hovedstol og renter.

Finansielle forpliktelser balanseført til amortisert kost er ved førstegangs innregning regnskapsført til virkelig verdi fratrukket eventuelle henførbare transaksjonskostnader.

Innregning

Finansielle eiendeler innregnes enten på avtaletidspunktet eller på oppgjørstidspunktet. Avtaletidspunktet brukes for finansielle eiendeler balanseført til virkelig verdi over resultatet, mens oppgjørstidspunktet benyttes for finansielle eiendeler balanseført til amortisert kost. Finansielle forpliktelser innregnes på det tidspunktet konsernet blir part i instrumentets kontraktsmessige betingelser.

Fraregning

Finansielle eiendeler fraregnes når retten til å motta og beholde kontantstrømmen fra den finansielle eiendelen har utløpt eller er overført. Finansielle forpliktelser fraregnes når de kontraktsmessige betingelsene er innfridd, kansellert eller utløpt.

Nettopresentasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser

Finansielle eiendeler og forpliktelser presenteres netto i balansen når det eksisterer en ubetinget motregningsrett som kan håndheves juridisk og man har til hensikt å gjøre opp netto eller realisere eiendelen og gjøre opp forpliktelsen samtidig.

Per 31. desember 2024 — MORSELSKAP

Alle beløp i millioner kroner	Virkelig verdi over resultatet: Finansielle eiendeler	Virkelig verdi over resultatet: Finansielle forpliktelser	Amortisert kost: Finansielle eiendeler	Amortisert kost: Finansielle forpliktelser	Totalt
Finansielle eiendeler					
Derivater					
Finansielle derivater	167	-	-	-	167
Rentebærende fordringer					
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	1 183	-	1 183
Gjeldsinstrumenter					
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	1 091	-	-	-	1 091
Kundefordringer	-	-	38	-	38
Sum finansielle eiendeler	**1 257**	-	**1 221**	-	**2 478**
Finansielle forpliktelser					
Rentebærende gjeld					
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-	-	6 266	6 266
Andre finansielle forpliktelser					
Leverandørgjeld	-	-	-	68	68
Sum finansielle forpliktelser	-	-	-	**6 334**	**6 334**

Per 31. desember 2023 — MORSELSKAP

Alle beløp i millioner kroner	Virkelig verdi over resultatet: Finansielle eiendeler	Virkelig verdi over resultatet: Finansielle forpliktelser	Amortisert kost: Finansielle eiendeler	Amortisert kost: Finansielle forpliktelser	Totalt
Finansielle eiendeler					
Derivater					
Finansielle derivater	19	-	-	-	19
Rentebærende fordringer					
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	356	-	356
Gjeldsinstrumenter					
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	1 897	-	-	-	1 897
Kundefordringer	-	-	31	-	31
Sum finansielle eiendeler	**1 917**	-	**387**	-	**2 304**
Finansielle forpliktelser					
Rentebærende gjeld					
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-	-	4 844	4 844
Andre finansielle forpliktelser					
Leverandørgjeld	-	-	-	92	92
Sum finansielle forpliktelser	-	-	-	**4 936**	**4 936**

Per 31. desember 2024 — KONSERN

Alle beløp i millioner kroner	Virkelig verdi over resultatet: Finansielle eiendeler	Virkelig verdi over resultatet: Finansielle forpliktelser	Amortisert kost: Finansielle eiendeler	Amortisert kost: Finansielle forpliktelser	Totalt
Finansielle eiendeler					
Derivater					
Finansielle derivater	437	-	-	-	437
Rentebærende fordringer					
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	2 147	-	2 147
Netto utlån til og fordringer på kunder	823	-	61 977	-	62 800
Gjeldsinstrumenter					
Sertifikater og obligasjoner	9 505	-	-	-	9 505
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	1 566	-	-	-	1 566
Kundefordringer	-	-	865	-	865
Kontanter	-	-	84	-	84
Sum finansielle eiendeler	**12 330**	-	**65 072**	-	**77 403**
Finansielle forpliktelser					
Derivater					
Finansielle derivater	-	57	-	-	57
Rentebærende gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	16 659	16 659
Ansvarlig lånekapital	-	-	-	2 021	2 021
Innskudd fra og gjeld til kunder	-	-	-	28 706	28 706
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	1 795	-	43 300	45 095
Andre finansielle forpliktelser					
Leverandørgjeld	-	-	-	1 163	1 163
Sum finansielle forpliktelser	-	**1 851**	-	**91 849**	**93 700**

Per 31. desember 2023

KONSERN

	Virkelig verdi over resultatet		Amortisert kost		
Alle beløp i millioner kroner	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Totalt
Finansielle eiendeler					
Derivater					
Finansielle derivater	131	-	-	-	131
Rentebærende fordringer					
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	1 317	-	1 317
Netto utlån til og fordringer på kunder	1 036	-	55 635	-	56 670
Gjeldsinstrumenter					
Sertifikater og obligasjoner	7 430	-	-	-	7 430
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	1 908	-	-	-	1 908
Kundefordringer	-	-	811	-	811
Kontanter	-	-	82	-	82
Sum finansielle eiendeler	10 504	-	57 844	-	68 349
Finansielle forpliktelser					
Derivater					
Finansielle derivater	-	78	-	-	78
Rentebærende gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	19 286	19 286
Ansvarlig lånekapital	-	-	-	2 217	2 217
Innskudd fra og gjeld til kunder	-	-	-	25 246	25 246
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	2 284	-	37 204	39 488
Andre finansielle forpliktelser					
Leverandørgjeld	-	-	-	1 446	1 446
Sum finansielle forpliktelser	-	2 363	-	85 399	87 762

Note 09 Eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi

Regnskapsprinsipp

Basert på karakteristika til de ulike finansielle instrumentene som er innregnet i konsernregnskapet, er disse gruppert i klasser og kategorier som beskrevet nedenfor.

Estimerte virkelige verdier er basert på tilgjengelige markedspriser eller verdsettelsesmetoder som beskrevet i følgende verdsettelseshierarki:

Nivå 1 Noterte markedspriser i et aktivt marked for identiske finansielle instrumenter.

Nivå 2 Annen observerbar informasjon om finansielle instrumenter som ikke er noterte markedspriser som i nivå 1, men som er utledet enten direkte eller indirekte, eksempelvis fra prisinformasjon.

Nivå 3 Annen informasjon om finansielle instrumenter som ikke er basert på observerbare markedsdata.

Investeringseiendom

Se note 18 for ytterligere informasjon.

Utlån til og fordringer på kunder

Virkelig verdier beregnes basert på kontraktsfestede kontantstrømmer på fastrentelån, neddiskontert med markedsrente inklusive en kredittpremie på balansetidspunktet. Rentekurven utledes av observerbare markedsrenter.

Finansielle derivater

Derivater balanseføres til virkelig verdi på det tidspunktet derivatkontrakten inngås og deretter løpende til virkelig verdi. Derivater presenteres som eiendel dersom verdien er positiv og som forpliktelse dersom verdien er negativ. Virkelige verdier av rente- og valutabytteavtaler beregnes basert på neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer ved bruk av rentekurver, valutakurser og valutadifferanser. Markedsverdirapporter fra finansinstitusjoner mottas på jevnlig basis for konsernets finansielle derivater.

Rentebærende gjeld

Virkelig verdi av rentebærende gjeld er basert på noterte priser der slike er tilgjengelige. Verdien av andre rentebærende forpliktelser er beregnet ved å benytte aktuelle rentekurver og kredittmargin på balansetidspunktet.

Per 31. desember 2024

MORSELSKAP

Alle beløp i millioner kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Investeringseiendommer	-	-	1 063	1 063
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	182	715	193	1 091
Finansielle derivater	-	167	-	167
Sum eiendeler	182	882	1 256	2 320

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

Per 31. desember 2023

MORSELSKAP

Alle beløp i millioner kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Investeringseiendommer	-	-	550	550
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	112	1 319	467	1 897
Finansielle derivater	-	19	-	19
Sum eiendeler	112	1 338	1 017	2 467

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

Per 31. desember 2024

Alle beløp i millioner kroner	KONSERN Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Investeringseiendommer	-	-	18 427	18 427
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	-	823	823
Sertifikater og obligasjoner	-	9 505	-	9 505
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	182	715	668	1 566
Finansielle derivater	-	437	-	437
Sum eiendeler	**182**	**10 657**	**19 918**	**30 757**
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	1 795	-	1 795
Finansielle derivater	-	57	-	57
Sum forpliktelser	**-**	**1 851**	**-**	**1 851**

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

Per 31. desember 2023

Alle beløp i millioner kroner	KONSERN Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Investeringseiendommer	-	-	16 500	16 500
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	-	1 036	1 036
Sertifikater og obligasjoner	-	7 430	-	7 430
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	112	1 319	477	1 908
Finansielle derivater	-	131	-	131
Sum eiendeler	**112**	**8 880**	**18 012**	**27 004**
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	2 284	-	2 284
Finansielle derivater	-	78	-	78
Sum forpliktelser	**-**	**2 363**	**-**	**2 363**

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

Note 10 Driftsinntekter

Regnskapsprinsipp

Konsernet omfatter virksomheter som leverer en stor variasjon av ulike varer og tjenester. Inntektene fra Boligutvikling utgjør den største andelen av de totale driftsinntektene. De vesentligste inntektsføringsprinsippene i konsernet beskrives nedenfor.

Inntekter fra boligprosjekter

Konsernets virksomhet knyttet til boligprosjekter er hovedsakelig oppføring av boliger på egne tomter (egenregi) og på andres tomter (fremmedregi).

Egenregi er boligprosjekter hvor konsernet kontrollerer og utvikler et tomteområde gjennom hele verdikjeden fra tomtekjøp, via tomteregulering til utbygging av infrastruktur, oppføring og salg av boligen. Tomt med bolig overleveres samlet etter ferdigstillelse av boligen. Kjøper har begrensede valgmuligheter når det gjelder utformingen av boligen med tilhørende tomt. Inntekter fra boligprosjekter i egenregi innregnes når bolig overleveres/overskjøtes til kjøper (fullført kontraktsmetode). Det er på dette tidspunktet kontroll anses å gå over til kjøper i samsvar med IFRS 15.

Salg av boliger innebærer normalt betalingsavtaler hvor kunden gjør ulike betalingsforskudd i byggeperioden. Forskuddsbetalinger fra kunder knyttet til konsernets egenregiprosjekter klassifiseres som kortsiktig gjeld frem til overlevering.

Fremmedregi er boligprosjekter hvor kunden selv eier tomten og sørger for grunnarbeider med mer. Kundene kan være både private som bygger ut enkelttomter eller profesjonelle kunder som bygger ut større tomteområder. Konsernet inngår da en entrepriseavtale med kunden for boligoppføring og leverer tjenester og materialer som inkorporeres på kundens tomt. Kontrollovergang for utført arbeid anses løpende overført til kunden som eier tomten. Inntektsføringen følger prinsippet for løpende inntektsføring i takt med verdiskapingen, hovedsakelig basert på påløpte kostnader i produksjonen.

For boligbyggevirksomheten i Norge er fremmedregiprosjekter minimale. For konsernets virksomhet i Sverige utgjør en del av virksomheten leveranse av byggematerialer fra egne fabrikker til privatpersoner som eier egen tomt. Inntekt på slike leveranser innregnes ved utlevering av materialene til disse kundene. En mindre del av aktiviteten innebærer leveranse av byggetjenester (prosjektledelse med videre) på kundens tomt. Inntekt innregnes i samsvar med tjenesteleveransene.

Leieinntekter eiendommer

Leieinntekter fra utleie av investeringseiendom og annen næringseiendom inntektsføres lineært over avtalt leieperiode. Eventuelle leierabatter eller leiefritak periodiseres tilsvarende over avtalt leieperiode.

Netto rente- og provisjonsinntekter i finansvirksomhet

Bankvirksomheten i konsernet resultatfører renteinntekter og -kostnader knyttet til eiendeler og forpliktelser som måles til amortisert kost løpende basert på effektiv rente-metoden. Alle gebyrer knyttet til rentebærende innlån og utlån inngår i beregningen av effektiv rente og amortiseres over forventet løpetid. Den effektive renten er den renten som diskonterer den forventede fremtidige kontantstrømmen over den forventede levetiden til det finansielle instrumentet. Inntekts- og kostnadsføring av renter etter effektiv rente-metoden benyttes for balanseposter som vurderes til amortisert kost. Renteinntekter på nedskrevne kredittengasjementer beregnes som effektiv rente av nedskrevet verdi. I konsernregnskapet vises dette som en del av konsernets driftsinntekter på linjen «Netto rente- og provisjonsinntekter».

Provisjonsinntekter og -kostnader resultatføres etter hvert som disse opptjenes som inntekter eller påløper som kostnader. Gebyrer knyttet til rentebærende instrumenter blir ikke ført som provisjoner, men inngår i beregningen av effektiv rente og resultatføres tilsvarende. Honorar og gebyr ved omsetning eller formidling av finansielle instrumenter eller andre investeringsobjekter som ikke genererer balanseposter i bankens regnskap, resultatføres når transaksjonen sluttføres. I konsernregnskapet vises dette som en del av konsernets driftsinntekter på linjen «Netto rente- og provisjonsinntekter».

Forvaltningsinntekter, medlemskontingent og andre driftsinntekter

Konsernet leverer flere ulike tjenester som eiendomsmegling, regnskapsførsel, byggeteknisk rådgivning og prosjektledelse og andre administrative tjenester for boligselskaper, samt mottar medlemskontingent fra medlemmer og provisjon fra formidling av medlemsfordeler. Disse inntektsføres løpende når tjenesten er utført for kunden eller periodiseres over avtalt kontraktsperiode.

Tabellen nedenfor viser fordeling av konsernets og OBOS BBLs driftsinntekter fordelt på virksomhetsområder.

Alle beløp i millioner kroner	MORSELSKAP 2024	2023	KONSERN 2024	2023
Prosjektinntekter	3 004	2 027	15 670	13 477
Leieinntekter eiendommer	30	12	1 161	1 055
Forvaltningsinntekter	574	572	827	745
Netto rente- og provisjonsinntekter	-	-	970	775
Tekniske konsulentinntekter	-	-	162	172
Eiendomsmegling	-	-	98	89
Kontingenter medlemmer	121	109	124	112
Andre driftsinntekter	273	242	245	253
Sum driftsinntekter	**4 001**	**2 961**	**19 257**	**16 678**

Tabellen nedenfor viser geografisk fordeling av konsernets og OBOS BBLs driftsinntekter basert på lokasjonen til de enkelte virksomhetene.

Alle beløp i millioner kroner	MORSELSKAP 2024	2023	KONSERN 2024	2023
Norge	4 001	2 961	14 846	12 202
Sverige	-	-	4 398	4 461
Danmark	-	-	13	15
Sum driftsinntekter	**4 001**	**2 961**	**19 257**	**16 678**

Note 11 Personalkostnader

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Lønn og feriepenger	-569	-578	-1 645	-1 715
Arbeidsgiveravgift	-98	-98	-344	-369
Pensjonskostnader	-52	-50	-160	-156
Andre personalkostnader	-27	-20	-87	-85
Sum personalkostnader	**-746**	**-747**	**-2 236**	**-2 324**
Antall ansatte ved utgangen av året	554	550	2 197	2 363
Antall årsverk ved utgangen av året	545	543	2 145	2 323

Personallån til ansatte gis til kjøp av bolig eller til refinansiering av boliglån i annen bank, med pant i bolig. Personallån ytes med inntil 75 prosent av verdigrunnlaget i boligen. Det stilles ordinære krav til kredittvurdering og sikkerhetsstillelse. Personallån har en gunstig rente som til enhver tid fastsettes av arbeidsgiver. Personallån gis med inntil 30 års nedbetalingstid. Ved utgangen av året har 765 ansatte rentesubsidierte lån til en rente på 5,22 prosent (573 ansatte til en rente på 5,17 prosent ved utgangen av 2023). Totalt rentesubsidiert lånebeløp utgjør 2 347,8 millioner kroner per 31. desember 2024 (1 622,6 millioner kroner per 31. desember 2023). Ellers ytes lån til ansatte, styremedlemmer og medlemmer til ordinære betingelser.

For ytterligere informasjon vedrørende pensjonskostnader, henvises det til note 12. For ytterligere informasjon vedrørende ytelser til ledende ansatte, henvises det til note 30.

Note 12 Pensjonskostnader

Regnskapsprinsipp

Konsernet har ulike landspesifikke pensjonsordninger for ansatte. Ordningene innregnes etter IAS 19 og omfattet til og med 2020 både ytelsesbaserte og innskuddsbaserte pensjonsordninger. Den ytelsesbaserte pensjonsordningen ble avviklet 1. januar 2021. De fleste norske selskaper i konsernet er med i den norske AFP-ordningen (avtalefestet pensjon). I samsvar med Finansdepartementets konklusjon om at disse ordningene ikke medfølger plikt til balanseføring, kostnadsføres pensjonspremiene løpende.

Innskuddsordning

Innskuddsordningen ivaretas gjennom privat administrerte forsikringsplaner for pensjon på obligatorisk og avtalemessig basis. Pensjonspremien, inklusive arbeidsgiveravgift, kostnadsføres når den påløper, og det foreligger ingen forpliktelse for selskapet utover årlig innbetaling. Forskuddsbetalte innskudd bokføres som en eiendel i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere fremtidige innbetalinger.

Norske virksomheter i konsernet er underlagt lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordningene som tilbys i Norge er i tråd med denne. 1 679 ansatte var medlem av den norske pensjonsordningen per 31. desember 2024 (1 703 per 31. desember 2023). I de svenske virksomhetene er det etablert ulike pensjonsplaner som finansieres gjennom innbetalinger til pensjonsinstitutt eller forvalteradministrerte fond.

Konsernet betaler et årlig tilskudd til den enkelte ansattes kollektive pensjonssparing på 6,5 prosent av lønn opp til 7,1G, og 8 prosent av lønn mellom 7,1G og 12G.

Fram til 1. januar 2021 har konsernsjef og enkelte ledende ansatte hatt en usikret pensjonsavtale ut over 12G som har gitt en bestemt fremtidig pensjonsytelse (ytelsesplan). Etter avvikling av denne ordningen har konsernledelsen nå en utvidet innskuddsbasert ordning som opptjener 20 prosent pensjon av lønn ut over 12G. Konsernsjef har rett/plikt til å gå av ved fylte 62 år, mens øvrige ledende ansatte kan anmodes om å fratre ved fylte 62 år. Opptjente rettigheter fra gammel ordning sammen med opptjening fra den nye innskuddsbaserte ordningen er resultatmessig sikret ved investering i fond og rentepapirer i Storebrand. Ved utgangen av 2024 har konsernet en forpliktelse knyttet til denne ordningen på 133 millioner kroner inkludert avsetning for arbeidsgiveravgift. Ved oppnådd pensjonsalder vil opptjente rettigheter utbetales over minimum 5 år og maksimum 10 år.

Det er etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere var med i konsernets sikrede pensjonsordninger. Opptjent kompensasjon er vurdert å være en innskuddsbasert ytelse og blir utbetalt fra og med oppnådd pensjonsalder fordelt over 17 år. For ansatte som slutter før oppnådd pensjonsalder, vil opptjent beløp utbetales i sin helhet ved sluttdato.

Kostnadene er inkludert i personalkostnader i resultatoppstillingen, og forpliktelsen balanseføres inntil utbetaling foretas.

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Kostnader knyttet til innskuddsbasert ordning	-52	-50	-160	-156
Sum pensjonskostnad	**-52**	**-50**	**-160**	**-156**

Endringer i den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen i løpet av året

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Netto pensjonsforpliktelse 1. januar	113	99	113	99
Sparing	3	3	3	3
Verdiendring	17	12	17	12
Netto pensjonsforpliktelse 31. desember	**133**	**113**	**133**	**113**

Det har ikke vært noen avtaler om avløsning i hverken 2024 eller 2023.

Note 13 Andre driftskostnader

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Driftskostnader eiendom	-	-1	-200	-209
Leiekostnader lokaler og utstyr	-183	-140	-311	-277
Salg- og markedsføringskostnader	-206	-225	-441	-462
Rådgivningskostnader	-192	-225	-445	-463
Tap på fordringer	-	-	-22	-25
Gevinst/(tap) ved salg av anleggsmidler	-	-	-2	-
Avsetning for restrukturering og forpliktelser	-	-	-	-80
Øvrige driftskostnader	-291	-362	-443	-472
Sum andre driftskostnader	**-872**	**-952**	**-1 864**	**-1 988**

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsførte honorarer fra konsernets revisor har vært følgende:

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Lovpålagt revisjon	-2	-2	-15	-15
Andre attestasjonstjenester	-	-	-1	-1
Skatterådgivning[1]	-	-	-2	-1
Internrevisjon	-	-2	-3	-3
Andre tjenester[2]	-	-	-	-1
Sum godtgjørelse til revisor[3]	**-2**	**-4**	**-21**	**-21**

[1] Gjelder i hovedsak bistand til dokumentasjon og oppfølging av skatte- og avgiftssaker med offentlige myndigheter.

[2] Gjelder i hovedsak teknisk regnskapsmessig bistand.

[3] Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

Note 14 Finansinntekter og -kostnader

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Renteinntekter	810	726	162	145
Konsernbidrag fra datterselskaper	653	519	-	-
Utbytte fra datterselskaper	115	317	-	-
Utbytte aksjer	6	-	6	-
Annen finansinntekt	37	1	74	16
Sum finansinntekter	**1 621**	**1 564**	**242**	**161**

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Rentekostnader	-399	-355	-1 090	-864
Annen finanskostnad	-14	-2	30	81
Sum finanskostnader	**-413**	**-357**	**-1 060**	**-784**

Rentekostnadene er høyere i 2024 sammenlignet med 2023 som følge av økt gjennomsnittsrente.

Følgende tabell viser gevinster og tap fra finansielle instrumenter innregnet i resultatregnskapet, herunder beløp som er innregnet ved avhending av finansielle instrumenter:

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Netto verdiendring derivater	147	19	272	25
Positiv verdiendring sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond	-	34	-	43
Negativ verdiendring sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond	-12	-	-12	-43
Netto verdiendring aksjer	47	-59	47	-59
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	**182**	**-6**	**307**	**-34**
Netto gevinst/(tap) ved salg av datterselskaper	-	-7	-	36
Øvrige gevinst/(tap) på finansielle investeringer	561	3	599	3
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler	**561**	**-5**	**599**	**38**

Konsernets netto gevinst på finansielle investeringer kommer i hovedsak fra salg av aksjene i det internasjonale boligforvaltningsselskapet Odevo. Salget ga en regnskapsmessig gevinst på 554 millioner kroner.

Note 15 Inntektsskatt

Regnskapsprinsipp

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i utsatt skatt.

Betalbar skatt innregnes til det beløpet som forventes å bli betalt ut fra skattepliktig inntekt i konsoliderte regnskaper. Andel resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet innregnes etter skatt. Andel av skatt i disse selskapene er derfor ikke vist som skattekostnad i konsernregnskapet. Betalbar skatt beregnes basert på skattesatser som var vedtatt på balansedatoen.

Utsatt skatt i balansen er beregnet på forskjeller mellom konsoliderte regnskapsmessige og skattemessige verdier på eiendeler og gjeld. Skattereduserende midlertidige forskjeller utlignes mot skattøkende midlertidige forskjeller så fremt de kan nettoføres innenfor samme skatteregime. Utsatt skattefordel blir balanseført i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattepliktig inntekt vil foreligge der de skattereduserende midlertidige forskjellene kan utnyttes.

Eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Konsernets hovedaktivitet foregår i Norge og Sverige. Ledelsen avsetter betalbar og utsatt skatt knyttet til konsernets aktiviteter basert på relevant informasjon om skatteregler i de markedene konsernet opererer i, og beste skjønn i anvendelsen av disse. Skattesatsen i 2024 var 22 prosent (22 prosent i 2023) i Norge og 20,6 prosent (20,6 prosent i 2023) i Sverige. For OBOS-banken AS var skattesatsen 25 prosent (25 prosent i 2023).

Skattekostnad

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Resultat før skatt	1 662	763	1 705	700
Betalbar skatt	-1	-	-388	-326
Endring i utsatt skatt	-2	-37	238	359
Endring i utsatt skatt – konsernbidrag	-122	-23	71	109
Sum skattekostnad	**-126**	**-60**	**-80**	**143**

Fordeling av skattekostnad

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Norge	-126	-60	-101	126
Utenfor Norge	-	-	22	17
Sum skattekostnad	**-126**	**-60**	**-80**	**143**

Forskjellen mellom resultatført betalbar skatt og skyldig betalbar skatt i balansen skyldes betalbar skatt knyttet til avgitt konsernbidrag.

Tabellen nedenfor viser en avstemming av rapportert skattekostnad mot forventet skattekostnad basert på konsernets nominelle skattesats på 22 prosent, hvor de vesentligste forklaringskomponentene er omtalt under tabellen.

Avstemming av effektiv skattesats	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Skattekostnad basert på nominell skattesats i Norge, 22 %	-366	-168	-375	-154
Effekter av skattesatser som avviker fra 22 %	-	-	-22	-14
Andel resultat og gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	106	82	165	118
Verdiendring og gevinst/tap ved salg av aksjer og andre verdipapirer	134	-14	272	384
Andre ikke-fradragsberettigede eller skattepliktige poster	1	40	-123	-84
Andre justeringer	-	-	7	7
For mye/(lite) avsatt skatt tidligere år	-	-	-1	-113
Sum skattekostnad	**-126**	**-60**	**-80**	**143**
Effektiv skattesats i %	7,6 %	7,8 %	4,7 %	-20,4 %

«Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet» innregnes etter skatt og inngår dermed ikke i grunnlag for skattekostnad. Salg av aksjer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet er i sin helhet knyttet til norske selskaper og unntatt beskatning i henhold til fritaksmetoden.

«Verdiendring og gevinst/tap ved salg av aksjer og andre verdipapirer» består i hovedsak av gevinster ved salg av aksjer i norske selskaper samt overleverte borettslag.

«Andre ikke-fradragsberettigede eller skattepliktige poster» består av inntektsført utbytte, formueskatt, renteavdragsbegrensning i selskaper utenfor Norge og forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt.

Endringer i netto forpliktelser/eiendeler ved utsatt skatt	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Per 1. januar	**-12**	**-48**	**1 744**	**2 004**
Innregnet i resultatregnskapet	2	37	-238	-359
Innregnet i utvidet resultat	-	-	3	1
Kjøp og salg av datterselskaper	-	-	2	-11
Andre endringer	-	-	264	111
Valutaeffekter	-	-	-1	-2
Per 31. desember	**-10**	**-12**	**1 774**	**1 744**

«Andre endringer» omfatter i det alt vesentligste skatteeffekten av mottatte konsernbidrag.

Note 16 Immaterielle eiendeler og nedskrivningsvurderinger

Regnskapsprinsipp

Immaterielle eiendeler består av goodwill, varemerker, kjøpt programvare/-lisenser, tilknytningsavgift til norsk infrastruktur for betalingsformidling og kunderelaterte immaterielle eiendeler.

Immaterielle eiendeler ervervet separat balanseføres til anskaffelseskost. Anskaffelseskost inkluderer utgifter til å anskaffe eller utvikle eiendelen. For immaterielle eiendeler som inngår i en virksomhetssammenslutning eller ervervet ved oppkjøp definert som kjøp av eiendel, er anskaffelseskost målt til virkelig verdi på transaksjonstidspunktet.

I senere perioder regnskapsføres immaterielle eiendeler til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte amortiseringer og eventuelle nedskrivninger. Immaterielle eiendeler med bestemt levetid avskrives over utnyttbar levetid. Utnyttbar levetid og avskrivningsmetode for immaterielle eiendeler med bestemt levetid vurderes årlig. Lineære avskrivninger brukes for de fleste immaterielle eiendeler, da dette anses å reflektere forbruket av eiendelene best. Kundeporteføljer amortiseres over forventet kundeforhold. Utgifter som påløper i forskningsstadiet av et prosjekt, kostnadsføres løpende. Konsernet har ikke hatt utviklingsutgifter som har oppfylt kriteriene for aktivering.

Anskaffelseskostnader for IT-systemer, programvare og lisenser amortiseres lineært over forventet brukstid som normalt er 3–5 år. Integrerte virksomhetssystemer amortiseres lineært opp til 10 år. Anskaffelseskostnadene til erverv kundeportefølje i finansvirksomheten amortiseres lineært over 10 år, som er den estimerte gjenværende tiden på kundeforholdene.

Goodwill, varemerker og tilknytningsavgift for nasjonalt betalingsformidlingssystem anses å ha ubestemt levetid og amortiseres ikke. Disse er gjenstand for årlig nedskrivningsvurdering. Se ytterligere detaljer rundt nedskrivningsvurderinger nedenfor.

Gevinst eller tap ved avgang av immaterielle eiendeler beregnes som differansen mellom netto salgsinntekt og eiendelens regnskapsførte verdi, og klassifiseres netto som del av «Andre driftskostnader» i resultatregnskapet.

	MORSELSKAP						
Alle beløp i millioner kroner	Programvare og lisenser	Kunde-porteføljer	Andre immaterielle eiendeler	Sum andre immaterielle eiendeler	Varemerker	Goodwill	Sum immaterielle eiendeler
Akkumulert kostpris							
Per 1. januar 2023	**15**	**-**	**464**	**479**	**-**	**2**	**481**
Tilgang	-	-	69	69	-	-	69
Per 31. desember 2023	**15**	**-**	**533**	**548**	**-**	**2**	**550**
Tilgang	-	-	40	40	-	-	40
Avgang	1	-	-1	-	-	-	-
Per 31. desember 2024	**15**	**-**	**573**	**587**	**-**	**2**	**589**
Akkumulerte av- og nedskrivninger							
Per 1. januar 2023	**-13**	**-**	**-93**	**-106**	**-**	**-2**	**-108**
Av- og nedskrivninger	-1	-	-42	-42	-	-	-42
Per 31. desember 2023	**-13**	**-**	**-135**	**-148**	**-**	**-2**	**-150**
Av- og nedskrivninger	-1	-	-53	-55	-	-	-55
Avgang	-1	-	1	-	-	-	-
Per 31. desember 2024	**-15**	**-**	**-188**	**-203**	**-**	**-**	**-205**
Netto bokført verdi per 31. desember 2023	1	-	398	399	-	-	399
Netto bokført verdi per 31. desember 2024	**-**	**-**	**384**	**384**	**-**	**-**	**384**

KONSERN

Alle beløp i millioner kroner	Programvare og lisenser	Kunde-portefølje	Andre immaterielle eiendeler	Sum andre immaterielle eiendeler	Varemerker	Goodwill	Sum immaterielle eiendeler
Akkumulert kostpris							
Per 1. januar 2023	**215**	**42**	**697**	**954**	**631**	**1 303**	**2 888**
Tilgang	24	-	112	136	-	-42	94
Avgang	-	-	-1	-1	-	-	-1
Omregningsdifferanser	-	-	5	5	20	37	62
Per 31. desember 2023	**239**	**42**	**813**	**1 094**	**651**	**1 297**	**3 042**
Tilgang	42	-	103	145	-	-	145
Avgang	1	-	-2	-1	-	-	-1
Omregningsdifferanser	-	-	1	1	5	9	15
Per 31. desember 2024	**282**	**42**	**915**	**1 239**	**656**	**1 306**	**3 200**
Akkumulerte av- og nedskrivninger							
Per 1. januar 2023	**-181**	**-37**	**-174**	**-391**	**-**	**1**	**-390**
Av- og nedskrivninger	-11	-3	-78	-93	-	-	-93
Reklassifiseringer	-	-	-	-	-	-5	-5
Omregningsdifferanser	-	-	-3	-3	-	-	-3
Per 31. desember 2023	**-192**	**-40**	**-255**	**-487**	**-**	**-3**	**-490**
Av- og nedskrivninger	-15	-2	-89	-106	-	-	-106
Avgang	-1	-	1	1	-	-	1
Omregningsdifferanser	-	-	-1	-1	-	-	-1
Per 31. desember 2024	**-208**	**-42**	**-343**	**-593**	**-**	**-3**	**-597**
Netto bokført verdi per 31. desember 2023	47	2	558	608	651	1 294	2 552
Netto bokført verdi per 31. desember 2024	74	-	571	646	656	1 303	2 604

Reklassifiseringer består av reklassifiseringer innad i immaterielle eiendeler samt reklassifiseringer til/fra varige driftsmidler, varelager og investeringseiendom.

Av bokført verdi av varemerker er 271 millioner kroner henført til OBOS Sverige AB (Myresjöhus og SmålandsVillan) og 350 millioner kroner til OBOS Block Watne og OBOS Block Watne Entreprenør per 31. desember 2024. Av bokført verdi av goodwill er 513 millioner kroner henført til OBOS Sverige AB, 448 millioner kroner til OBOS Block Watne og OBOS Block Watne Entreprenør og 239 millioner kroner til Solon per 31. desember 2024.

Regnskapsprinsipp

Nedskrivningsvurderinger

For immaterielle eiendeler med ubestemt levetid og immaterielle eiendeler som ikke er tatt i bruk, estimeres gjenvinnbart beløp årlig samt når det foreligger indikasjoner på verdifall. Det gjenvinnbare beløpet for eiendelene estimeres for å beregne eventuelt behov for nedskrivning. Goodwill og varemerker ervervet ved virksomhetssammenslutninger er allokert til individuelle kontantgenererende enheter.

Det gjenvinnbare beløpet for en eiendel er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Ved vurdering av bruksverdi neddiskonteres estimerte fremtidige kontantstrømmer etter skatt til nåverdi ved hjelp av en diskonteringssats etter skatt. Bruksverdiene ville ikke ha endret seg vesentlig med kontantstrømmer og diskonteringsrenter før skatt. Fremtidige kontantstrømmer som legges til grunn ved beregningen, er basert på ledelsens beste estimater av fremtidig inntjening i de kontantgenererende enhetene. Terminalverdier beregnes ved hjelp av Gordons formel. Diskonteringsrenten (WACC) er beregnet ut fra risikofri 10-årig statsobligasjonsrente, observert meravkastning i markedet, bransjespesifikk risikopremie og konsernets finansiering. Denne reflekterer nåværende markedsvurderinger som er spesifikke for eiendelen eller den kontantgenererende enheten som eiendelen tilhører.

Hvis det gjenvinnbare beløpet for en eiendel eller kontantgenererende enhet anslås å være lavere enn regnskapsført verdi, reduseres regnskapsført verdi for eiendelen eller den kontantgenererende enheten til gjenvinnbart beløp. Verdifallet innregnes i resultatregnskapet. Hvis et verdifall senere blir reversert, økes regnskapsført verdi av eiendelen eller den kontantgenererende enheten til oppdatert estimat av gjenvinnbart beløp, men begrenset til den verdien som ville vært innregnet hvis eiendelen eller den kontantgenererende enheten ikke hadde vært nedskrevet i tidligere perioder. Dette gjelder ikke for goodwill. Reversering av nedskrivning innregnes i resultatregnskapet.

Basert på disse analysene er ledelsen av den oppfatning at det ikke har vært behov for å foreta nedskrivninger av goodwill eller varemerker per 31. desember 2024.

Note 17 Varige driftsmidler, eierbenyttede eiendommer og leieavtaler

Regnskapsprinsipp

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler, inkludert eierbenyttet eiendom, innregnes til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer utgifter for å anskaffe eller utvikle eiendelen. For kvalifiserende eiendeler kapitaliseres renter som en del av eiendelen. Næringseiendom som klassifiseres som investeringseiendom i henhold til IAS 40, er ikke en del av varige driftsmidler. Se note 18 for informasjon vedrørende investeringseiendom.

Varige driftsmidler består i hovedsak av eierbenyttede eiendommer, bygninger og tomter, maskiner og annet produksjonsutstyr. Eierbenyttet eiendom er eiendom som benyttes av konsernet i egen virksomhet, først og fremst konsernets hovedkontor.

Konsernet avskriver eiendelene fra det tidspunktet hvor eiendelene er tilgjengelig for bruk med unntak av tomter som ikke avskrives. Avskrivningene reduserer bokført verdi av eiendelene. Estimert utnyttbar levetid, avskrivningsmetode og restverdi vurderes årlig. Det benyttes lineære avskrivninger, da dette anses best å reflektere forbruket av eiendelene. Restverdien anslås til null for de fleste eiendeler. Reparasjoner og vedlikehold innregnes i resultatregnskapet som andre driftskostnader når de påløper.

Benyttede avskrivningstider er:

Eierbenyttet eiendom/bygninger	50–100 år
Tekniske installasjoner i bygninger	20 år
Transportmidler	5 år
Inventar/maskiner	3–5 år

Gevinst eller tap ved avgang av varige driftsmidler beregnes som differansen mellom netto salgsinntekt og eiendelens regnskapsførte verdi og klassifiseres som del av «Andre driftskostnader» i resultatregnskapet.

MORSELSKAP

Alle beløp i millioner kroner	Eierbenyttede eiendommer	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Maskiner, inventar og transportmidler	Sum varige driftsmidler ekskl. eierbenyttede eiendommer
Akkumulert kostpris				
Per 1. januar 2023	-	33	114	147
Tilgang	-	5	2	7
Per 31. desember 2023	-	38	115	153
Reklassifiseringer	-	-	-40	-40
Tilgang	-	8	2	10
Avgang	-	-1	-4	-5
Per 31. desember 2024	-	44	74	118
Akkumulerte av- og nedskrivninger				
Per 1. januar 2023	-	-2	-95	-96
Av- og nedskrivninger	-	-	-9	-9
Per 31. desember 2023	-	-2	-104	-106
Reklassifiseringer	-	-	40	40
Av- og nedskrivninger	-	-2	-7	-9
Avgang	-	-	4	4
Per 31. desember 2024	-	-3	-68	-71
Netto bokført verdi per 31. desember 2023	-	36	11	48
Netto bokført verdi per 31. desember 2024	-	41	6	47

KONSERN

Alle beløp i millioner kroner	Eierbenyttede eiendommer	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Maskiner, inventar og transportmidler	Sum varige driftsmidler ekskl. eierbenyttede eiendommer
Akkumulert kostpris				
Per 1. januar 2023	908	1 250	828	2 078
Reklassifiseringer	-8	-46	16	-30
Tilgang	-	92	129	221
Avgang	-	-	-4	-4
Omregningsdifferanser	-	4	24	28
Per 31. desember 2023	899	1 300	993	2 293
Reklassifiseringer	1	-74	-37	-111
Tilgang	-	336	142	479
Avgang	-	-1	-5	-6
Omregningsdifferanser	-	3	6	8
Per 31. desember 2024	901	1 564	1 099	2 662
Akkumulerte av- og nedskrivninger				
Per 1. januar 2023	-179	-429	-554	-982
Reklassifiseringer	-	-11	-2	-13
Av- og nedskrivninger	-22	-31	-68	-100
Avgang	-	-	3	3
Omregningsdifferanser	-	-1	-20	-21
Per 31. desember 2023	-201	-472	-641	-1 113
Reklassifiseringer	-	-	40	40
Av- og nedskrivninger	-17	-69	-79	-148
Tilgang	-	-15	-	-15
Avgang	-	-	4	4
Omregningsdifferanser	-	-	-5	-6
Per 31. desember 2024	-218	-557	-680	-1 237
Netto bokført verdi per 31. desember 2023	698	828	352	1 180
Netto bokført verdi per 31. desember 2024	683	1 007	418	1 425

Reklassifiseringer består av reklassifiseringer innad i varige driftsmidler samt reklassifiseringer til/fra immaterielle eiendeler, varelager og investeringseiendom som følge av bruksendring.

Leieavtaler

OBOS BBL og konsernets leide eiendeler inkluderer kontorer og annen fast eiendom, IT-utstyr og øvrig utstyr. OBOS BBL og konsernets bruksretteiendeler er kategorisert og presentert i tabellene under:

MORSELSKAP

Alle beløp i millioner kroner	Bygninger	Maskiner og utstyr	Sum bruksrettseiendeler
Akkumulert kostpris			
Per 1. januar 2023	229	1	230
Tilgang	11	-	11
Per 31. desember 2023	240	1	241
Tilgang	-	-	-
Per 31. desember 2024	240	1	241
Akkumulerte av- og nedskrivninger			
Per 1. januar 2023	-41	-1	-42
Av- og nedskrivninger	-53	-	-53
Per 31. desember 2023	-94	-1	-95
Av- og nedskrivninger	-54	-	-54
Per 31. desember 2024	-147	-1	-148
Netto bokført verdi per 31. desember 2023	147	-	147
Netto bokført verdi per 31. desember 2024	93	-	93

KONSERN

Alle beløp i millioner kroner	Bygninger	Maskiner og utstyr	Sum bruksrettseiendeler
Akkumulert kostpris			
Per 1. januar 2023	472	105	577
Tilgang	47	10	57
Avgang	-	-1	-1
Reklassifiseringer	21	8	29
Per 31. desember 2023	540	122	662
Tilgang	50	1	50
Avgang	-2	-	-2
Omregningsdifferanser	6	2	8
Per 31. desember 2024	593	125	718
Akkumulerte av- og nedskrivninger			
Per 1. januar 2023	-168	-77	-245
Av- og nedskrivninger	-50	-18	-68
Omregningsdifferanser	-7	-6	-12
Per 31. desember 2023	-224	-101	-325
Av- og nedskrivninger	-63	-1	-64
Reklassifiseringer	2	-	2
Omregningsdifferanser	-2	-2	-4
Per 31. desember 2024	-288	-103	-391
Netto bokført verdi per 31. desember 2023	315	22	337
Netto bokført verdi per 31. desember 2024	305	22	327

Konsernet leier også PC-er, IT-utstyr og maskiner med avtalevilkår fra 1 til 3 år. Konsernet har besluttet å anvende unntaket om å ikke innregne leieavtaler der den underliggende eiendelen har lav verdi, og innregner dermed ikke leieforpliktelser og bruksrettseiendeler for noen av disse leieavtalene. I stedet kostnadsføres leiebetalingene når de inntreffer. Konsernet innregner heller ikke leieforpliktelser og bruksrettseiendeler for kortsiktige leieavtaler mindre enn 12 måneder.

Udiskonterte leieforpliktelser

Oversikt over resterende estimerte leiebetalinger for balanseførte leieavtaler og nåverdi:

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Innen 1 år	51	55	213	227
1 til 5 år	31	74	90	80
Etter 5 år	21	29	29	37
Totale udiskonterte leieforpliktelser per 31.desember	**102**	**158**	**332**	**343**

Note 18 Investeringseiendommer

Regnskapsprinsipp

Eiendom som ikke benyttes av konsernet og som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning i form av leieinntekter, verdistigning eller begge deler, klassifiseres som investeringseiendom. Investeringseiendommer verdsettes til virkelig verdi og består av bygninger og tomter. På kjøpstidspunktet verdsettes investeringseiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investeringseiendom til virkelig verdi. Virkelig verdi av investeringseiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedssituasjon. Verdsettelsesmetoden er basert på neddiskontering av eiendommens forventede netto kontantstrømmer med markedets avkastningskrav. Videre blir det tatt hensyn til et inntektsfradrag basert på forventet ledighet, forventede påkostninger og normale driftskostnader. Endringer i virkelig verdi resultatføres som «Verdiendring investeringseiendommer».

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investeringseiendom i balansen dersom det er sannsynlig at disse gir opphav til fremtidig verdi og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper.

Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investeringseiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investeringseiendom til forventet virkelig verdi på fullføringstidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader. Dersom virkelig verdi av en investeringseiendom under bygging ikke kan måles pålitelig, måles eiendommen til anskaffelseskost frem til virkelig verdi enten kan måles på en pålitelig måte eller til eiendommen er ferdigstilt.

Konsernet reklassifiserer en eiendom til eller fra investeringseiendom når en dokumenterbar bruksendring har funnet sted. Det kan være relatert til at eiendommen ikke lenger benyttes i konsernets egen virksomhet eller at eiendommen omreguleres til boligformål. Verdiendring fra bokført verdi som eierbenyttet eiendom til virkelig verdi på bruksendringstidspunktet innregnes i totalresultat. Ved bruksendring til boligformål innregnes virkelig verdi som anskaffelseskost og klassifiseres som varelager.

Oversikten nedenfor viser endringene i balanseførte verdier:

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Per 1. januar	**550**	**112**	**16 500**	**15 371**
Kjøp av investeringseiendommer	55	201	55	201
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-58	-12	-58	-261
Akkumulert verdistigning, solgte investeringseiendommer	-	-	-35	-35
Investeringer/påkostninger	-	-	1 456	1 530
Reklassifiseringer[1]	464	246	465	110
Verdiendring investeringseiendommer	52	3	29	-438
Valutaeffekter	-	-	15	24
Per 31. desember	**1 063**	**550**	**18 427**	**16 500**

[1] Reklassifisering netto 1,1 millioner kroner til eierbenyttede eiendommer i 2024 (netto 20 millioner kroner i 2023). Netto bruksendring på 466 millioner kroner i 2024 (89 millioner kroner i 2023).

OBOS BBLs balanseførte verdier omfatter i sin helhet investering i Deleie-boliger. Deleie-boliger verdsettes basert på prisindeksen til Eiendom Norge per 31. desember 2024.

Konsernets øvrige investeringseiendommer verdsettes basert på eksterne verdivurderinger av utvalgte eiendommer med vesentlige verdier og/eller høy ledighet. Disse kombineres med interne verdivurderinger og andre eksterne analyser for å kunne konkludere med beste estimat på virkelig verdi på konsernets investeringseiendommer. Det foretas jevnlige befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Investeringseiendommer verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer basert på ikke-observerbar markedsinformasjon (nivå 3 i verdsettelseshierarkiet, se også note 9). Kontraktsfestede og forventede kontantstrømmer inkluderes i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investeringseiendommer er vesentlig påvirket av faktorer som forutsatt markedsleie, fremtidig investeringer, diskonteringsrente, inflasjon og residualverdi. Markedsleie er basert på en konkret vurdering av hver enkelt eiendom med arealdifferensiering innenfor den enkelte eiendom hvis dette er relevant. Oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger for rentenivå og inflasjonsforventninger legges til grunn i beregningene. Vurderinger av de ulike eiendommene og leietakerne diskonteres med separate diskonteringsrenter i kontantstrømmene fra nåværende leie. Benyttede diskonteringsrenter på nåværende leie er i intervallet 7–9 prosent. Dette gjelder ikke utviklingseiendom som ligger noe høyere. Residualverdien for de ulike eiendommene er beregnet ut fra en exit yield. Utviklingstomter verdsettes basert på forventet verdi per kvadratmeter utviklingsbart areal. Se også note 2 for beskrivelse av estimatusikkerhet.

Med bakgrunn i verdsettelsesprosessen som beskrevet over, ble konsernets eiendommer per 31. desember 2024 verdsatt til 18,4 milliarder kroner (16,5 milliarder kroner per 31. desember 2023).

For nærmere omtale av klimarisiko og finansiell konsekvens henvises det til Bærekraftsrapporten.

Note 19 Investering i datterselskaper

Regnskapsprinsipp

Aksjer i datterselskap balanseføres på transaksjonstidspunktet til kostpris og klassifiseres som langsiktige. Aksjene vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer og at fremtidig inntjening ikke kan forsvare balanseført verdi.

Oversikt over datterselskap per 31. desember 2024 og per 31. desember 2023:

		2024		2023	
Firmanavn	Forretningsadresse	Eierandel	Stemmeandel	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Nye Hjem AS	Oslo	100%	100%	100%	100%
BWG Homes AS	Oslo	100%	100%	100%	100%
Digital Xbo AS	Oslo	100%	100%	100%	100%
OBOS Fornebu AS	Bærum	100%	100%	100%	100%
OBOS Danmark AS	Bærum	100%	100%	100%	100%
OBOS Eiendom AS	Oslo	100%	100%	100%	100%
AS Aldersboliger for Læger	Oslo	96%	96%	96%	96%
Hamar Utleieboliger AS	Hamar	100%	100%	100%	100%
OBOS Felleskost AS	Oslo	100%	100%	100%	100%
Kvartal 45 Næringseiendom AS	Oslo	100%	100%	100%	100%
OBOS-banken AS	Oslo	100%	100%	100%	100%
OBOS Samfunnsarena AS	Oslo	100%	100%	100%	100%
OBOS Nærkontor AS	Oslo	100%	100%	100%	100%
Exact Eiendomsmeglere AS	Oslo	100%	100%	100%	100%
OBOS Eiendomsforvaltning AS	Oslo	100%	100%	100%	100%
Hammersborg Inkasso AS	Oslo	100%	100%	100%	100%
Solon Eiendom Holding AS	Oslo	75%	75%	75%	75%
OBOS Prosjekt AS	Oslo	100%	100%	100%	100%
OBOS Nett AS	Oslo	100%	100%	100%	100%
OBOS Bokjöpsmodeller AB	Vetlanda	100%	100%	100%	100%
OBOS BBL AB	Vetlanda	100%	100%	100%	100%
OBOS Aksjeinvesteringer AS	Oslo	100%	100%	0%	0%

	2024			2023		
Firmanavn	Bokført verdi per 31.12	Egenkapital	Resultat	Bokført verdi per 31.12	Egenkapital	Resultat
OBOS Nye Hjem AS	856	4 061	179	836	3 930	248
BWG Homes AS	2 785	2 261	-60	2 557	2 261	2
Digital Xbo AS	-	-	-	21	21	-
OBOS Fornebu AS	1 790	3 394	12	1 790	3 382	1 267
OBOS Danmark AS	1	21	7	1	13	9
OBOS Eiendom AS	716	3 341	441	530	3 024	131
AS Aldersboliger for Læger	10	32	2	10	31	1
Hamar Utleieboliger AS	-	2	-	-	2	-
OBOS Felleskost AS	1	4	-	1	5	-
Kvartal 45 Næringseiendom AS	1	1	-	1	1	-
OBOS-banken AS	3 078	4 082	337	3 002	4 015	282
OBOS Samfunnsarena AS	317	317	4	313	313	6
OBOS Nærkontor AS	5	4	-2	5	4	-10
Exact Eiendomsmeglere AS	1	-	-	1	-	-
OBOS Eiendomsforvaltning AS	336	282	174	178	171	118
Hammersborg Inkasso AS	3	3	7	3	3	7
Solon Eiendom Holding AS	2 594	3 667	-3	2 594	3 669	3
OBOS Prosjekt AS	1	15	16	1	24	17
OBOS Nett AS	126	157	-46	83	98	-31
OBOS Bokjöpsmodeller AB	10	5	-5	10	10	-2
OBOS BBL AB	11	13	2	37	36	3
OBOS Aksjeinvesteringer AS	-	-	-	-	-	-
Sum datterselskaper	**12 640**	**21 663**	**1 066**	**11 971**	**21 012**	**2 051**

Note 20 Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Regnskapsprinsipp

Investeringer i tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper er selskaper hvor konsernet har en betydelig innflytelse. Betydelig innflytelse foreligger i de fleste tilfeller når konsernet har mellom 20 og 50 prosent av stemmeberettiget kapital gjennom eierskap eller avtaler. Betydelig innflytelse innebærer at konsernet tar del i strategiske avgjørelser om selskapets økonomi og drift uten å kontrollere disse avgjørelsene.

Investeringer i felleskontrollerte ordninger

En investering i felleskontrollert ordning er en kontraktsmessig avtale der konsernet og en eller flere parter påtar seg en økonomisk aktivitet som er underlagt felles kontroll. Felles kontroll foreligger bare når strategiske, finansielle og operasjonelle beslutninger krever enstemmighet mellom partene som deler kontroll. Felleskontrollerte ordninger defineres enten som felleskontrollerte driftsordninger eller felleskontrollert virksomhet. Konsernet har ingen felleskontrollerte driftsordninger. Felleskontrollert virksomhet er en felleskontrollert ordning hvor to eller flere parter som har felles kontroll over ordningen har rettigheter til ordningens netto eiendeler.

Flere av konsernets bolig- og næringsprosjekter er klassifisert som felleskontrollerte virksomheter. Disse virksomhetene er organisert i egne juridiske enheter, enten som aksjeselskap eller ansvarlig selskap. Felleskontrollert virksomhet er relativt vanlig i utviklingsprosjekter innen bolig- og næringseiendom. Slike prosjekter utføres i samarbeid med andre parter for å tilføre komplementær kompetanse og diversifisere risiko i prosjektporteføljen.

Egenkapitalmetoden

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet innregnes etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse eller kontroll opphører. Etter egenkapitalmetoden innregnes anskaffelseskost i balansen justert for konsernets andel av totalresultatet og fratrukket eventuelle utdelinger.

Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet til anskaffelseskost. Anskaffelseskost inkluderer goodwill og andre merverdier identifisert på kjøpstidspunktet. Goodwill relatert til det tilknyttede selskapet og den felleskontrollerte virksomheten avskrives ikke. Konsernets andel av nettoresultatet i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet resultatføres på egen linje innenfor driftsresultatet i resultatregnskapet. Selskapsregnskapene i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet omarbeides når det er nødvendig for å tilpasse regnskapsprinsippene til konsernet.

Regnskapet for enkelte investeringer er ikke tilgjengelig ved avleggelse av konsernregnskapet. For disse estimeres konsernets resultatandel basert på beste tilgjengelige informasjonsgrunnlag.

Ved transaksjoner mellom et konsernselskap og et tilknyttet selskap eller en felleskontrollert virksomhet elimineres eller utsettes urealiserte gevinster eller tap forholdsmessig i henhold til konsernets andel i det tilknyttede selskapet eller den felleskontrollerte virksomheten.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap eller felleskontrollert virksomhet, reduseres konsernets balanseførte verdi til null, og ytterligere tap innregnes ikke med mindre konsernet har påtatt seg juridiske eller underforståtte forpliktelser eller foretatt utbetalinger på vegne av disse tilknyttede selskapene eller felleskontrollerte virksomhetene.

Ved indikasjoner på verdifall blir det gjennomført en nedskrivningstest av den balanseførte verdien av investeringen. Ved verdifall beregnes eventuelt nedskrivningsbeløp som forskjellen mellom gjenvinnbart beløp av investeringen og dens bokførte verdi, og differansen blir regnskapsført på samme linje som resultatandelen fra tilknyttet selskap eller felleskontrollert virksomhet i resultatregnskapet. Nedskrivningen reverseres dersom det er indikasjoner for dette og en ny nedskrivningstest viser at verdien er høyere enn balanseført beløp.

Konsernets investeringer i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA er per 31. desember 2024 på henholdsvis 15,98 prosent og 19,52 prosent. Ledelsens vurdering er at konsernet har betydelig innflytelse i disse selskapene. I AF Gruppen ASA og Veidekke ASA er OBOS BBL blant de største eierne med få store aksjonærer, og ledelsen i konsernet var representert i selskapenes styrer i 2024. For begge selskaper har antall representerende stemmeberettigede på generalforsamlingene historisk vært betydelig lavere enn totalt antall utstedte stemmeberettigede aksjer. Dette indikerer en relativt sett høyere innflytelse enn OBOS BBLs eierandel isolert. Konsernet vurderer med bakgrunn i dette investeringene i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA som tilknyttede selskaper. For investeringen i NCC AB anses konsernet å ha betydelig innflytelse ved at OBOS BBL har 28,60 prosent av stemmene (eierandel 10,05 prosent).

Tabellen nedenfor viser en spesifikasjon av resultatførte beløp knyttet til investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet:

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	481	372	634	491
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-	-	96	50
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-	-	11	-6
Sum resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	**481**	**372**	**741**	**535**

Årets bevegelser for investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet fremkommer av følgende tabell:

			MORSELSKAP				
	Eierandel	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Andel resultat		Kjøp/(salg) og	Bokført verdi
Alle beløp i millioner kroner	31.12.2024	31.12.2024	01.01.2024	2024 [1]	Utbytte 2024	annet 2024	31.12.2024
AF Gruppen ASA, Oslo	15,98%	899	687	117	-61	6	749
Veidekke ASA, Oslo	19,52%	608	980	252	-208	10	1 034
NCC AB, Stockholm	10,05%	990	981	122	-69	142	1 176
Construct Venture AS, Oslo	50,00%	33	41	-3	-	-	38
Hovinbyen Energy Hub AS, Oslo	49,00%	32	32	-2	-	-	30
Øvrige selskaper		26	24	-6	-1	25	43
Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		**2 588**	**2 745**	**481**	**-339**	**183**	**3 070**

[1] Andel resultat inkludert verdiendring investeringseiendommer

			KONSERN				
	Eierandel	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Andel resultat		Kjøp/(salg) og	Bokført verdi
Alle beløp i millioner kroner	31.12.2024	31.12.2024	01.01.2024	2024 [1]	Utbytte 2024	annet 2024	31.12.2024
Aksjeinvesteringer							
AF Gruppen ASA, Oslo	15,98%	899	687	117	-61	6	749
Veidekke ASA, Oslo	19,52%	608	980	252	-208	10	1 034
NCC AB, Stockholm	10,05%	990	981	122	-69	142	1 176
Construct Venture AS, Oslo	50,00%	33	41	-3	-	-	38
Hovinbyen Energy Hub AS, Oslo	49,00%	32	32	-2	-	-	30
Boligutvikling							
Lørenvangen Utvikling AS, Oslo	50,00%	20	107	68	-122	-	53
M17 Utvikling AS, Oslo	50,00%	104	127	7	-50	-	84
Løbos AS, Oslo	50,00%	96	63	-	-	-	63
Leangenbukta AS, Trondheim	50,00%	47	35	15	-	-	51
Nesgata 19 Utvikling AS, Oslo	50,00%	153	122	8	-	79	208
Jarlheimsletta Holding AS, Trondheim	50,00%	154	187	1	-	-	189
Lyckebacken utveckling AB, Stockholm	50,00%	376	377	4	-	6	387
Eskilstorps Holding AB, Myresjö	50,00%	55	53	-	-	1	54
Reks Holding AS, Oslo	50,00%	39	40	-4	-	-	36
Økernveien 115 Utvikling AS, Oslo	50,00%	171	129	2	-	23	154
Skåresletta 50 Holding AS, Oslo	50,00%	54	54	11	-	-	64
H2O Eiendom AS, Stavanger	50,00%	147	63	-1	-	83	145
Økern Torgvei Holding AS, Oslo	50,00%	69	68	-	-	-	68
Økern Park Holding AS, Oslo	50,00%	132	96	-15	-	33	114
Åke Sundvall i Barkarbystaden 2 AB, Stockholm	50,00%	113	83	-6	-	30	108
Nansenløkka Utvikling K3-K6 AS, Oslo	50,00%	294	255	5	-	31	292
Skl Code L BRL, Skl	47,00%	40	-	-	-	54	54
Stadspuls Utveckling AB, Stockholm	50,00%	71	-	-	-	71	71
Industriveien Holding AS, Oslo	50,00%	47	21	-2	-	16	35
Næringseiendom							
Aasegården AS, Bergen	50,00%	15	209	7	-10	-	206
Youngstorget Eiendom AS, Oslo	50,00%	10	101	-16	-1	63	146
Fredwang Eiendom AS, Hamar	50,00%	19	54	1	-	-	55
Fanteria AS, Bergen	0,00%	23	41	5	-	-46	-
Standardveien 28 AS, Oslo	50,00%	18	146	98	-	-	245
Øvrige selskaper		582	508	54	-45	-3	514
Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		**5 410**	**5 660**	**729**	**-566**	**600**	**6 424**

[1] Andel resultat inkludert verdiendring investeringseiendommer.

For ervervede og avhendede tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet i 2024 henvises det til note 3. Konsernet har per 31. desember 2024 ytt lån til tilknyttede selskaper på til sammen 813,4 millioner kroner (915,5 millioner kroner per 31. desember 2023).

Note 21 Finansielle investeringer og utlån til kunder

Regnskapsprinsipp

Finansielle investeringer består av investeringer i ulike verdipapirer som aksjer, andeler i aksje- og pengemarkedsfond, sertifikater og obligasjoner. Slike finansielle investeringer klassifiseres i kategorien «Finansielle eiendeler til virkelig verdi» med innregning av endringen i markedsverdi i konsernets resultatregnskap som en del av finanspostene. Se note 8 og 9 for nærmere beskrivelse av klassifikasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser.

For investeringer i børsnoterte aksjer, fondsandeler og andre verdipapirer, fastsettes markedsverdien til sist tilgjengelige noterte sluttkurs på balansedagen. For øvrige aksjeinvesteringer fastsettes verdien på grunnlag av relevant tilgjengelig markedsinformasjon. Informasjon fra Nordic Bond Pricing benyttes som grunnlag for verdsettelse av markedsverdi for sertifikater og obligasjoner. Se note 9 for nærmere beskrivelse av finansielle instrumenter til virkelig verdi.

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Børsnoterte foretak	182	112	182	112
Ikke-børsnoterte foretak	193	467	668	477
Markedsbaserte investeringer	7	6	7	6
Langsiktige obligasjoner	-	-	7 486	5 784
Sum finansielle anleggsmidler	**383**	**585**	**8 344**	**6 379**
Rentefond	708	1 313	708	1 313
Kortsiktige obligasjoner	-	-	2 018	1 646
Sum finansielle omløpsmidler	**708**	**1 313**	**2 726**	**2 959**
Langsiktig utlån til kunder	-	-	62 430	56 210
Kortsiktig utlån til kunder	-	-	370	460
Utlån til kunder	**-**	**-**	**62 800**	**56 670**
Sum finansielle investeringer og utlån	**1 091**	**1 897**	**73 870**	**66 008**

Langsiktige obligasjoner per 31. desember 2024 KONSERN

Alle beløp i millioner kroner	Risikoklasse	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0%	2 271	2 253	-18
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10%	5 222	5 233	11
Sum		**7 493**	7 486	-7

Langsiktige obligasjoner per 31. desember 2023 KONSERN

Alle beløp i millioner kroner	Risikoklasse	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0%	1 336	1 320	-16
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10%	4 462	4 464	2
Sum		5 798	5 784	-14

«Børsnoterte foretak» består i hovedsak av investeringen i Otovo ASA, Norconsult ASA og Sparebanken Sør.

I «Markedsbaserte investeringer» inngår blant annet konsernets plassering av overskuddslikviditet i ulike pengemarkedsfond.

Note 22 Utlån til kunder fordelt på kundesegmenter i finansvirksomheten

OBOS-banken konsern 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. desember 2024

Alle beløp i millioner kroner	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Tapsavsetning	Sum	Herav misligh. engasj.
Personmarked (PM)	15 990	1 014	-	-27	16 978	188
Bedriftsmarked (BM)	46 846	732	6	-9	47 575	11
Sum hovedsegmenter	**62 836**	**1 747**	**6**	**-36**	**64 553**	**199**

Per 31. desember 2023

Alle beløp i millioner kroner	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Tapsavsetning	Sum	Herav misligh. engasj.
Personmarked (PM)	14 622	394	-	-29	14 987	175
Bedriftsmarked (BM)	42 082	738	6	-4	42 822	-
Sum hovedsegmenter	**56 703**	**1 132**	**6**	**-33**	**57 808**	**175**

Utover ovennevnte ubenyttede bevilgning og garantier, har OBOS-banken innvilget lånetilsagn på til sammen 2,1 milliarder kroner, som forventes utbetalt i løpet av 2025–2027, fordelt på 1,6 milliarder kroner til bedriftsmarkedet (BM) og 0,5 milliarder kroner til personmarkedet (PM).

Tilsvarende tall per 31. desember 2023 var 2,1 milliarder kroner, fordelt på henholdsvis 1,9 millarder kroner til BM og 0,2 milliarder kroner til PM.

Lånetilsagnene for BM gjelder i hovedsak finansiering av nystiftede borettslag i OBOS' regi.

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 inn disse for egen regning og risiko.

Note 23 Varelager

Regnskapsprinsipp

Boligtomter for utvikling

Konsernet besitter et betydelig antall tomter for utviklingsformål. Tomter som er anskaffet med henblikk på utvikling og oppføring av boliger for salg, er en innsatsfaktor i konsernets produksjon/varekretsløp og klassifiseres som varebeholdning.

Tomtene er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi basert på ledelsens estimat over fremtidig utviklingspotensial for tomten. Netto realisasjonsverdi av tomter er basert på konkrete, individuelle vurderinger. Estimater inneholder vurderinger av blant annet regulerings- og markedsmessige forhold. Konsernet foretar årlig verdivurdering, eller oftere om det foreligger indikasjoner på verdifall, av alle tomter i porteføljen. Disse kan være basert på både eksterne og interne estimater av netto realisasjonsverdi.

Anskaffelseskost er virkelig verdi av vederlaget på overtakelsestidspunktet. Betingede vederlag ved kjøp definert som kjøp av eiendel innregnes til virkelig verdi på overtakelsestidspunktet, og eventuell endring innregnes som en justering av anskaffelseskost. Eventuell forpliktelse inngår i regnskapslinjen «Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld». Tomter tilhørende igangsatte, men ikke fullførte prosjekter, regnskapsføres som del av «Boligtomter for utvikling».

En vanlig modell ved bygging av boliger for borettslag, er at tomten selges til borettslaget før byggingen igangsettes. Tomten anses imidlertid ikke realisert før konsernet mister regnskapsmessig kontroll over borettslaget, og den inntektsføres således i samsvar med fullført kontraktsmetode på lik linje med byggeprosjektet. Tomter solgt til privatpersoner anses realisert på transaksjonstidspunktet.

Boligprosjekter under oppføring

Boligprosjekter under oppføring omfatter oppføring av boliger på egne tomter hvor konsernet utvikler et tomteområde og selger de enkelte boenheter (egenregi) og oppføring av boliger på annen manns eiendom (fremmedregi). Boligbyggingen i Norge skjer gjennom selskapene OBOS Nye Hjem AS, OBOS Fornebu AS, Ulven Bolig AS, OBOS Block Watne AS, Børserudvegen Utvikling AS og Solon Eiendom AS. I Sverige skjer boligbyggingen gjennom OBOS Kärnhem AB, OBOS Sverige AB som eier varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan, og gjennom OBOS Nya Hem AB.

Det vesentligste av boligbyggingen skjer i egenregi. Egenregi er boligprosjekter hvor konsernet kontrollerer og utvikler et tomteområde gjennom hele verdikjeden fra tomtekjøp, via tomteregulering til utbygging av infrastruktur, oppføring og salg av boliger. Tomt med bolig overleveres samlet etter ferdigstillelse av boligen.

Boligprosjekter under oppføring i egenregi balanseføres til anskaffelseskost eller til estimert netto realisasjonsverdi om denne er lavere. Prosjektkostnader aktiveres fra tidspunktet for godkjennelse av reguleringsplan. Anskaffelseskost inkluderer utgifter direkte relatert til prosjektene og en andel av faste og variable indirekte kostnader påløpt i foretakets administrasjon som er direkte henførbare til prosjektet. Allokering av indirekte kostnader er basert på en normal kapasitetsutnyttelse. Salgs- og markedsføringskostnader er ikke gjenstand for aktivering, men kostnadsføres løpende. Rentekostnader relatert til boligprosjekter i produksjon, aktiveres løpende og inngår i anskaffelseskost fra tidspunktet for byggestart og frem til oppgjør for boligene mottas. Inntekt og fortjeneste på salg av boligprosjekter innregnes i resultatregnskapet først når en bolig er ferdig produsert og kontraktsmessig overlevert til kjøper. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet. Avsetningen klassifiseres som en del av varebeholdningen. Beste estimat for garantikostnader avsettes når boligen er ferdigstilt og kontraktsmessig overlevert til kjøper.

Boligutbyggingsprosjekter organiseres både via datterselskaper og gjennom å etablere felles utbyggingsselskaper med samarbeidspartnere. De fleste av samarbeidsselskapene regnskapsføres som felleskontrollert virksomhet, se note 20. Det som fremkommer som boligprosjekter under oppføring i balansen, er de prosjektene som utvikles i datterselskaper.

Konsernet har som prinsipp at minimum 50 prosent av salgsgrad målt i verdi skal være oppnådd før beslutning om byggestart tas. Dersom et prosjekt igangsettes før 50 prosent forhåndssalg er oppnådd, vil hovedrisikoen primært være hvorvidt resterende boliger i produksjon blir solgt. Når produksjon av et boligprosjekt er igangsatt er det begrenset risiko relatert til størrelsen på byggekostnadene, da de fleste sentrale innkjøp inngås på et tidlig tidspunkt i byggefasen.

Avhengig av prosjektenes størrelse og kompleksitet, kan produksjonstiden variere fra uker, for Myresjöhus og SmålandsVillan i OBOS Sverige AB, opptil 18 måneder eller mer for større prosjekter for borettslag.

Verdien av boligprosjekter under oppføring inkluderer utviklingskostnader samt bygningsmassen som er produsert i prosjektet. Innbetalte forskudd fra kunder inngår i "Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld".

Fremmedregi er boligprosjekter hvor kunden selv eier tomten og sørger for grunnarbeider med mer. Kundene kan være private som bygger ut enkelttomter eller profesjonelle kunder som bygger ut større tomteområder. Konsernet inngår da en entrepriseavtale med kunden for boligoppføring. Konsernet leverer tjenester og materialer som inkorporeres på kundens tomt. Risiko og kontroll for utførte arbeider anses løpende overført til kunden som eier tomten. Fremmedregiprosjekter er en uvesentlig del av konsernets virksomhet i Norge. I konsernets virksomhet i Sverige er fremmedregiprosjekter mer utbredt. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet. Beste estimat for garantikostnader avsettes løpende gjennom prosjektfasen.

Se også omtale av inntektsføringsprinsipper i note 10.

Ferdige, usolgte boliger

Ferdigstilte, men usolgte boliger, vises som «Ferdige, usolgte boliger» i varelageret og balanseføres til anskaffelseskost eller til estimert netto realisasjonsverdi om denne er lavere.

Oversikten nedenfor viser periodens bevegelse i varelager:

2024	MORSELSKAP			KONSERN		
Alle beløp i millioner kroner	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Per 1. januar	**44**	**-**	**182**	**17 895**	**13 778**	**2 038**
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	-3	-	1 822	1 339	7 132	1 275
Reklassifiseringer[1]	-	-	1 412	396	-2 258	1 527
Varekostnad	-	-	-3 062	-866	-11 637	-1 238
Nedskrivning	-	-	-12	-225	-20	-12
Valutaeffekter	-	-	-	52	34	10
Per 31. desember	41	-	342	18 592	7 030	3 600

[1] Foruten reklassifisering mellom de ulike kategoriene i varelageret, inkluderer posten «Reklassifiseringer» hovedsakelig bruksendringer.

2023	MORSELSKAP			KONSERN		
Alle beløp i millioner kroner	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Per 1. januar	**44**	**-**	**52**	**18 522**	**11 275**	**883**
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	-	-	2 601	1 786	10 168	1 857
Reklassifiseringer[1]	-	-	-472	-650	305	76
Varekostnad	-	-	-1 999	-1 765	-8 189	-803
Nedskrivning	-	-	-	-224	-	-1
Valutaeffekter	-	-	-	226	200	25
Per 31. desember	44	-	182	17 895	13 778	2 038

[1] Foruten reklassifisering mellom de ulike kategoriene i varelageret, inkluderer posten «Reklassifiseringer» hovedsakelig bruksendringer.

Oversikten nedenfor viser geografisk fordeling av varelageret:

2024	MORSELSKAP			KONSERN		
Alle beløp i millioner kroner	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Stor-Oslo	41	-	246	10 931	2 984	2 292
Øvrig Østlandet	-	-	69	972	1 093	538
Midt-Norge	-	-	15	385	490	64
Sørvest-Norge	-	-	12	3 005	875	126
Sverige	-	-	-	3 300	1 588	580
Per 31. desember	41	-	342	18 592	7 030	3 600

2023	MORSELSKAP			KONSERN		
Alle beløp i millioner kroner	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Stor-Oslo	39	-	182	10 872	7 185	950
Øvrig Østlandet	4	-	-	942	1 532	215
Midt-Norge	1	-	-	324	654	103
Sørvest-Norge	-	-	-	2 548	860	87
Sverige	-	-	-	3 209	3 548	683
Per 31. desember	44	-	182	17 895	13 778	2 038

Oversikten nedenfor viser antall boligprosjekter under oppføring basert på geografiske områder. Antall boligprosjekter i oversikten er boligprosjekter der OBOS har en eierandel, fratrukket ekstern eiers eierandel (netto boliger).

2024

Geografisk inndeling	I produksjon 01.01	Igangsatt	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Stor-Oslo	1 853	217	-1 269	800
Øvrig Østland	533	157	-421	269
Midt-Norge	206	27	-112	121
Sørvest-Norge	165	209	-136	238
Sverige	1 836	386	-1 413	809
Per 31. desember	**4 593**	**994**	**-3 351**	**2 236**

2023

Geografisk inndeling	I produksjon 01.01	Igangsatt	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Stor-Oslo	2 341	650	-1 138	1 853
Øvrig Østland	572	118	-157	533
Midt-Norge	317	94	-205	206
Sørvest-Norge	289	122	-246	165
Sverige	2 803	371	-1 339	1 836
Per 31. desember	**6 321**	**1 356**	**-3 085**	**4 593**

For nærmere omtale av klimarisiko og finansiell konsekvens henvises det til Bærekraftsrapporten.

Note 24 Kundefordringer og andre omløpsmidler

Regnskapsprinsipp

Kundefordringer og andre fordringer

Kundefordringer oppstår ved salg av varer eller tjenester innenfor den ordinære driftssyklusen til konsernet. Kundefordringer klassifiseres som omløpsmidler. Andre fordringer klassifiseres som omløpsmidler dersom oppgjør forventes innen tolv måneder. Fordringer måles til virkelig verdi ved førstegangsinnregning. Ved etterfølgende måling vurderes fordringer til amortisert kost, fratrukket avsetning for inntrufne tap.

Kundefordringer og andre fordringer er redusert med avsetninger for forventet kredittap. Spesifikke fordringer nedskrives når ledelsen anser at de ikke lenger kan inndrives helt eller delvis. Konsernet har historisk sett hatt lave tap på sine fordringer.

Spesifikasjon av kundefordringer

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Kundefordringer	39	32	887	830
Avsetning tap på fordringer	-1	-1	-22	-19
Sum kundefordringer per 31. desember	**38**	**31**	**865**	**811**

Spesifikasjon av andre omløpsmidler

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Andre rentebærende fordringer	142	778	65	57
Opptjente inntekter	32	26	307	385
Forskuddsbetalte kostnader	17	14	56	63
Andre ikke-rentebærende fordringer	1 299	380	1 093	672
Sum andre omløpsmidler per 31. desember	**1 490**	**1 198**	**1 520**	**1 178**

Aldersfordeling kundefordringer per 31. desember 2024

	MORSELSKAP				
Alle beløp i millioner kroner	Bokført verdi	Ikke forfalt på balansedagen	Mindre enn 30 dager	Mellom 30 og 365 dager	Over 1 år
Kundefordringer	39	17	15	7	-
Avsetning tap på fordringer	-1	-	-	-1	-
Sum kundefordringer	**38**	**17**	**15**	**6**	**-**

Aldersfordeling kundefordringer per 31. desember 2023

	MORSELSKAP				
Alle beløp i millioner kroner	Bokført verdi	Ikke forfalt på balansedagen	Mindre enn 30 dager	Mellom 30 og 365 dager	Over 1 år
Kundefordringer	32	19	9	3	1
Avsetning tap på fordringer	-1	-	-	-1	-1
Sum kundefordringer	**31**	**19**	**9**	**2**	**-**

Aldersfordeling kundefordringer per 31. desember 2024

	KONSERN				
Alle beløp i millioner kroner	Bokført verdi	Ikke forfalt på balansedagen	Mindre enn 30 dager	Mellom 30 og 365 dager	Over 1 år
Kundefordringer	887	733	46	86	23
Avsetning tap på fordringer	-22	-1	-	-8	-12
Sum kundefordringer	**865**	**732**	**45**	**77**	**10**

Aldersfordeling kundefordringer per 31. desember 2023

	KONSERN				
Alle beløp i millioner kroner	Bokført verdi	Ikke forfalt på balansedagen	Mindre enn 30 dager	Mellom 30 og 365 dager	Over 1 år
Kundefordringer	830	715	33	72	10
Avsetning tap på fordringer	-19	-2	-	-7	-10
Sum kundefordringer	**811**	**714**	**33**	**65**	**-**

Konsernet har ingen eiendeler klassifisert som holdt for salg hverken per 31. desember 2024 eller per 31. desember 2023.

Note 25 Ikke-rentebærende gjeld

Regnskapsprinsipp

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld er forpliktelser til å betale for varer eller tjenester som er levert fra leverandørene til den ordinære driften. Leverandørgjeld klassifiseres som kortsiktig og måles til virkelig verdi ved førstegangsinnregning. Ved etterfølgende måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost.

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Andre langsiktige ikke-rentebærende forpliktelser	-	-	102	88
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	42	39	314	326
Sum langsiktig ikke-rentebærende gjeld per 31. desember	**42**	**39**	**416**	**414**

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Sum leverandørgjeld per 31. desember	**68**	**92**	**1 163**	**1 446**

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Skyldig offentlige avgifter, skattetrekk, feriepenger og lignende	117	111	424	590
Påløpte kostnader, inkludert finanskostnader	99	111	827	704
Forskuddsbetalt og utsatt inntekt	5	3	436	609
Avsetning for restrukturering og forpliktelser [1]	-	-	501	319
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	1 025	240	1 171	1 366
Sum kortsiktig ikke-rentebærende gjeld per 31. desember	**1 246**	**465**	**3 360**	**3 587**

[1] For ytterligere informasjon vedrørende avsetning for restrukturering og avsetning for forpliktelser henvises det til note 27.

Konsernet har ingen gjeld klassifisert som holdt for salg hverken per 31.desember 2024 eller per 31. desember 2023.

Note 26 Pantstillelser og garantier

Pantstillelser per 31. desember	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Pantstillelser	-	-	67 545	63 061
Sum	**-**	**-**	**67 545**	**63 061**

Garantier per 31. desember	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Lånegarantier [1]	-	-	15 540	16 228
Betalingsgarantier [2]	10	10	500	229
Kontraktsgarantier [3]	18	18	5 225	6 192
Annet garantiansvar	8	6	15	12
Sum [4]	**37**	**34**	**21 279**	**22 660**
[4] Hvorav selvskyldnerkausjoner på vegne av tilknyttede selskaper	-	-	1 217	839
[1] Hvorav konserninterne garantier	-	-		
[2] Hvorav konserninterne garantier	10	10		
[3] Hvorav konserninterne garantier	18	18		
Sum konserninterne garantier	**28**	**28**		

Konsernets eiendeler stilt som sikkerhet per 31. desember 2024 består av 13,4 milliarder kroner i varige driftsmidler og investeringseiendommer, 16,9 milliarder kroner i varelager og 37,2 milliarder kroner i kundefordringer og utlån i bankvirksomheten.

Konsernets eiendeler stilt som sikkerhet per 31. desember 2023 består av 11,6 milliarder kroner i varige driftsmidler og investeringseiendommer, 19,3 milliarder kroner i varelager og 32,1 milliarder kroner i kundefordringer og utlån i bankvirksomheten.

Note 27 Avsetning for forpliktelser

Regnskapsprinsipp

Konsernet kan være part i ulike tvister, kommersielle uenigheter og krav, herunder dialoger med myndigheter relatert til konsernets virksomhet, skatteposisjoner, investeringer og lignende. Utfallet av disse er heftet med usikkerhet. Ledelsen vurderer blant annet sannsynligheter for ugunstig utfall og muligheten til å foreta et rimelig sikkert estimat av mulige tap. Uforutsette hendelser eller endringer i disse faktorene kan medføre at konsernet må endre avsetningene for et forventet utfall. Likeledes kan det medføre at konsernet må avsette for forhold det ikke tidligere er avsatt for, hvis ikke et tap ble vurdert som sannsynlig eller at tapet ikke kunne estimeres pålitelig.

Det foreligger ingen avsetninger av vesentlig størrelse knyttet til tvistesaker, kommersielle uenigheter eller krav per 31. desember 2024. Det er usikkerhet ved enkeltsaker, men ledelsen er av den oppfatning at disse, basert på tilgjengelig informasjon, vil bli løst uten at de individuelt eller samlet svekker konsernets finansielle stilling i særlig grad.

Note 28 Tilleggsinformasjon om egenkapital

Regnskapsprinsipp

Andelskapital

OBOS er et boligbyggelag hvor medlemmene er andelseiere. Medlemmenes innskudd er konsernets andelskapital. Andelskapitalen utgjør summen av de til enhver tid tegnede andelenes pålydende.

Ikke-kontrollerende eierinteresser

Ikke-kontrollerende eierinteresser i datterselskaper vises som en separat del av konsernets egenkapital, og deres andel av resultatet vises i fordelingen av periodens ordinære resultat og totalresultat. Prinsipp for måling av ikke-kontrollerende eierinteresser besluttes for hver virksomhetssammenslutning spesifikt. Transaksjoner med ikke-kontrollerende eiere i datterselskaper som ikke medfører endret kontroll behandles som egenkapitaltransaksjoner. Forskjellen mellom vederlaget og forholdsmessig andel av balanseført verdi av ikke-kontrollerende eierinteresser innregnes mot egenkapitalen til morselskapets eiere.

Hybridkapital

Utstedte hybridkapitalinstrumenter er evigvarende fondsobligasjoner hvor konsernet har en ensidig rett til å ikke betale renter eller tilbakebetale hovedstolen til investorene. Obligasjonslånene er utstedt med en pålydende rente, men utsteder har ikke plikt til å betale renter. Renter i perioden utbetales løpende til hybridkapitalinvestorene. Som følge av disse vilkårene tilfredsstiller ikke instrumentene kravene til forpliktelse i IAS 32 og innregnes som egenkapital.

Følgende oversikt viser spesifikasjonen av andre inntekter og kostnader som inngår i konsernets totalresultat tilordnet majoriteten:

Andre inntekter og kostnader

Alle beløp i millioner kroner	Omregnings-differanser på investeringer i utenlandske virksomheter	Omregnings-differanser på utlån til utenlandske virksomheter	Bruksendring eiendom	Utvidet resultat i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	Verdiendring egen kredittrisiko	Sum
Egenkapital per 1. januar 2023	**-39**	**33**	**-**	**-16**	**3**	**-20**
Utvidet resultat	207	12	12	30	-8	254
Inntektsskatt	-	-3	-	-	2	-1
Totalresultat	**207**	**9**	**12**	**30**	**-6**	**253**
Egenkapital per 31. desember 2023	**168**	**42**	**12**	**15**	**-3**	**234**
Utvidet resultat	53	9	-	-87	3	-23
Inntektsskatt	-	-2	-	-	-1	-3
Totalresultat	**53**	**7**	**-**	**-87**	**2**	**-25**
Egenkapital per 31. desember 2024	**221**	**49**	**12**	**-72**	**-1**	**208**

Tabellen nedenfor viser andelen av konsernets totalresultat og egenkapital tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser:

Alle beløp i millioner kroner	Boligutvikling	Næringseiendom	Øvrige	Sum
Ikke-kontrollerende eierinteresser per 1. januar 2023	**30**	**3**	**882**	**914**
Andel av årets resultat	-206	-	1	-205
Utbytte	-5	-	-	-5
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	14	-3	-	11
Andre endringer	882	-	-882	-
Ikke-kontrollerende eierinteresser per 31. desember 2023	**713**	**-**	**2**	**715**
Andel av årets resultat	-123	-	1	-122
Utbytte	-	-	-1	-1
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	99	-	-1	98
Ikke-kontrollerende eierinteresser per 31. desember 2024	**689**	**-**	**1**	**690**

«Andre endringer» er reklassifisering av Solon fra aksjeinvestering til underkonsern i virksomhetsområdet Boligutvikling fra 1. januar 2023.

Datterselskaper med de vesentligste ikke-kontrollerende eierinteressene er OBOS Nordvest Utbygging AS og Solon innenfor Boligutvikling.

Note 29 Tilleggsinformasjon om kontantstrømoppstilling

Regnskapsprinsipp

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontantstrømoppstillingen viser OBOS BBL og konsernets samlede kontantstrøm fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter. Innbetalinger og utbetalinger vises separat for investerings- og finansieringsaktiviteter, mens operasjonelle aktiviteter inkluderer både kontant- og ikke-kontantlinjer. Mottatte og betalte renter og mottatt utbytte klassifiseres som del av operasjonelle aktiviteter.

Kontanter og kontantekvivalenter

Som kontanter og kontantekvivalenter regnes kontantbeholdning og bankinnskudd.

Inkludert i kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember 2024 er bundne midler på 68 millioner kroner (67 millioner kroner i 2023), som hovedsakelig relaterer seg til skattetrekkskontoer.

Inn-/utbetalinger ved avgang/tilgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet/overtatt

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Kontant vederlag	-	-	323	453
Kontanter i solgte selskaper	-	-	-66	-4
Netto innbetaling i forbindelse med salg av datterselskaper	-	-	257	449
Kontant utbetaling	-	-	-758	-265
Kontanter overtatt i kjøpte selskaper	-	-	6	-
Netto utbetalt i forbindelse med kjøp av datterselskaper	-	-	-752	-265

Salg av Vollebekk Torgkvartal 1 Borettslag og Ulvenkroken 1 Borettslag utgjør de vesentligste salgstransaksjonene i 2024, mens AS Arnstein og Lumanders Hage Borettslag var de vesentligste i 2023.

Kjøp av Meierigarasjen AS og Tapperiet AS samt Ringve Utbygging AS og Rosenholmveien 4B AS, 6 AS og 8 AS utgjør de vesentligste kjøpstransaksjonene i 2024, mens Sjöklintsvyn Holding AB og Nedre Ullevål Terrasse AS var de vesentligste i 2023.

Inn-/utbetalinger ved avgang/tilgang av aksjer og verdipapirer

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2024	2023	2024	2023
Innbetalinger ved salg av aksjer	974	23	975	23
Innbetalinger ved salg av obligasjoner	-	-	6 430	6 555
Innbetalinger ved salg av verdipapirer	602	-	602	-
Sum innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	**1 576**	**23**	**8 007**	**6 577**
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-163	-105	-628	-106
Utbetalinger ved kjøp av obligasjoner	-	-	-8 487	-8 395
Utbetalinger ved kjøp av verdipapirer	-	-566	-	-566
Sum utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	**-163**	**-672**	**-9 116**	**-9 067**

Inn-/utbetalinger ved kjøp og salg av aksjer knytter seg til løpende aksjeinvesteringer.

Inn-/utbetalinger ved kjøp og salg av obligasjoner er i all hovedsak relatert til OBOS-banken konsern.

Inn-/utbetalinger ved kjøp og salg av verdipapirer er relatert til kjøp og salg av andeler i pengemarkedsfond.

Note 30 Ytelser til ledende ansatte

2024

Alle beløp i tusen kroner	Lønn	Bonus	Annet	Pensjon[3]
Daniel Kjørberg Siraj	4 380	705	208	772
Ølstein Garnst Sandlie	383	-	18	30
Nils Morten Bøhler	2 583	205	214	562
Ingunn Andersen Randa	3 100	368	213	405
Cathrine Wolf Lund	1 936	161	7	201
Marianne Gjertsen Ebbesen	3 053	383	214	413
Steffen Brørby	2 053	185	206	238
Trond Stabekk	3 057	409	212	417
Kathinka Koch Sommerseth	2 131	176	17	240
Sum godtgjørelse konsernledelsen[1]	**22 676**	**2 592**	**1 309**	**3 280**

2023

Alle beløp i tusen kroner	Lønn	Bonus	Annet	Pensjon[3]
Daniel Kjørberg Siraj	4 252	197	180	749
Morten Aagenæs	2 310	259	158	548
Nils Morten Bøhler	2 508	279	188	510
Ingunn Andersen Randa	2 989	210	203	366
Cathrine Wolf Lund	1 866	40	6	192
Marianne Gjertsen Ebbesen	2 981	262	194	399
Steffen Brørby	1 141	-	120	141
Trond Stabekk	2 826	130	194	386
Kathinka Koch Sommerseth	2 047	-	6	227
Sum godtgjørelse konsernledelsen[2]	**22 921**	**1 377**	**1 248**	**3 617**

1) Ved årsskiftet 2024 bestod konsernledelsen av Daniel Kjørberg Siraj (konsernsjef), Marianne Gjertsen Ebbesen (konserndirektør, Boligutvikling Trehus), Ingunn Andersen Randa (konserndirektør, Boligutvikling Storby), Nils Morten Bøhler (konserndirektør, Næringseiendom), Ølstein Garnst Sandlie (konserndirektør, Forvaltning og rådgivning, tiltrådte 01.11.2024), Steffen Brørby (konserndirektør, HR og organisasjon), Trond Stabekk (konserndirektør, Økonomi og Finans), Cathrine Wolf Lund (konserndirektør, IT og digital) og Kathinka Koch Sommerseth (konserndirektør, Marked, kommunikasjon og samfunnsansvar).

2) Ved årsskiftet 2023 bestod konsernledelsen av Daniel Kjørberg Siraj (konsernsjef), Marianne Gjertsen Ebbesen (konserndirektør, Boligutvikling Trehus), Ingunn Andersen Randa (konserndirektør, Boligutvikling Storby), Nils Morten Bøhler (konserndirektør, Næringseiendom), Morten Aagenæs (konserndirektør, Forvaltning og rådgivning), Steffen Brørby (konserndirektør, HR og organisasjon, tiltrådte 01.05.2023), Trond Stabekk (konserndirektør, Økonomi og Finans), Cathrine Wolf Lund (konserndirektør, IT og digital) og Kathinka Koch Sommerseth (konserndirektør, Marked, kommunikasjon og samfunnsansvar).

3) Årets pensjonsopptjening på ytelsesbaserte ordninger (tom 2020) og innskudd i tjenestepensjonsordning, se note 12.

Nedenfor oppgis godtgjørelsen til styret og honorar til medlemmer i kontrollkomiteen og representantskapet.

Alle beløp i tusen kroner	2024	2023
Sum styrets honorar[1,2]	4 311	4 068
Sum kontrollkomiteens honorar	208	196
Sum representantskapets honorar	2 642	2 382

1) Ved årsskiftet 2024 bestod styret av Roar Engeland (styreleder), Heidi Ulmo (nestleder), Ragnhild Borchgrevink (styremedlem), Henning Olsen (styremedlem), Anne Lise Ryel (styremedlem), Arne Austreid (varamedlem), Siv Berg (ansattvalgt styremedlem), Lars Örjan Reinholdsson (ansattvalgt styremedlem), Daniel Matthias Walter (ansattvalgt styremedlem), Torunn Kverneland Thiemer (ansattvalgt varamedlem) og Hanne Løvbrøtte (ansattvalgt varamedlem).

2) Ved årsskiftet 2023 bestod styret av Roar Engeland (styreleder), Heidi Ulmo (nestleder), Ragnhild Borchgrevink (styremedlem), Henning Olsen (styremedlem), Torger Reve (styremedlem), Anne Lise Ryel (styremedlem), Arne Austreid (varamedlem), Siv Berg (ansattvalgt styremedlem), Lars Örjan Reinholdsson (ansattvalgt styremedlem), Daniel Matthias Walter (ansattvalgt styremedlem), Torunn Kverneland Thiemer (ansattvalgt varamedlem) og Hanne Løvbrøtte (ansattvalgt varamedlem).

Styrets honorar

Alle beløp i tusen kroner	2024	2023
Styreleder	595	562
Nestleder	316	298
Styremedlem	290	274
Kompetanse- og godtgjørelsesutvalget – leder	50	47
Kompetanse- og godtgjørelsesutvalget – medlem	50	47
Revisjons- og risikoutvalget – leder	109	103
Revisjons- og risikoutvalget – medlem	94	89
Investeringsutvalget – leder	109	103
Investeringsutvalget – medlem	94	89

Styremedlemmenes deltakelse i de ulike styreutvalgene fremgår av styrets CVer på side 44–45, og i omtalen av styreutvalgene i «Redegjørelsen for medlemsstyring og foretaksledelse», side 107.

Ansattvalgte styremedlemmer har i tillegg til styrehonorar, mottatt ordinær lønn fra selskapene de er ansatt i.

For konsernsjef er det etablert en resultatlønnsordning som er oppad begrenset til 35 prosent av den faste årslønnen. Resultatlønnsparametere utgjør inntil 21 prosent av årslønn og beregnes etter oppnådde mål, henholdsvis fra konsernets resultat før skatt, rentedekningsgrad samt konsernfelles virksomhetsmål. Styret kan i tillegg, etter nærmere vurdering, gi konsernsjefen en diskresjonær bonus på inntil 14 prosent av fastlønnen.

For øvrige medlemmer i konsernets ledergruppe er resultatlønnsordningen begrenset oppad til 30 prosent av den faste årslønnen. Konsernsjef kan etter nærmere vurdering gi en diskresjonær bonus på inntil 5 prosent til øvrige medlemmer i konsernets ledergruppe.

Det ble utbetalt bonus i 2024 for regnskapsåret 2023 som ble godkjent av styret. Den estimerte bonusen for 2024 er avsatt for i regnskapet per 31. desember 2024.

Konsernsjefen er medlem av konsernets pensjonsordninger som beskrevet i note 12.

Det har i perioden ikke blitt utbetalt tilleggsgodtgjørelse for tjenester utover de normale funksjoner for en konsernsjef. Daniel Kjørberg Siraj har rett på 12 måneders sluttvederlag, utover oppsigelsestiden på seks måneder, hvis selskapet avslutter ansettelsesforholdet.

Hverken konsernsjefen eller andre i konsernets ledergruppe har lån fra selskapet per 31. desember 2024 eller 31. desember 2023.

Retningslinjer for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte

Hovedprinsippene for konsernets lønnsbetingelser for ledende ansatte er å kunne tilby konkurransedyktige betingelser uten å være lønnsledende og skape et godt arbeids- og læringsmiljø. Konsernsjefens betingelser fastsettes av styret. Det vises også til «Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS», side 113.

Note 31 Transaksjoner med nærstående parter

Alle datterselskaper, tilknyttede selskaper og medlemmer av styret og konsernledelsen er nærstående parter av konsernet. Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og vises ikke i denne noten. OBOS BBLs mellomværende med datterselskaper er spesifisert nedenfor. Se note 20 for oversikt over tilknyttede selskaper. For informasjon om ytelser til ledende ansatte, se note 30.

Mellomværende med selskaper i samme konsern

Lån til foretak i samme konsern MORSELSKAP

Alle beløp i millioner kroner	2024	2023
OBOS Nye Hjem AS	3 101	2 454
BWG Homes AS	5 784	4 034
OBOS Kärnhem AB	-	118
OBOS Sverige AB	-	626
OBOS Fornebu AS	126	276
OBOS Eiendom AS	753	872
OBOS Opennet AS	283	205
Brobekkveien 50 AS	124	128
Stavsberg Utvikling AS	107	108
Nansenløkka Utvikling AS	78	666
Ulven Bolig AS	723	567
OBOS Eiendomsforvaltning AS	26	119
OBOS Nærkontor AS	-	12
Solon Eiendom Holding AS	77	-
Børserudvegen Utvikling AS	106	-
OBOS Bokjöpsmodeller AB	77	-
Sum lån til foretak i samme konsern	**11 364**	**10 184**

Fordringer på datterselskaper MORSELSKAP

Alle beløp i millioner kroner	2024	2023
Utbytte	115	-
Konsernbidrag	653	334
Konsernkonto	142	778
Kundefordringer	17	12
Andre fordringer	482	22
Sum fordringer på datterselskaper	**1 409**	**1 146**

Gjeld til datterselskaper MORSELSKAP

Alle beløp i millioner kroner	2024	2023
Konsernbidrag	794	23
Konsernkonto	1 939	2 666
Leverandørgjeld	3	27
Annen kortsiktig gjeld	105	49
Sum gjeld til datterselskaper	**2 842**	**2 764**

Konsernet har per 31. desember 2024 en eierandel på 15,98 prosent i AF Gruppen ASA, 19,52 prosent i Veidekke ASA samt 10,05 prosent i NCC AB med en stemmeandel på 28,60 prosent. Konsernet har løpende kontrakter med AF Gruppen og Veidekke om felles utvikling av prosjekter. Selskaper innen konsernet kjøper byggeleveranser fra AF Gruppen og Veidekke til markedsmessige vilkår. Konsernsjef i OBOS, Daniel Kjørberg Siraj, mottok 607 800 kroner i styrehonorar i 2024 fra NCC AB. Konserndirektør for Boligutvikling Trehus, Marianne Gjertsen Ebbesen, mottok 429 000 kroner i styrehonorarer i 2024 fra AF Gruppen ASA. Konserndirektør for Næringseiendom, Nils Morten Bøhler, mottok 521 500 kroner i styrehonorarer i 2024 fra Veidekke ASA.

Ved prosjektutvikling i samarbeid med AF Gruppen er det etablert selskaper hvor konsernet og AF Gruppen hver har en lik eierandel. Dette gjelder selskapene Nordliveien Utbygging AS, Nordliveien KS, Lillo Gård AS, Skårersletta 50 Utvikling AS og Løkenåsveien 5 Holding AS i Norge. I Sverige har OBOS og AF Gruppen lik eierandel i selskapene KHAF Utveckling AB og Skeppsbron inom Vallgraven Holding AB.

De vesentligste transaksjonene for konsernet foretatt i 2024 er som følger:

		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	AF Gruppen	Veidekke	Øvrige tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet
Salg av varer og tjenester til	-	-	82
Kjøp av varer og tjenester fra	-813	-1 116	-16
Fordring på	-	-	824
Gjeld til	-66	-107	-83

De vesentligste transaksjonene som er foretatt i 2023 er som følger:

		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	AF Gruppen	Veidekke	Øvrige tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet
Salg av varer og tjenester til	1	-	77
Kjøp av varer og tjenester fra	-1 590	-1 239	-20
Fordring på	-	1	941
Gjeld til	-123	-80	-189

Note 32 Hendelser etter balansedagen

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

EY
Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Obos BBL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Obos BBL som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, egenkapitaloppstilling 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 2024, resultatregnskap, egenkapitaloppstilling 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9, og
- gir konsernregnskapet et rettvisende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

Grunnlag for konklusjon

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), 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 BBLs revisor sammenhengende i 3 år fra valget på generalforsamlingen den 22. juni 2021 for regnskapsåret 2022.

Øvrig informasjon

Styret og konsernsjef (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

EY

Shape the future
with confidence

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, redegjørelsen om foretaksledelse og medlemsdemokrati og bærekraftsrapporten

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av 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 er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets 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,

EY

Shape the future
with confidence

dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer 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 rettvisende 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 eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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.

Oslo, 1. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anders Gøbel
statsautorisert revisor

Foretaksledelse og medlems-demokrati

Fra styrerommet

Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse 107

Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS 113

Medlemsdemokratiet

Representantskapet 2024–2025 114

Representantskapets beretning for perioden juni 2024–mai 2025 115

Melding fra kontrollkomitéen til OBOS' representantskap 116

Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse

OBOS følger Samvirkeanbefalingen av 21. desember 2022, og legger anbefalingens prinsipper til grunn for sin utøvelse av medlemsstyring og foretaksledelse. Samvirkeanbefalingen svarer til «Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse» for børsnoterte selskaper (NUES), og er utarbeidet for foretak som er underlagt samvirkeloven og boligbyggelagsloven.

1. Redegjørelse

Styret har ansvar for at OBOS har god medlemsstyring og foretaksledelse. Verdier og etiske retningslinjer, prinsipper for risikostyring og medlemsstyring er viktige styringsparametere for OBOS. Det er utarbeidet instrukser for styret, styreutvalgene (revisjons- og risikoutvalget, kompetanse- og godtgjørelsesutvalget, investeringsutvalget) og for konsernsjefen. Styret gjennomgår årlig de vedtatte instrukser og øvrige sentrale styrende dokumenter, og evaluerer etterlevelsen.

I det følgende redegjøres det for prinsipper og praksis. For detaljer henvises det til obos.no der vedtekter og annen selskapsinformasjon er tilgjengelig.

Ingen avvik fra anbefalingen.

2. Virksomhet

Boligbyggelaget OBOS er et samvirke med 618 517 medlemmer, også kalt andelseiere. OBOS skal til enhver tid oppfylle lovkravene som er satt til virksomheten. OBOS har også konsesjon til å drive finans- og eiendomsmeglingsvirksomhet under tilsyn av Finanstilsynet.

Vedtektenes formålsparagraf lyder: «Lagets hovedformål er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte å forvalte boliger for andelseierne». Foruten boliganskaffing kan OBOS også «drive annen virksomhet til beste for andelseierne». Formålsparagrafen skal sikre andelseierne kontroll med virksomheten og dens risikoprofil uten at den begrenser styrets eller ledelsens muligheter til å gjennomføre strategiske og kommersielt riktige beslutninger innenfor det definerte formålet. Enhver forretningsmessig transaksjon som foretas internt i konsernet eller mot eksterne parter, foregår etter prinsippet om armlengdes avstand og gjennomføres etter markedsmessige vilkår (se også pkt. 4 om transaksjoner med nærstående og pkt. 8 om styrets arbeid). Transaksjoner og investeringer over gitte terskelverdier, og enkeltbeslutninger som utfra økonomisk størrelse eller risikokarakter anses som ekstraordinære, forelegges alltid styret for behandling i henhold til instruks for konsernsjef.

Styret fastsetter mål, strategier og risikoprofil for virksomheten i OBOS i tråd med vedtekter, vedtatte instrukser og retningslinjer samt visjonen «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer». Styret har fastsatt overordnede strategiske mål for perioden 2025–2030. Virksomhetsmål (strategiske KPI-er) fastsettes årlig av styret, basert på de vedtatte overordnede mål og strategiske prioriteringer. Styret følger opp status for strategiske KPI-er på halvårlig basis. Styret gjennomgår årlig de strategiske prioriteringene. Virksomhetens risikoprofil følges opp løpende i administrasjonens rapportering til styret. OBOS verdigrunnlag og etiske retningslinjer er grunnleggende prinsipper for styring av virksomheten.

I OBOS' strategi er verdiskaping definert som lønnsom vekst, merverdi for medlemmer og samfunnsansvar. OBOS skal skape verdier på en bærekraftig måte og ønsker å bidra aktivt til en bærekraftig samfunnsutvikling gjennom ansvarlig forretningsdrift, systematisk forbedringsarbeid og et utstrakt samfunnsengasjement og samfunnsansvar.

Styret er ansvarlig for beslutninger knyttet til miljø og samfunnsansvar. I henhold til vedtektenes § 6a skal inntil 10 prosent av overskudd etter skatt gå til bomiljøtiltak og andre allmennyttige formål. Generalforsamlingen 2021 besluttet at OBOS skal bevilge 250 millioner kroner for bruk over fem år til tiltak innen bomiljø, klima og miljø i eksisterende OBOS-tilknyttede borettslag. I 2024 ble det utbetalt 20 millioner kroner til slike formål. Bærekraftig verdiskaping i OBOS omfatter også en utstrakt satsning på boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie for å gjøre det mulig for flere medlemmer å eie egen bolig. Boligkjøpsmodellene skal også bidra til mangfold og inkludering. Det foreligger egne strategiske retningslinjer og mål for disse områdene.

Styret har vedtatt en miljø- og bærekraftstrategi. Bærekraft er integrert i OBOS' strategiske mål og risikoprofil. Samtlige forretningsområder gjennomfører årlige risikovurderinger av klima og miljø. OBOS har, på styrets bestilling, utarbeidet en dobbel vesentlighetsanalyse som identifiserer de mest vesentlige bærekraftstemaene som OBOS-konsernet skal prioritere fremover. Vesentlighetsanalysen forankres årlig gjennom behandling i konsernledelsen, styrets risiko- og revisjonsutvalg og i det samlede styret. Analysen danner grunnlaget for bærekraftsrapporteringen. Styret følger halvårlig opp arbeidet med de vesentlige temaene gjennom oppfølgingen av alle styrevedtatte strategiske KPI-er. For utdypende informasjon, vises det til Bærekraftsrapporten side 117–204).

OBOS er organisert i fire forretningsområder: Boligutvikling Storby, Boligutvikling Trehus, Forvaltning og rådgivning og Næringseiendom. I tillegg kommer konsernfelles forretningsstøtte for IT og digital, Marked, kommunikasjon og samfunnsansvar, HR og organisasjon samt Økonomi og finans.

Ingen avvik fra anbefalingen.

3. Medlemskap

OBOS er et boligbyggelag bygget på en åpen medlemsmodell der alle kan tegne seg som medlemmer (andelseiere). Andelseierne betaler en årlig kontingent som fastsettes på ordinær generalforsamling. Hver andelseier kan bare eie én andel i boligbyggelaget, og en andel kan ikke overføres til andre uten samtykke fra boligbyggelaget.

Samtykke kreves likevel ikke når en andel overføres etter vedtektenes § 4. Vedtektene finnes på obos.no. Ved eierskifte skal den nye andelseieren straks sende skriftlig melding til OBOS.

Vedtak om frivillig oppløsning av boligbyggelaget må treffes på to generalforsamlinger etter hverandre med minst fire ukers mellomrom. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamlingen. Vedtak om oppløsning må treffes med minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene og skal for øvrig skje i henhold til boligbyggelagsloven kapittel 10.

Ingen avvik fra anbefalingen.

4. Likebehandling av andelseiere og transaksjoner med nærstående

Boligbyggelaget skal alltid være åpent for nye andelseiere. Alle andeler gir like retter og plikter i boligbyggelaget, så fremt ikke annet følger av loven. Hver andelseier kan bare eie én andel i boligbyggelaget, og denne kan ikke eies sammen med andre. Juridiske personer kan også eie andeler, men OBOS kan ikke eie andeler i seg selv.

OBOS er investor i flere store selskaper, både børsnoterte og unoterte innen relaterte bransjer. OBOS investerer også i oppstartselskaper innenfor vedtatte finansielle rammer. Investeringer og utøvelse av eierskap foretas i henhold til fastsatte kriterier og retningslinjer. Miljø, samfunnsansvar og selskapsstyring (ESG) vektlegges i investeringene som del av en helhetsvurdering. Det investeres ikke i selskaper som kan skade OBOS' omdømme eller som opptrer i strid med verdigrunnlaget.

Følgende overordnede prinsipper legges til grunn for forretningsmessig samarbeid mellom OBOS og de selskaper hvor OBOS er investor:

- Alle avtaler skal inngås på markedsmessige vilkår.
- Avtalene skal være til begge parters fordel og ha en struktur der ingen aksjonær oppnår fordeler fremfor andre.
- Samarbeidet må være i tråd med konkurranselovgivningen og annen relevant lovgivning.
- Samarbeidet må vise respekt for eksisterende samarbeidsrelasjoner, avtaler og at OBOS-konsernet har behov for et mangfold av leverandører og samarbeidspartnere.

Ingen avvik fra anbefalingen.

5. Generalforsamling og representantskap

Andelseierne utøver den høyeste myndighet i OBOS gjennom generalforsamlingen. En andelseier har rett til å få tatt opp spørsmål og forslag på generalforsamlingen. Dette skal meldes skriftlig til styret innen 1. april.

Ordinær generalforsamling gjennomføres innen 1. juli hvert år. Andelseierne representeres på generalforsamlingen ved delegerte. Delegerte velges etter egne regler som er beskrevet i vedtektenes § 8. Generalforsamling innkalles av styret. I henhold til vedtektene § 7 skal skriftlig innkalling med saksdokumenter sendes til de valgte delegater med minst åtte dagers varsel. Generalforsamlingen ledes av representantskapets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen utfallet, også om møteleder ikke har stemmerett. Årsregnskapet legges fram på generalforsamlingen med uttalelse fra representantskapet om godkjenning og anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

Styrets leder og konsernsjef plikter å være til stede på generalforsamlingen og har tale- og forslagsrett, men ikke stemmerett med mindre de er valgt som delegerte. Det føres protokoll hvor alle vedtak og stemmetall føres inn. Selskapet offentliggjør at generalforsamling er avholdt i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Generalforsamlingsprotokollen publiseres på obos.no. Andelseiere kan også kontakte OBOS for utskrift av generalforsamlingsprotokollen.

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling når det mener det er nødvendig, og skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når det kreves av revisor, leder av representantskapet eller minst en tjuendedel av andelseierne. Kravet må være skriftlig og gjelde et klart angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er framsatt. Det ble ikke avholdt ekstraordinær generalforsamling i 2024.

Generalforsamlingen 2024

Generalforsamlingen i 2024 ble avholdt 11. juni. Generalforsamlingen ble avholdt digitalt og ledet av ekstern møteleder som var uavhengig av styret og ledelse. Vedtakene ble fattet i tråd med styrets og valgkomitéens innstillinger; herunder endring i vedtektene § 8 Delegerte, § 11 Valgkomitéen og § 13 Representantskapets oppgaver og myndighet.

Om representantskapet

Representantskap er ikke lovpålagt for et boligbyggelag. OBOS har likevel besluttet å ha et representantskap for å sikre god dialog med medlemmene, tilføre kunnskap og innsikt, samt tilrettelegge for at medlemmene kan påvirke OBOS' arbeid i samarbeid med styret og ledelse. Representantskapet er regulert i vedtektene § 12 og 13.

Representantskapet skal bestå av 70 medlemmer hvorav 58 medlemmer velges av generalforsamlingen. Av representantskapets valgte medlemmer skal 30 medlemmer være «ikke-boende» (andelseiere som ikke har eller er tildelt bolig i tilknyttet borettslag), mens 28 medlemmer skal være «boende» (andelseiere som har eller er tildelt bolig i tilknyttet borettslag). Representantskapsmedlemmer valgt av generalforsamlingen, velges for to år og kan gjenvelges. De ansatte i OBOS BBL og i OBOS-konsernets heleide datterselskaper har rett til samlet å oppnevne inntil 12 medlemmer. Ønsker ikke de ansatte å oppnevne medlemmer, velges disse av generalforsamlingen.

Styret innkaller representantskapet for konstituering innen 14 dager etter generalforsamlingen. Representantskapet velger selv sin leder og øvrige tillitsvalgte. Alle velges for ett år av gangen. Styrets medlemmer, konsernsjef og revisor kan møte og har tale- og forslagsrett i representantskapet, men ikke stemmerett.

Representantskapet velger kontrollkomité. Representantskapets valgkomité velges etter innstilling fra representantskapets leder. Representantskapet har i tillegg opprettet to rådgivende komitéer: komité for samfunnsansvar og komité for bevilgning til FoU.

Representantskapet er vedtaksdyktig når minst 39 medlemmer er til stede. Alle vedtak treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for beslutningen, må likevel utgjøre minst 26 medlemmer. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen utfallet. Stemmelikhet ved valg avgjøres likevel ved loddtrekning. Det føres protokoll over representantskapets forhandlinger. Blir et medlem av representantskapet valgt til styreverv i OBOS, må medlemmet tre ut av representantskapet. Representantskapet har avholdt åtte møter i 2024.

Representantskapets oppgaver og myndighet

- Representantskapet skal føre tilsyn med at boligbyggelagets formål fremmes i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Til dette velger representantskapet en kontrollkomité. Kontrollkomitéen er regulert i vedtektenes § 14, og skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem. Representantskapet velger leder av kontrollkomitéen. Representantskapet har utarbeidet instruks for kontrollkomitéens virksomhet. I tillegg til å føre tilsyn med lagets virksomhet, skal kontrollkomitéen også påse at virksomheten foregår og drives på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Styret, lagets ledelse og valgt revisor er forpliktet til å sørge for at komitéen får alle opplysninger som den mener å trenge for å kunne utføre sitt verv. Komitéen har innsynsrett i alle protokoller og saksdokumenter i laget og i dokumentasjon av alle verdier laget og lagets datterselskaper rår over.

Komitéen skal forvisse seg om at styret og konsernsjefen benytter betryggende og effektive styrings- og kontrollsystemer som løpende gir god nok oversikt over lagets risikoeksponering og gir god regnskapsmessig oversikt over driften til enhver tid. Komitéen skal videre forvisse seg om at styret påser at kontrollen virker som forutsatt, og at styret iverksetter nødvendige tiltak for å begrense vesentlige tapsrisikoer. Komitéen skal påse at styret følger opp sine beslutninger og se til at valgt revisors anmerkninger blir forsvarlig behandlet.

Kontrollkomitéen vedtar en årlig arbeidsplan, og det avholdes seks møter gjennom året. Det vises til kontrollkomitéens årsmelding på side 116.

- Representantskapet fastsetter ansiennitetsregler og regler om fordeling av nye og brukte boliger. For utfyllende regler om medlemskap vises det til gjeldende medlemsvilkår for OBOS BBL, vedtatt av representantskapet i 2020.
- Representantskapet skal avgi uttalelse til generalforsamlingen om hvorvidt årsregnskapet og styrets forslag til anvendelse av overskudd eller dekning av tap bør godkjennes.
- Representantskapet kan vedta uttalelser til styret innenfor rammene av gjeldende lov, OBOS vedtektsbestemte formål og oppfølging av vedtak i generalforsamlingen.

Representantskapets relasjon til styret

Representantskapet velger boligbyggelagets styre med varamedlemmer, med unntak av representanter valgt av og blant ansatte

Styret innhenter representantskapets uttalelse i saker som behandles i generalforsamlingen. Styret fremlegger strategi og strategiske temaer for representantskapet, og representantskapet er høringsinstans i saker som særlig angår medlemsdemokratiet. Konsernsjef orienterer representantskapet om status for virksomheten på representantskapets faste møter.

Oversikt over medlemmer av representantskapet, styret og komitéer finnes på sidene 114 og 44.

Ingen avvik fra anbefalingen.

6. Valgkomitéer

Generalforsamlingens valgkomité

Ordningen med valgkomité er fastsatt i vedtektenes § 11 og følger av boligbyggelagsloven § 5-16. Etter innstilling fra

foregående års valgkomité, velger generalforsamlingen en valgkomité bestående av syv medlemmer og to varamedlemmer. Et åttende medlem, uavhengig av styret og ledelsen, utpekes av styret. Tre av komitéens valgte medlemmer og ett varamedlem må være boende andelseiere. Fire medlemmer og ett varamedlem må være boligsøkende andelseiere. Det tilstrebes at medlemmer i valgkomitéen ikke innehar vervet i mer enn 12 år, samt at valgkomitéens leder ikke innehar vervet mer enn tre år. Det bør veksles på at leder er boende og ikke boende andelseier.

Valgkomitéen innstiller til neste års generalforsamling på valg av medlemmer til representantskapet. For å sikre at representantskapet speiler medlemsmassen best mulig, legger valgkomitéen blant annet følgende kriterier til grunn i sin innstilling til valg av nye medlemmer; geografi, yrkesmessig bakgrunn og utdannelse, alder, kjønn og kulturelt mangfold.

Valgkomitéen foretar trekning av delegerte fra tilknyttede borettslag til generalforsamlingen, samt innstiller til generalforsamlingen på godtgjørelse for styremedlemmer, representantskapets medlemmer, kontrollkomité, valgkomité og revisor.

Valgkomitéen valgt av generalforsamlingen har følgende medlemmer: Annicken Vargel, leder, Adriana Cvjetkovic, Jon Elvenes, Gunhild Lind, Arnhild Løndal, Halvor Moen, Rune Thuv, Bjørn Schaal (vara), Hege Aarethun (vara) samt Åge Pettersen, oppnevnt av styret i OBOS BBL.

Representantskapets valgkomité

I henhold til vedtektenes §13 velger representantskapet, etter innstilling fra representantskapets leder, en egen valgkomité som innstiller på kandidater til styrevalg. Representantskapet kan gi valgkomitéen i oppgave å foreta innstilling på andre tillitsverv under representantskapet. Hverken styrets medlemmer eller ledende ansatte er medlemmer av representantskapets valgkomité. Valgkomitéen har årlig individuelle samtaler med styrets medlemmer og med konsernsjef. Oppsummering av styrets årlige egenevaluering oversendes til valgkomitéen. Valgkomitéen har i 2024 ikke foretatt handlinger vedrørende styrets sammensetning basert på styrets egenevaluering, utover den ordinære gjennomføring av valg av styremedlemmer.

Ved valg av styremedlemmer legges det til grunn at styret skal ha bredde og mangfold i kompetanse og bakgrunn, samt kapasitet og samarbeidsevne for å bidra til godt styrearbeid. Flertallet av styret skal være uavhengig av ledelse og vesentlige forretningsforbindelser. Det tilstrebes balansert kjønnsrepresentasjon i styret. Per 31. desember 2024 er tre av de seks styremedlemmene valgt av representantskapet, kvinner, og en av de tre ansattvalgte styremedlemmene er kvinne.

Valgkomitéen valgt av representantskapet har følgende medlemmer: Gaute Holmin, leder, Morten Lang-Ree, Bettina Otto, Malin Hart Randes og Hanne Refsholt.

Ingen avvik fra anbefalingen.

7. Styrets sammensetning og uavhengighet

Styret skal bestå av styreleder og inntil åtte andre medlemmer med ett varamedlem. Representantskapet velger styreleder og fem styremedlemmer med ett varamedlem som alle skal være uavhengige av OBOS ledelse. Valgperioden er på ett år.

Av og blant de ansatte i OBOS BBL og i heleide datterselskaper i OBOS-konsernet, kan det samlet velges inntil tre medlemmer, eller opptil en tredjedel av styremedlemmene, med varamedlemmer. Styremedlemmer valgt av de ansatte, velges for en periode på to år. Hvis de ansatte ikke ønsker å opprevne medlemmer, velges disse av representantskapet.

Styret velger selv sin nestleder. Styrets leder eller nestleder og et styremedlem i fellesskap tegner boligbyggelagets firma. Styret kan gi prokura. Samtlige styremedlemmer er OBOS-medlemmer. For nærmere presentasjon av styret, se side 44.

Ingen avvik fra anbefalingen.

8. Styrets arbeid

Styrets oppgaver er fastsatt i norsk lov og omfatter det overordnede ansvaret for forvaltningen av OBOS og tilsyn med den daglige ledelse og virksomheten. Virksomheten skal drives i henhold til gjeldende vedtekter, lover og regler og i samsvar med anbefalingen.

Styrets rolle, ansvar og arbeidsoppgaver er fastsatt i egen styreinstruks. Konsernsjefens oppgaver og plikter overfor styret er fastsatt i styreinstruksen, og i instruks for konsernsjef hvor ansvar og fullmaktsrammer er angitt. Styrets medlemmer og ledende ansatte skal underrette styret hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i en transaksjon eller avtale som inngås av OBOS. Det er også fastsatt eget regelverk for investeringer og bierverv for ledende ansatte i OBOS. Avtaler med tilknyttede parter (nærstående og selskaper hvor OBOS er investor) gjelder primært avtaler med entreprenører som ledd i daglig drift. Slike avtaler behandles og besluttes av personer som ikke har ansvar for oppfølging av eierskapet iht. policy for aksjeinvesteringer og eierskapsoppfølging, ref. også pkt. 4. Ekstraordinære avtaler utfra økonomisk størrelse eller risikokarakter forelegges alltid styret for behandling.

Styret fastlegger en årlig møte- og arbeidsplan som omfatter både strategiarbeid, organisasjons- og utviklingsspørsmål samt kontrollarbeid. Styret evaluerer årlig sitt arbeid og sin kompetanse med formål å kontinuerlig forbedre styrets arbeid. Evalueringen omfatter styrets vesentlige ansvarsområder slik som strategi, finansielle forhold og kontroll, ESG, oppfølging av ledelse og organisasjon, samt styrets arbeidsgrunnlag, arbeidsprosesser og kompetanse. Styrets egenevaluering gjøres tilgjengelig for representantskapets valgkomité. Det benyttes ikke ekstern bistand i forbindelse med styrets egenevaluering.

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen av og kontrollen med OBOS' anliggender tilsier. I 2024 hadde styret 11 møter. Ett av møtene ble etterfulgt av et styreseminar. Det føres protokoll over styrets forhandlinger.

Styret er vedtaksdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede eller deltar i saksbehandlingen. For at styret skal kunne treffe en beslutning, kreves det flertall blant de frammøtte, likevel slik at mer enn en tredjepart av samtlige styremedlemmer må stemme for beslutningen. Konsernsjefen har rett til å delta i styremøter med tale- og forslagsrett, men har ikke stemmerett.

Styreutvalg

Styret har tre underutvalg som skal virke som saksforberedende og rådgivende organ for det samlede styret. Styret har fastsatt instrukser for de respektive utvalgenes arbeid. Utvalgenes medlemmer velges av og blant styrets medlemmer. Protokoller fra utvalgenes møter fremlegges for det samlede styret, og utvalgsledere informerer styret jevnlig om utvalgets arbeid.

Revisjons- og risikoutvalg

Revisjons- og risikoutvalget er saksforberedende og rådgivende for styret i utøvelsen av styrets ansvar for regnskapsmessige og finansielle forhold, revisjon, intern kontroll og den samlede risikostyringen. Utvalget innstiller overfor styret på valg av selskapets revisor.

Per 31. desember 2024 består revisjons- og risikoutvalget av Heidi Ulmo (leder), Ragnhild Borchgrevink, Henning Olsen og Siv Berg. Flertallet av revisjons- og risikoutvalgets medlemmer tilfredsstiller kravene til uavhengighet og kompetanse slik det er angitt i anbefalingen. CFO, økonomidirektør og OBOS' valgte revisor deltar i revisjons- og risikoutvalgets møter. Revisjons- og risikoutvalget har avholdt seks møter i 2024.

Kompetanse- og godtgjørelsesutvalg

Kompetanse- og godtgjørelsesutvalget overvåker arbeidet med kompetanse- og lederutvikling i OBOS-konsernet, og rådgir styret og konsernsjefen i spørsmål vedrørende ledervurderinger og planer for etterfølgere av ledere. Utvalget innstiller til styret på konsernsjefens godtgjørelse. Det benyttes ikke ekstern bistand i vurdering og innstilling på godtgjørelse til konsernsjefen. Utvalget rådgir konsernsjefen når det gjelder kompensasjon for medlemmer i konsernledelsen.

Per 31. desember 2024 består kompetanse- og godtgjørelsesutvalget av Roar Engeland (leder), Ragnhild Borchgrevink og Daniel Walter. Konsernsjef og konserndirektør for HR og organisasjon deltar i utvalgets møter. Konsernsjefen deltar ikke i utvalgets behandling av konsernsjefens godtgjørelse. Kompetanse- og godtgjørelsesutvalget har avholdt to møter i 2024.

Investeringsutvalg

Investeringsutvalget er saksforberedende for investeringssaker som i henhold til vedtatte fullmaktsrammer, skal behandles i styret. Investeringsutvalget skal holdes orientert om investeringssaker over gitte terskelverdier før endelig behandling i datterselskapers styrer. Investeringsutvalget skal støtte styret i utøvelsen av styrets ansvar for kapitalallokering til virksomhetsområdene, og bidra til at styret har oversikt over konsernets samlede finansielle løfte- og bæreevne.

Per 31. desember 2024 består investeringsutvalget av Arne Austreid (leder), Roar Engeland, Anne Lise Ryel og Lars Örjan Reinholdsson. Konsernsjef og CFO deltar i utvalgets møter. Investeringsutvalget har avholdt fire møter i 2024.

Ingen avvik fra anbefalingen.

9. Risikostyring og intern kontroll

Det tilligger styret å påse at OBOS har god intern kontroll og systemer for risikostyring i sin virksomhet. Styret fastsetter rammene for forretningsområdenes risikoappetitt. Styret får periodisk rapportering som omfatter operasjonell status, samt ledelsens vurdering av utviklingen i risikofaktorer av betydning og håndtering av disse. Styret har årlig gjennomgang av rutiner for håndtering av risiko, fullmakter og rapportering. Internkontrollen bygger på konsernets verdigrunnlag og etiske retningslinjer. For risikorapportering anvendes anerkjent rammeverk og metodikk. Det vises til redegjørelse for risiko og risikostyring på side 38 i årsrapporten.

Ingen avvik fra anbefalingen.

10. Godtgjørelse til styret

Representantskapets valgkomité innstiller til generalforsamlingen på godtgjørelse til styret. Godtgjørelsen skal reflektere styrets ansvar, kompetanse, tidsbruk og virksomhetens kompleksitet. Godtgjørelsen til styret er ikke resultatavhengig. Det benyttes ikke sign-on-bonus i forbindelse med rekruttering av styremedlemmer.

Honorar til styremedlemmer for særskilte oppgaver i tillegg til styrevervet skal forelegges styret for godkjenning. Det er ikke utbetalt eget honorar for særskilte oppgaver i 2024. For informasjon om godtgjørelse til styremedlemmer vises det til note 30 til regnskapet.

Ingen avvik fra anbefalingen.

11. Lønn og godtgjørelse til ledende ansatte

Styret har fastsatt retningslinjer for godtgjørelse, inkludert bonusordninger og pensjonsordninger, til ledende ansatte. Styret gjennomgår retningslinjene på årlig basis. Styret fastsetter lønn og bonusordning for konsernsjefen.

Det gis egen redegjørelse i årsrapporten for retningslinjer og gjeldende ordninger, og at disse ordningene understøtter

OBOS' strategi, langsiktige verdiskaping og økonomisk bæreevne. Det vises til redegjørelse på side 113 i årsrapporten. For informasjon om godtgjørelse til ledende ansatte vises det til note 30 til regnskapet.

Ingen avvik fra anbefalingen.

12. Opplæring og kommunikasjon

OBOS vektlegger bred kommunikasjon med medlemmer som ledd i å ivareta og utvikle medlemsdemokratiet. Medlemmers rettigheter og muligheter til å delta i medlemsdemokratiet kommuniseres på obos.no, i OBOS-bladet og andre kanaler. I tillegg til møter i representantskapet (se pkt. 5), arrangeres det regelmessig dialogmøter med medlemmene og med styrene i borettslagene. Medlemmer og nabolag inviteres til medvirkning i planprosesser i nye boligprosjekter.

OBOS legger vekt på åpenhet og likebehandling av aktørene knyttet til informasjon og kommunikasjon om resultatutvikling, framtidsutsikter og andre relevante forhold. Det er definert hvem som er talspersoner i ulike saker. OBOS har beredskapsplan for håndtering av media i saker av spesiell karakter.

OBOS offentliggjør informasjon om viktige hendelser som har relevans for kapitalmarkedene og andre interessenter, herunder delårsrapporter og årsrapporter, gjennom Oslo Børs informasjonssystemer.

Investorinformasjon finnes på egne sider på obos.no. IR-sidene omfatter foruten delårsrapporter og årsrapporter, også børsmeldinger, investorpresentasjoner, finansiell informasjon og konsernets eierskapsstrategi. Konsernets utstedte obligasjonslån er notert på markedsplassen Nordic ABM. Dokumentasjon for utestående obligasjonslån finnes på IR-sidene

Årlig redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse publiseres på obos.no.

Ingen avvik fra anbefalingen.

13. Kapitalstruktur og utbytte

Kapitalstrukturen søkes til enhver tid tilpasset virksomhetens mål, strategi og risikoprofil. Den langsiktige målsetningen er å forvalte OBOS ressurser slik at blir mest mulig fordelaktig for andelseierne. Egenkapitalen per 31. desember 2024 var 38 338 millioner kroner, tilsvarende en egenkapitalandel på 27,5 prosent. Styret vurderer dette som tilfredsstillende.

OBOS er et selveiende foretak, og betaler ikke utbytte til andelseierne. I henhold til vedtektenes § 6a skal inntil 10 prosent av overskudd etter skatt skal gå til bomiljøtiltak og andre allmennyttige formål. Øvrig overskudd beholdes i foretaket og reinvesteres i kjernevirksomheten. Styret har ingen fullmakt til å gjennomføre kapitalutvidelser.

Ingen avvik fra anbefalingen.

14. Revisor

Statsautorisert revisor velges av generalforsamlingen. Styrets revisjons- og risikoutvalg skal konsulteres ved valg av revisor, og utvalgets uttalelse skal følge innstillingen til generalforsamlingen. Revisor skal møte i representantskapet og på generalforsamlingen dersom det skal behandles saker som gjør dette nødvendig. Utover dette har revisor rett til å være til stede.

Revisor presenterer årlig en plan for gjennomføring av revisjonsarbeidet for revisjons- og risikoutvalget og for representantskapets kontrollkomité. Revisor gir styret en skriftlig bekreftelse på at uavhengighetskravet er oppfylt. Revisor deltar i styremøtet som behandler årsregnskapet. Revisor har årlig eget møte med styret uten administrasjonens deltagelse.

Styret har fastsatt retningslinjer for ledelsens adgang til å benytte revisor til andre tjenester enn revisjon. Revisjons- og risikoutvalget skal påse at de til enhver tid gitte retningslinjer følges. Godtgjørelse til revisor er omtalt i note 13 til regnskapet, og orienteres om i ordinær generalforsamling.

Ingen avvik fra anbefalingen.

Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS

Overordnede retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte

Styret søker å etterleve intensjonen i allmennaksjeloven ved at det redegjøres for gjeldende retningslinjer for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte, og at disse understøtter OBOS' strategi, langsiktige interesser og økonomisk bæreevne.

Med «ledende ansatte» menes konsernsjef og de personer som inngår i konsernets ledergruppe.

I tråd med verdier og strategiske mål legges det vekt på at OBOS skal være en attraktiv arbeidsplass med kompetente og motiverte medarbeidere som presterer, utvikler seg og lærer. For å rekruttere, beholde og utvikle ledende ansatte med relevant erfaring og kompetanse, må OBOS kunne tilby konkurransedyktige betingelser i tråd med markedsforholdene uten å være lønnsledende, et godt arbeids- og læringsmiljø med utviklingsmuligheter og en tilbakemeldingskultur som fremmer læring. Godtgjørelse skal også reflektere ansvaret til den enkelte ledende ansatt. De insentiver og målsettinger som settes for den enkelte ledende ansatt, skal sikre best mulig gjennomføring av OBOS-konsernets forretningsstrategi både på kort og lang sikt og derigjennom oppfylle OBOS' hovedformål; å skaffe bolig for sine medlemmer.

OBOS deler ikke ut utbytte.

Fastsettelse av lønn til ledende ansatte

Styret har nedsatt et kompetanse- og godtgjørelsesutvalg som består av to styremedlemmer som er uavhengig av ledelsen samt ett ansattvalgt styremedlem. Utvalget har en forberedende funksjon overfor styret i forbindelse med prinsipper for godtgjørelse og andre vilkår for ledende ansatte. Utvalget skal bidra til å sette sammen lønnsmodeller som er attraktive både på kort og lang sikt, og slik at det skapes likevekt mellom risiko og muligheter. Fastlønnen skal hensynta omfang og ansvar knyttet til stillingen, samt kompetanse, erfaring, og arbeidsutførelsen til hver enkelt ledende ansatt.

Styret fastsetter konsernsjefens betingelser etter innstilling fra utvalget. Konsernsjefen skal i samråd med styret og med råd fra utvalget, fastsette godtgjørelse til de ledende ansatte.

I tillegg til den faste årslønnen har konsernledelsen enten firmabil eller fast bilgodtgjørelse. Konsernsjef og øvrige ledere i OBOS innehar en rekke interne styreverv. Det gis ingen godtgjørelse for disse styrevervene. I den grad representanter for OBOS sitter i eksterne styrer der OBOS er aksjonær, mottas det styrehonorar i tråd med disse selskapenes gjeldende policy.

Oppsigelsestid og lønn ved fratredelse

Konsernledelsen i OBOS har en gjensidig oppsigelsestid på seks måneder med rett til inntil seks måneders etterlønn utover dette ved oppsigelse fra bedriftens side eller ved påberopelse av de konkurranseklausuler som ligger i den enkeltes arbeids- og pensjonsavtaler. Konsernsjefen har rett til 12 måneders etterlønn ved oppsigelse fra virksomhetens side og inntil 6 måneder ved egen oppsigelse dersom virksomheten påberoper seg de konkurranseklausuler som ligger i hans arbeids- og pensjonsavtaler.

Redegjørelse for resultatlønnsordningen

Hovedelementet i kompensasjonsordningene skal være den faste grunnlønnen. Det er et hovedprinsipp at resultatavhengig godtgjørelse ikke skal bidra til kortsiktige disposisjoner som kan være skadelige for OBOS.

For konsernsjef er det etablert en resultatlønnsordning for 2025 på inntil 35 prosent av den faste årslønnen. Resultatlønnsparametere utgjør inntil 19 prosent av årslønn og beregnes etter oppnådde mål, henholdsvis fra konsernets resultat før skatt, rentedekningsgrad samt konsernfelles virksomhetsmål. Styret kan i tillegg etter nærmere vurdering gi konsernsjefen en diskresjonær bonus på inntil 16 prosent av fastlønnen.

For øvrige ledende ansatte (medlemmer i konsernledelsen) er resultatlønnsordningen for 2025 på inntil 35 prosent av den faste årslønnen. Resultatlønnsparametere utgjør inntil 24 prosent av årslønn og beregnes etter oppnådde mål, henholdsvis fra konsernets resultat før skatt, rentedekningsgrad, konsernfelles virksomhetsmål samt resultat fra de enkelte forretningsområdene. Konsernsjef kan i tillegg etter nærmere vurdering gi en diskresjonær bonus på inntil elleve prosent til enkeltmedlemmer i konsernets ledergruppe.

Måltall for konsernresultat og rentedekningsgrad samt konsernfelles virksomhetsmål (KPI-er) fastsettes årlig av styret basert på konsernets overordnede mål og strategiske prioriteringer. Status for strategiske KPI-er rapporteres halvårig til styret.

Spesifikasjoner om fastlønn, utbetalt bonus og naturalytelser er gitt i note 30.

Redegjørelse om pensjonsordninger

Konsernsjef og konsernets ledergruppe har fra 2021 en innskuddsbasert pensjonsavtale som gir en pensjonsytelse for pensjonsgrunnlag ut over 12 G. Innskuddsordningen har innskuddssats på 20 prosent av pensjonsgrunnlaget over 12 G. Pensjonen utbetales tidligst fra 62 år og i maksimalt ti år fra uttaksdato. Det er inngått egne avtaler om kompensasjon for de medlemmer i konsernledelsen, herunder konsernsjef, som var omfattet av den tidligere ytelsesbaserte topplederpensjon. For lønn under 12 G gjelder samme innskuddsbaserte ordning som øvrige ansatte i OBOS BBL.

Representantskapet 2024–2025

Boende medlemmer

Gaute Holmin
Ali Kousha
Arnhild Løndal
Vidar Haugan
Jon Elvenes
Hege Handberg
Trond S. Andersen
Jeanette Clausen
Øyvind Kikut
Audun Kristiansen
Steinar Krey Voll
Bjørn Tommy Tollånes
Adriana Cvjetkovic
Maria Elder Larsen
Elise Brendalsmo Skaga
Sten Rune Kristiansen
Henrie Malene Larsen Lilleby
Anne Sparre
Hilde Arnesen
Siv Bekkelund Lundby
Ida Oftebro
Jan-Rune Hansen
Inge Hagemann
Bjørn Schaal
Besim Ismaili
Louise Olimpia Axelsen Gerdts
Büsra Yalcin Yildiz
Samanta Plaude

Ikke boende medlemmer

Rune Thuv
Christian Hellevang
Halvor Moen
Trude Lea
Bettina Otto
Carsten Hilstrøm
David Khader Azar
Christoffer Wiig
Gunhild Lind
Nazim Jamil
May Britt Tabak
Ellen Stavseth
Marita Valen-Sendstad
Mona Farago
Annicken Vargel
Hege Aarethun
Linda S. Brækken
Veslemøy Nestvold
Reidun Furuseth
Synnøve Slettum-Landvik
Mi Le Hagen
Malin Hart Randes
Morten Lang-Ree
Peer Morten Moflag Løchting
Anorshan Pulendran
Antonio Gade Wilhelmsen Serri
Johanne Olaussen
Casandra Strand Simon
Anna Larsen Moldenæs
Charlotta Lundmark Alfredsson

Ansattvalgte representanter

Ragnhild Sørlie
Bente Krogstad
Bjørnar Sollie
Laila Grymyr
Ingunn Andersen
Delyn Benedicte Edwards
Nina Haraton
Heidi Ryen
Lena Daaland
Ulf B. Karlsen

Representantskapets beretning for perioden juni 2024–mai 2025

Representantskapet har i perioden vært ledet av Christoffer Wiig, leder, Hege Aarethun, nestleder og Lena Daaland, sekretær.

Kontrollkomité: Øyvind Kikut, leder, Marita Valen-Sendstad, nestleder, Maria Elder Larsen, medlem og Antonio Gade Wilhelmsen Serri, fast møtende vara.

Representantskapets valgkomité: Gaute Holmin, leder, Morten Lang-Ree, Bettina Otto, Malin Hart Randes og Hanne Refsholt.

Komitéen for samfunnsansvar: Siw Bekkelund Lundby, Christian Hellevang og Hilde Arnesen.

Komitéen for bevilgninger til forskning, utvikling og innovasjon: Veslemøy Nestvold, Trude Lea og Inge Hagemann.

Representantskapets arbeid

Representantskapet i OBOS skal føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med gjeldende lover, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Representantskapet vedtar regler for tildeling av boliger i OBOS, behandler og fremmer innstillinger i saker som skal behandles på generalforsamlingen og velger OBOS' styre. Representantskapets ledelse, som består av leder, nestleder og sekretær, har opprettet et lederkollegium som i tillegg til ledelsen, også omfatter komitéledere. Lederkollegiet har hatt jevnlige møter.

Representantskapets leder og nestleder har jevnlig kontakt med styreleder og konsernsjef.

Representantskapet vil i perioden ha vært samlet til seks møter og et seminar. I tillegg ble nye medlemmer invitert til et introduksjonskurs i regi av representantskapets ledelse.

Representantskapet har i perioden drøftet vedtektsfestede saker, fått orientering om status i virksomheten og uttalt seg om viktige strategiske retninger for konsernet. I tillegg har representantskapet behandlet følgende tema:

18. juni 2024

- Presentasjon av boligmeldingen og regjeringens boligpolitiske ambisjoner v/kommunal- og distriktsminister Erling Sande
- Representantskapet gjennomførte valg av styret i OBOS BBL, kontrollkomité, valgkomité, samt av representantskapets leder, nestleder og sekretær
- OBOS' innspill til boligmeldingen v/Hans Olav Syversen
- Evaluering av generalforsmalingen 2024 ble besluttet gjennomført på VIBBO.

14–15. september 2024 Høstseminar i Oslo

- Introduksjon for nye medlemmer i representantskapet; innføring i OBOS' historie, virksomhet og representantskapets ansvar og oppgaver
- Befaring på prosjekter i Oslo-området (Lambertseter og Bølgelengden borettslag, samt på Fornebu)
- Hva er et bærekraftig boligselskap v/Per Kristian Høybråten med etterfølgende gruppearbeid
- Styrets arbeid med strategi v/styrets nestleder Heidi Ulmo
- Hva var medlemsopprøret v/Thomas Skjennald

29. oktober 2024

- Konsernets regnskap per 3. kvartal 2024 v/Trond Stabekk
- Resultater fra omdømmeundersøkelsen 2024 v/Svein Sælid
- Verdiprosjektet OBOS DNA v/Kathinka Koch Sommerseth og Steffen Brørby

10. desember 2024

- Veileder for aldersvennlige boliger v/Hanne Løvbrøtte
- Forslag til tjenestetid for representantskapet v/styreleder Roar Engeland etterfulgt av gruppearbeid

11. februar 2025

- Presentasjon av OBOS-banken v/administrerende direktør Tore Weldingh
- Konsernets regnskap per 4. kvartal 2024 v/Trond Stabekk
- Oppkjøring til generalforsamling 2025 og representantskapets rolle v/Hege Aarethun og Christoffer Wiig

Følgende møter er planlagt

8. april 2025

- Boligbygging i Norge 1945–2024, og hva kan vi gjøre for å øke boligbyggingen i 2025 v/Jan Hjelle, direktør i Husbanken
- Representantskapets uttalelse til sakene som skal behandles på OBOS' generalforsamling 11. juni, så som årsresultat og årsrapport, andre vedtektsfestede saker og innstilling på godtgjørelse til styremedlemmer, representantskapets medlemmer, komiteer og revisor

15. mai 2025

- Representantskapet behandler innstilling og gir sin uttalelse til innkomne saker til OBOS' generalforsamling 11. juni
- Konsernets regnskap per 1. kvartal 2025 v/Trond Stabekk

Melding fra kontrollkomitéen til OBOS' representantskap

Kontrollkomitéen er oppnevnt av representantskapet, og skal føre tilsyn med lagets virksomhet i henhold til lover, vedtekter og andre gjeldende bestemmelser. Kontrollkomitéens mandat og ansvar følger av vedtektenes §14 og instruks fastsatt av representantskapet.

Kontrollkomitéens medlemmer velges for to år, og varamedlem velges for ett år. Etter valget på representantskapets møte 18. juni 2024 har kontrollkomitéen følgende sammensetning:

Øyvind Kikut, leder
Marita Valen-Sendstad, nestleder
Maria Elder Larsen, medlem
Antonio Gade Wilhelmsen Serri, fast møtende vara.

Kontrollkomitéens leder inngår i representantskapets ledergruppe, og redegjør for komitéens arbeid i representantskapets møter.

Kontrollkomitéen avholder i alt seks møter i mandatperioden. Det er utarbeidet handlingsplan for kontrollkomitéens arbeid som ble vedtatt på mandatperiodens første møte.

Kontrollkomitéen har gjennomgått signerte styreprotokoller og protokoller fra styrets revisjons- og risikoutvalg. Administrasjonen har på kontrollkomitéens forespørsel gitt utdypende opplysninger om ulike styresaker. Spørsmål som komitéen har hatt til de ulike protokoller, er tilfredsstillende besvart av administrasjonen. Gjennom dette holdes komitéen løpende orientert om styrets arbeid.

Konsernets kvartalsvise regnskapsrapporter er fremlagt og kommentert av administrasjonen. Ledere for de ulike forretningsområdene har redegjort for sine virksomhetsområder med vekt på strategiske prioriteringer, markedssituasjon, risiko og kontroll, samt at fagspesialister har presentert utvalgte prosjekter og satsningsområder. I tillegg har komitéen fått anledning til å stille spørsmål om OBOS' øvrige virksomhet. Komitéen har hatt eget årlig møte med styreleder og konsernsjef. Komitéen evaluerer årlig sitt arbeid.

Komitéen finner at lagets virksomhet er utført i samsvar med lovgivningen, vedtekter og med vedtak i besluttende organer.

OBOS BBLs regnskap og årsberetning for 2024 er gjennomgått med lagets revisor og OBOS' administrasjon. Det er gitt supplerende opplysninger, og alle spørsmål er tilfredsstillende besvart. Revisors beretning om regnskapet for OBOS BBL i 2024 er fremlagt for komitéen. Kontrollkomitéen vil anbefale at det fremlagte regnskap godkjennes som OBOS BBLs regnskap for 2024, og komitéen tiltrer styrets forslag til disponering av årsoverskuddet for 2024.

Oslo, 8. april 2025

Øyvind Kikut	Marita Valen-Sendstad	Maria Elder Larsen
Leder	Nestleder	
Antonio Gade Wilhelmsen Serri	Elisabet Landsend	
	sekretær	

Bærekrafts-rapport 2024

OBOS' bærekraftsrapportering for 2024 følger prinsippene og strukturen i de nye standardene (ESRS) i EUs bærekraftsrapporteringsdirektiv (CSRD). Dette innebærer en ny rapportstruktur med fokus på de mest vesentlige områdene for virksomheten.

Innhold:

Innledende del

ESRS 2 Utarbeidelse av bærekraftsrapporten 149

Miljø

EUs taksonomi for bærekraftige aktiviteter 136

ESRS E1 Klimaendringer 136

ESRS E4 Biomangfold og økosystemer 156

ESRS E5 Ressursbruk og sirkulær økonomi 162

Sosial

ESRS S1 Egne ansatte 170

ESRS S3 Berørte lokalsamfunn 182

ESRS S4 Kunder og sluttbrukere 186

Virksomhetsstyring

ESRS G1 Forretningsadferd 200

Rapporten innledes med generelle opplysninger om virksomhetens verdikjede, forretningsmodell, strategi og virksomhetsstyring. Videre følger de temaene OBOS har funnet vesentlige basert på OBOS' dobbelt vesentlighetsanalyse. Følgende syv temaer ble valgt:

- Klima (E1)
- Biomangfold og økosystemer (E4)
- Ressursbruk og sirkulær økonomi (E5)
- Egne ansatte (S1)
- Lokalsamfunn (S3)
- Kunder og sluttbrukere (S4)
- Forretningsatferd (G1)

For hvert av de vesentlige temaene følger rapporten ESRS-strukturen og dekker:

- Påvirkning, risikoer og muligheter knyttet til hvert vesentlige tema
- Mål, strategier og retningslinjer for å håndtere temaene
- Tiltak og nøkkelindikatorer for fremdrift
- Økonomiske effekter av risikoer og tiltak

Siden dette er første gang OBOS rapporterer etter ESRS, vil enkelte data mangle. Dette er påpekt i teksten. OBOS vil fortløpende forbedre bærekraftsrapporteringen for å sikre økt transparens og kvalitet over tid.

Innledende del

ESRS 2	Utarbeidelse av bærekraftsrapporten	119
ESRS 2 BP-1	Grunnlag for rapportering	119
ESRS 2 BP-2	Spesielle begivenheter	119
ESRS 2 GOV-1	Rollen til administrasjon, tilsynsorgan og styret	120
ESRS 2 GOV-2	Informasjon gitt til og vurdert av styrende organer	123
ESRS 2 GOV-3	Integrasjon av bærekraft i bonusordninger	123
ESRS 2 GOV-4	Utmeldelse om aktsomhetsvurderinger	123
ESRS 2 GOV-5	Risikostyring og internkontroll med bærekraftrapportering	124
ESRS 2 SBM-1	Strategi, forretningsmodell og verdikjede	126
ESRS 2 SBM-2	Interessenter	128
ESRS 2 SBM-3	Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres interaksjon med strategi og forretningsmodell	128
ESRS 2 IRO-1	Vesentlighetsanalyse og beskrivelse av prosessen for å vurdere påvirkningen, risikoen og mulighetene	130
ESRS 2 IRO-2	Rapporteringskrav i ESRS som dekkes av virksomhetens bærekraftsrapport	134

ESRS 2

Utarbeidelse av bærekraftsrapporten

ESRS 2 BP-1

Grunnlag for rapportering

EUs bærekraftsrapporteringsdirektiv (CSRD) ble gyldig 31. juli 2023. Norge vedtok i juni 2024 endringer i regnskapsloven som krever bærekraftsrapportering i henhold til CSRD. OBOS BBL treffes ikke direkte av kravene, men blir indirekte rapporteringspliktig fra regnskapsåret 2025 gjennom sine datterselskaper regulert av regnskapsloven §2-3.

OBOS' bærekraftsrapportering for 2024 er basert på den nye standarden. OBOS' doble vesentlighetsanalyse er strukturert etter kravene i ESRS 1 og 2, slik OBOS har tolket dem.

Enkelte krav i ESRS er fraveket. For mer informasjon, se ESRS-indeksen på obos.no.

Bærekraftsrapporteringen er konsolidert for hele konsernet, inkludert OBOS-banken, med samme omfang som OBOS BBLs regnskap. OBOS rapporterer årlig i henhold til åpenhetsloven og utarbeider en redegjørelse i henhold til likestillings- og diskrimineringsloven §§ 26 og 26 a om likestillingsarbeidet i virksomheten.

Rapporten inkluderer, etter beste evne, OBOS' verdikjede oppstrøms og nedstrøms. OBOS er en medlemsorganisasjon med kjerneområdene boligutvikling og -bygging i Norge og Sverige, samt boligforvaltning, næringseiendom, bank og eiendomsmegling i Norge. En fullstendig oversikt over verdikjeden er utfordrende. OBOS har derfor for 2024 fokusert på en overordnet kartlegging. Framover vil OBOS jobbe videre med å kartlegge verdikjeden og dens påvirkninger oppstrøms og nedstrøms.

Det er ikke utelatt informasjon i rapporten ut fra en vurdering av sensitiv informasjon.

Bærekraftsrapporten inngår i OBOS årsrapport og offentliggjøres på obos.no.

ESRS 2 BP-2

Spesielle begivenheter

Generelt

For regnskapsåret 2024 rapporterer OBOS for første gang i henhold til CSRD og ESRS etter tidligere å ha brukt GRI-rammeverket. De nye standardene krever omfattende dokumentasjon av påvirkninger, verdikjeder, styring, mål og handlingsplaner. OBOS vil trenge tid for å rapportere fullstendig i tråd med disse standardene og følger arbeidet med bransjestandarder tett for å sikre bedre beregningsmetoder, datafangst og tolkning av krav. Rapporteringen vil derfor utvikles kontinuerlig. Datterselskapene har ulik modenhet på dette området, og noen tall og datakilder vil være mer upresise, noe som spesifiseres i relevante underkapitler.

Estimering av verdikjededata

OBOS har en stor og kompleks verdikjede med mange enheter som i dag ikke rapporterer på bærekraft. Dette gjør direkte datainnhenting svært omfattende og krevende. OBOS er i stor grad avhengig av å estimere verdikjededata basert på indirekte datakilder og vil benytte seg av muligheten til å fase inn verdikjederapportering over tid. Metoden for innsamling, estimering og vurdering av data i verdikjeden beskrives under de respektive kapitler.

Kilder til usikkerhet i rapporteringen og endring i fremstilling av data

Siden 2024 er første året OBOS rapporterer bærekraft i henhold til CSRD og ESRS, er det endringer i data og informasjon fra tidligere år. Den nye standarden krever mange nye datapunkter, som OBOS har forsøkt å kvantifisere der det er mulig. Noen datapunkter kan ikke besvares eller estimeres for 2024. Dette er beskrevet i de respektive kapitlene.

OBOS utarbeider årlig et klimaregnskap for å rapportere sine klimagassutslipp, men det er store usikkerheter i tallene på grunn av antagelser og manglende data. Utslippenes størrelsesorden antas å være riktig. OBOS jobber kontinuerlig med å forbedre klimaregnskapet. Se kapittel ESRS E1 og obos.no for mer detaljer.

Rapporteringsfeil

Det er ingen kjente rapporteringsfeil fra tidligere perioder. OBOS jobber kontinuerlig med å forbedre datakvaliteten i sin bærekraftsrapportering, noe som kan endre tidligere års rapporterte tall. Dette forklares i de enkelte kapitlene.

Opplysninger som stammer fra annen lovgivning

I tillegg til CSRD/ESRS rapporterer OBOS separat på åpenhetsloven, likestillingsredegjørelsen og TCFD.

Inkludert ved henvisning

EU-taksonomiens KPI for omsetning og driftskostnader (OpEx) er tilgjengelig på obos.no.

ESRS 2 GOV-1

Rollen til administrasjon, tilsynsorgan og styret

OBOS følger Samvirkeanbefalingen av 21. desember 2022, og legger anbefalingens prinsipper til grunn for sin utøvelse av medlemsstyring og foretaksledelse. Samvirkeanbefalingen svarer til «Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse» for børsnoterte selskaper (NUES), og er utarbeidet for foretak som er underlagt samvirkeloven og boligbyggelagsloven.

De styrende organene i OBOS er vist i figuren på side 121.

Boligbyggelaget OBOS er et samvirke med 618 517 medlemmer per 31. desember 2024, også kalt andelseiere. Boligbyggelaget er bygget på en åpen medlemsmodell der alle kan tegne seg som medlemmer (andelseiere). OBOS skal til enhver tid oppfylle lovkravene som er satt til virksomheten. OBOS har også konsesjon til å drive finans- og eiendomsmeglingsvirksomhet under tilsyn av Finanstilsynet.

Generalforsamlingen

Andelseierne utøver den høyeste myndighet i OBOS gjennom generalforsamlingen. En andelseier har rett til å få tatt opp spørsmål og forslag på generalforsamlingen. Dette skal meldes skriftlig til styret innen 1. april. Ordinær generalforsamling gjennomføres innen 1. juli hvert år. Andelseierne representeres på generalforsamlingen ved delegerte. Delegerte velges etter egne regler som er beskrevet i vedtektenes § 8. Generalforsamling innkalles av styret og avholdes digitalt.

Generalforsamlingen har valgkomité, fastsatt i vedtektenes § 11. Etter innstilling fra foregående års valgkomité, velger generalforsamlingen en valgkomité bestående av syv medlemmer og to varamedlemmer. Valgkomitéen innstiller til neste års generalforsamling på valg av medlemmer til representantskapet. Halvparten av representantskapets medlemmer (valgt av generalforsamlingen) med lengst funksjonstid, trer ut hvert år. For å sikre at representantskapet speiler medlemsmassen best mulig, legger valgkomitéen blant annet følgende kriterier til grunn i sin innstilling: geografi, yrkesbakgrunn, utdannelse, alder, kjønn og kulturelt mangfold. Valgkomitéen foretar trekning av delegerte fra tilknyttede borettslag til generalforsamlingen, samt innstiller til generalforsamlingen på godtgjørelse til styremedlemmer, representantskapets medlemmer, kontrollkomité og revisor.

Representantskapet og kontrollkomitéen

Representantskapet fører tilsyn med at boligbyggelagets formål fremmes i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Til dette velger representantskapet en kontrollkomité.

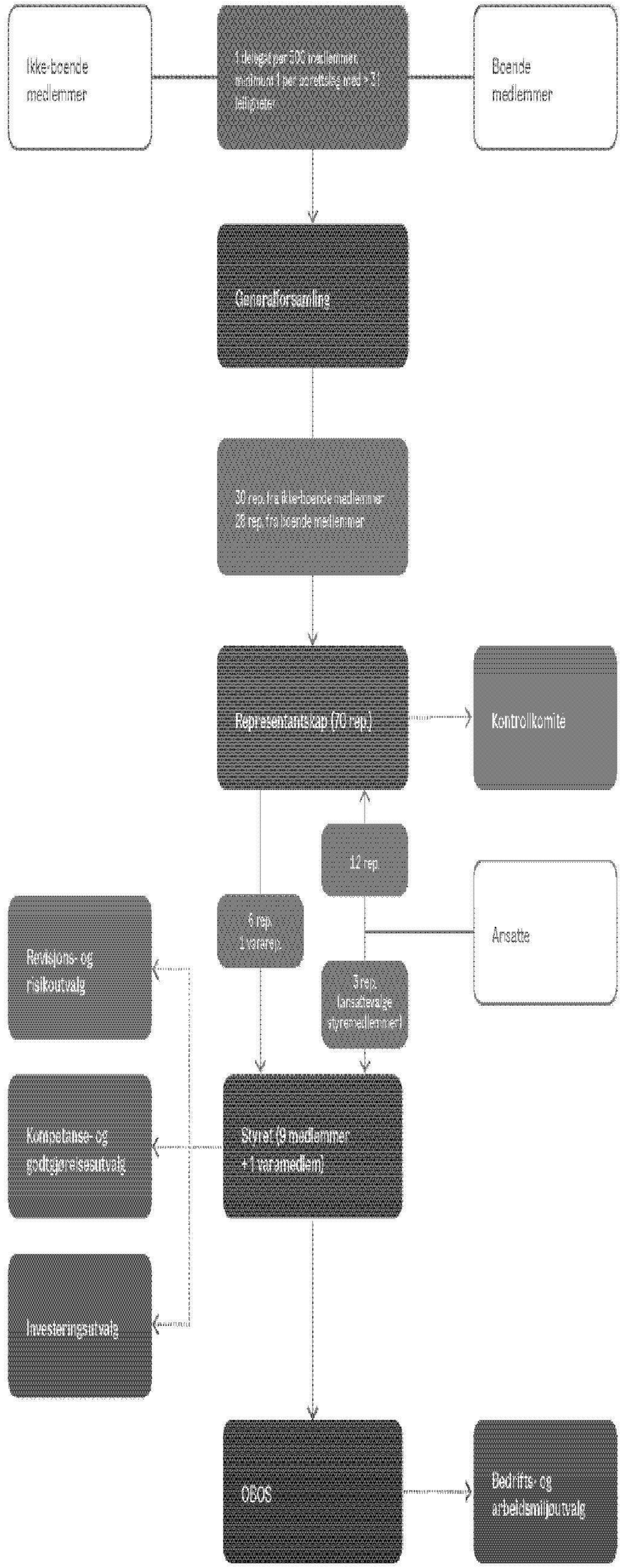
Kontrollkomitéen er regulert i vedtektenes § 14, og skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem. Representantskapet har fastsatt instruks for kontrollkomitéens virksomhet. I tillegg til å føre tilsyn med lagets virksomhet, skal kontrollkomitéen også påse at virksomheten drives på en betryggende og hensiktsmessig måte, med effektive styrings- og kontrollsystemer som løpende gir god nok oversikt over lagets risikoeksponering og god regnskapsmessig oversikt over driften til enhver tid.

Styret

Representantskapet velger, etter innstilling fra representantskapets valgkomité, boligbyggelagets styre med varamedlemmer, med unntak av styremedlemmer valgt av og blant ansatte. Styret består av en styreleder og opptil åtte medlemmer med ett varamedlem. Ved valg av styremedlemmer legges det til grunn at styret skal ha bredde og mangfold i kompetanse og bakgrunn, samt nødvendig kapasitet og samarbeidsevne. Flertallet skal være uavhengig av ledelse og vesentlige forretningsforbindelser, og kjønnsbalanse tilstrebes. Per 31. desember 2024 er tre av seks representantskapsvalgte styremedlemmer kvinner, og én av tre ansattvalgte er kvinne. Samtlige styremedlemmer per 31. desember 2024, valgt av representantskapet, er uavhengig av ledelse og vesentlige forretningsforbindelser, og alle styremedlemmer er OBOS-medlemmer. For styrets sammensetning og styremedlemmenes utdannelse, yrkeserfaring og deltagelse i styremøter, vises det til styrets CVer i årsrapporten.

Styrets oppgaver er fastsatt i norsk lov og omfatter det overordnede ansvaret for forvaltningen av OBOS og tilsyn med den daglige ledelse og virksomheten. Styret fastsetter mål, strategier og risikoprofil for virksomheten i OBOS i tråd med vedtekter, vedtatte instrukser og retningslinjer. Styrets rolle, ansvar og arbeidsoppgaver er fastsatt i egen styreinstruks. Styret har tre underutvalg: risiko- og revisjonsutvalg, investeringsutvalg og kompetanse- og godtgjørelsesutvalg. Disse skal virke som saksforberedende og rådgivende organ for det samlede styret. Styret har fastsatt instrukser for de respektive utvalgenes arbeid. Styret ansetter konsernsjef. Konsernsjefens oppgaver og plikter overfor styret er fastsatt i styreinstruksen, og i instruks for konsernsjef, hvor ansvar og fullmaktsrammer er angitt.

Styrende organer i OBOS per 31. desember 2024



Styret i OBOS

Navn	Verv	Styreutvalg
Roar Engeland	Styreleder fra 2017, styremedlem fra 2016	Kompetanse- og godtgjørelsesutvalg (leder), Investeringsutvalg
Heidi Ulmo	Nestleder fra 2022, styremedlem fra 2018	Revisjons- og risikoutvalg (leder)
Ragnhild Borchgrevink	Styremedlem fra 2020	Kompetanse- og godtgjørelsesutvalg, Revisjons- og risikoutvalg
Henning Olsen	Styremedlem 2021, varamedlem fra 2020	Revisjons- og risikoutvalg
Anne Lise Ryel	Styremedlem fra 2022	Investeringsutvalg
Arne Austreid	Fast møtende vara fra 2021	Investeringsutvalg (leder)
Siv Berg	Ansattvalgt styremedlem fra 2021	Revisjons- og risikoutvalg
Lars Örjan Reinholdsson	Ansattvalgt styremedlem fra 2015	Investeringsutvalg
Daniel Walter	Ansattvalgt styremedlem fra 2019	Kompetanse- og godtgjørelsesutvalg

Ledelsen i OBOS

Navn	Stilling
Daniel Kjørberg Siraj	Konsernsjef
Marianne Gjertsen Ebbesen	Konserndirektør Boligutvikling Trehus
Ingunn Andersen Randa	Konserndirektør Boligutvikling Storby
Nils Morten Bøhler	Konserndirektør Næringseiendom
Øistein Garnst Sandlie	Konserndirektør Forvaltning og rådgivning
Steffen Ørnrby	Konserndirektør HR og organisasjon
Trond Stabekk	Konserndirektør Økonomi og finans
Cathrine Wolf Lund	Konserndirektør IT og digital
Kathinka Koch Sommerseth	Konserndirektør Marked, kommunikasjon og samfunnsansvar

Navn	Bærekraft i OBOS-konsernet
Birgitte Molstad	Miljødirektør

Styret innhenter representantskapets uttalelse i saker som behandles i generalforsamlingen. Styret framlegger strategi og strategiske temaer for representantskapet, og representantskapet er høringsinstans i saker som særlig angår medlemsdemokratiet. Konsernsjef orienterer representantskapet om status for virksomheten på representantskapets faste møter.

Ledelsen

Ledelsen i OBOS omfatter, i tillegg til konsernsjef, konserndirektører med ansvar for forretningsområder og for konsernfelles forretningsstøtte. Konsernledelsen består av fire kvinner og fem menn.

For utfyllende informasjon om styringsstrukturen og ansvarsfordelingen i OBOS, vises det til redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse side 107.

Styrets medlemmer har bred erfaring fra næringsliv, forvaltning, politikk og styreverv i store selskaper. Deres bærekraftskompetanse stammer hovedsakelig fra egen bakgrunn og erfaring. I 2024 gjennomførte lederen for revisjons- og risikoutvalget et 12-timers kurs i bærekraftsrapportering. Det ble også holdt obligatorisk opplæring for styremedlemmer og konsernledelsen om nye krav til bærekraftsrapportering. Status og endringer i bærekraftsarbeidet, basert på innhentede data fra virksomheten, rapporteres minst årlig til styret, slik at styret holdes oppdatert på nye krav og forventninger.

Administrasjonens kompetanse er ivaretatt gjennom OBOS-konsernets miljøavdeling, ledet av direktør for miljø. Miljøavdelingen rapporterer til konserndirektør for Næringseiendom og har fagansvar for klima og miljø i konsernet i tillegg til å samordne bærekraftsrapporteringen. Resultatansvaret for bærekraftsområdene ligger hos linjeledelsen, som får støtte fra fagavdelinger innen klima og miljø, HR, compliance og anskaffelser. Ansvar for malverk knyttet til sosial bærekraft i verdikjeden ligger hos konsernets ansvarlig for anskaffelser.

ESRS 2 GOV-2

Informasjon gitt til og vurdert av styrende organer

Bærekraft er ett av OBOS' tre strategiske hovedmål, og hovedmålet er brutt ned i en rekke delmål som treffer ulike deler av virksomheten. Forretningsområdene har etablert virksomhetsspesifikke KPI-er og tiltak som bidrar til hovedmålet (se også ESRS 2 SBM-1).

Bærekraftsdata samles inn fra virksomheten som har det operasjonelle ansvaret. Kvartalsvis status på bærekraftsarbeidet med vekt på klima og miljø rapporteres til konsernledelsen og linjeledelsen. Det redegjøres årlig for bærekraftsarbeidet til representantskapets kontrollkomité.

Resultatet fra årlig dobbel vesentlighetsanalyse gjennomgås i konsernledelsen, behandles i styrets revisjons- og risikoutvalg og framlegges for det samlede styret for anbefaling til prioriterte områder i bærekraftsrapporteringen. Resultatet av analysen legges til grunn som ett av flere elementer i den årlige evalueringen av virksomhetsmål og KPI-er.

OBOS-banken gjennomfører årlig en dobbel vesentlighetsanalyse som grunnlag for justering av strategiske mål og tiltak. Analysen oppdateres i ledergruppen, behandles i bankstyrets risiko- og revisjonsutvalg, og godkjennes av bankens styre.

Datterselskapene i OBOS-konsernet har minst én årlig gjennomgang av klima- og miljørisikoer som del av sin interne risikohåndtering. Klima- og miljørisikoanalysen omfatter 12 fysiske, ansvars- og overgangsrisikoer. Resultatet fra datterselskapenes analyse tas inn i arbeidet med konsernets vesentlighetsanalyse. For mer informasjon om hvilke risikoer som vurderes, se kapittel ESRS2 IRO-1, ESRS2 IRO-2 og E1 IRO-1.

ESRS 2 GOV-3

Integrasjon av bærekraft i bonusordninger

Lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte (konsernsjefen og medlemmer av konsernets ledergruppe) skal understøtte OBOS' strategi, langsiktige interesser og økonomisk bæreevne.

Resultatlønn er begrenset oppad til 35 prosent av den faste årslønnen. Bærekraftsperspektivet (medlemstilfredshet og fysisk sikkerhet på byggeplass – H1-verdi) er integrert i resultatlønnsparameterne og utgjør fire prosent av den totale resultatlønnsrammen.

I årsrapporten blir det redegjort for prinsipper for lønn og annen godtgjørelse for ledende ansatte på side 113. Spesifikasjoner om fastlønn, utbetalt bonus og naturalytelser gis i regnskapsnote 30.

ESRS 2 GOV-4

Uttalelse om aktsomhetsvurderinger

Følgende oppsummering viser hvor man kan lese om OBOS' due diligence-prosesser:

Kjernelementer i due diligence-prosessen	Kapitler i bærekraftsrapporten som beskriver disse
Ivaretakelse av due diligence i virksomhetsstyring, strategi og forretningsmodell	ESRS 2 SBM-3
Involvering av interessenter i due diligence-prosesser	ESRS 2 SBM-2
Identifisering av negativ påvirkning	ESRS 2 SBM-3 og IRO-1, ESRS E1, E4, E5, S1, S3, S4
Gjennomføring av tiltak for å redusere negativ påvirkning	ESRS E1, E4, E5, S1, S3, S4
Måling av effekt av tiltak for å redusere negativ påvirkning	ESRS E1, E4, E5, S1, S3, S4

ESRS 2 GOV-5

Risikostyring og internkontroll med bærekraftsrapportering

Styret fastsetter OBOS' risikoprofil, som følges opp løpende i administrasjonens rapportering. Risikostyring og internkontroll er integrert i virksomhetsstyringen og følges opp etter rammeverk etablert i samsvar med lovkrav og myndighetsforventninger. Rammeverket tar hensyn til risikoaspekter og muligheter i forretningsområdene.

Førstelinjen, som består av forretnings- og virksomhetsområder, eier og håndterer risiko knyttet til egen drift og sikrer etterlevelse av krav. Risikovurderinger rapporteres kvartalsvis til konsernledelsen og styret. Internkontrollen, som er operasjonalisert gjennom linjen og integrert i systemene for virksomhetsstyring, følger prinsipper som «tre øyne» og fullmaktsmatriser i henhold til COSO-rammeverket.

Compliance-funksjonen utgjør andrelinjen og kontrollerer etterlevelse av krav. Ekstern revisor gjennomgår kontrollmiljøet årlig.

Kontrollen med bærekraftsdata utføres på ulike nivåer i organisasjonen avhengig av virksomhet, og konsolideres i den årlige rapporteringen.

OBOS er et stort konsern med omfattende virksomhet, noe som medfører risiko knyttet til kvaliteten på bærekraftsdata ved innføring av CSRD-direktivet. Mye av datainnhentingen er fortsatt manuell, og sidemannskontroll utføres for å redusere feil. OBOS jobber med å forbedre systemstøtte og datakvalitet for framtidig bærekraftsrapportering.

ESRS 2 SBM-1

Strategi, forretningsmodell og verdikjede

OBOS ble stiftet i 1929 og er Norges største boligbyggelag og eiendomsforvalter. OBOS er bygget på en åpen medlemsmodell der alle kan bli medlemmer. Hovedformålet er å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller andre måter, og å forvalte boliger for medlemmene. I henhold til vedtektene går inntil ti prosent av årets resultat etter skatt til samfunnsnyttige formål. Øvrig overskudd beholdes i virksomheten og reinvesteres. OBOS driver også bank- og eiendomsmeglervirksomhet under Finanstilsynets tilsyn.

OBOS har 618 517 medlemmer i Norge og Sverige ved utgangen av 2024.

OBOS jobber langsiktig med strategi og utvikling. Arbeidet organiseres i rullerende femårsplaner, og gjeldende strategiperiode går fram til 2030. Styret har fastsatt overordnede strategiske mål fram mot 2030. Årlige mål (KPI-er) støtter den overordnede strategien. De årlige målene justeres etter markedsforhold og andre rammebetingelser, mens de overordnede strategiske målene ligger fast i strategiperioden. Konsernledelsen følger opp status for mål, KPI-er og tiltak gjennom året og rapporterer til styret halvårlig.

Bærekraftsmål er integrert i OBOS' strategi og risikoprofil. Samtlige forretningsområder gjør hvert år risikovurderinger knyttet til klima og miljø. På styrets bestilling har OBOS utarbeidet en dobbel vesentlighetsanalyse for å identifisere prioriterte bærekraftstemaer. Vesentlighetsanalysen forankres årlig i konsernledelsen, styrets risiko- og revisjonsutvalg, og i det samlede styret. Vesentlighetsanalysen danner grunnlaget for rapportering og strategiske prioriteringer innen bærekraft. Ved større endringer i risikovurderingen eller vesentlighetsanalysen vil styret revidere bærekraftstrategien tilsvarende. Oppfølging av krav til bærekraft er forankret gjennom styrende dokumenter gjeldende for OBOS-konsernet. Policy for bærekraft (ESG) er fastsatt av styret. Tematiske retningslinjer for bærekraft er fastsatt av konsernledelsen.

Selskapene setter egne virksomhetsspesifikke bærekraftsmål som bidrar til OBOS' overordnede mål for bærekraft.

Alle styrende organer ivaretar kontroll med bærekraft. OBOS BBL er Miljøfyrtårn og ble resertifisert i 2024. I den forbindelse ble styrende dokumenter for klima, miljø og arbeidsmiljø gjennomgått av ekstern sertifisør.

Forretningsmodell

OBOS har en diversifisert forretningsmodell. I tillegg til å drive utvikling, produksjon og salg av bolig og eiendom, har OBOS også virksomhet innenfor bolig- og eiendomsforvaltning, utleie av næringseiendom, teknisk rådgiving, bank, eiendomsmegling og aksjeinvesteringer. Virksomheten foregår hovedsakelig i Norge og i Sverige.

OBOS investerer i større børsnoterte selskaper og i oppstartsselskaper både for å generere avkastning og for å oppnå strategiske muligheter. Eierskapet i norske og svenske entreprenørselskaper fremmer industriell utvikling og bærekraft. Investeringene støtter OBOS' satsing på innovasjon og digitalisering.

Oppføring av nye boliger og næringsbygg starter med kjøp av eiendom, før det går videre til utvikling, prosjektering og produksjon. OBOS Eiendom forvalter og drifter næringseiendom, mens boligene OBOS bygger blir solgt til privat eie. OBOS-banken tilbyr finansiering til både privatpersoner og boligselskaper. Selv om OBOS ikke eier boligene etter at de er ferdigstilt, er OBOS i Norge forretningsfører for mange boligselskaper og tilbyr også teknisk rådgivning til disse. OBOS' forretningsmodell er sterkt avhengig av leverandører og samarbeidspartnere, hovedsakelig for produksjon av boliger og næringsbygg. Det har ikke vært vesentlige endringer i leverandørkjeden i 2024.

Formål, visjon og forretningsidé

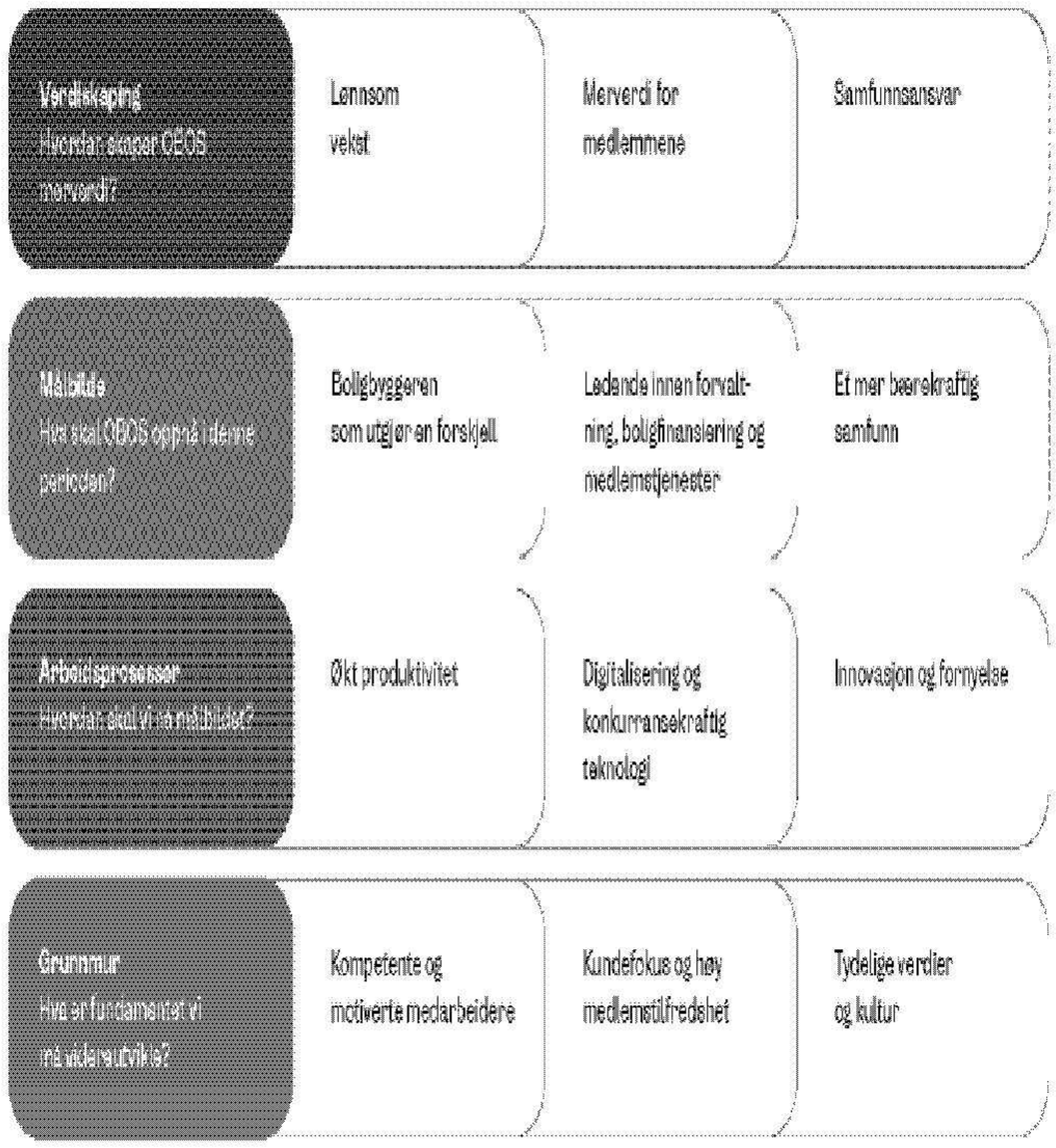
OBOS' hovedformål i henhold til vedtektene er å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger for medlemmene. Ut over dette har OBOS som formål å drive spare- og utlånsvirksomhet, boligbygging og forvaltning for andre enn medlemmene. OBOS investerer også i selskaper av betydning for boligsamvirket, og har egen virksomhet blant annet innenfor eiendomsmegling og bank.

Visjonen ligger fast: «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.»

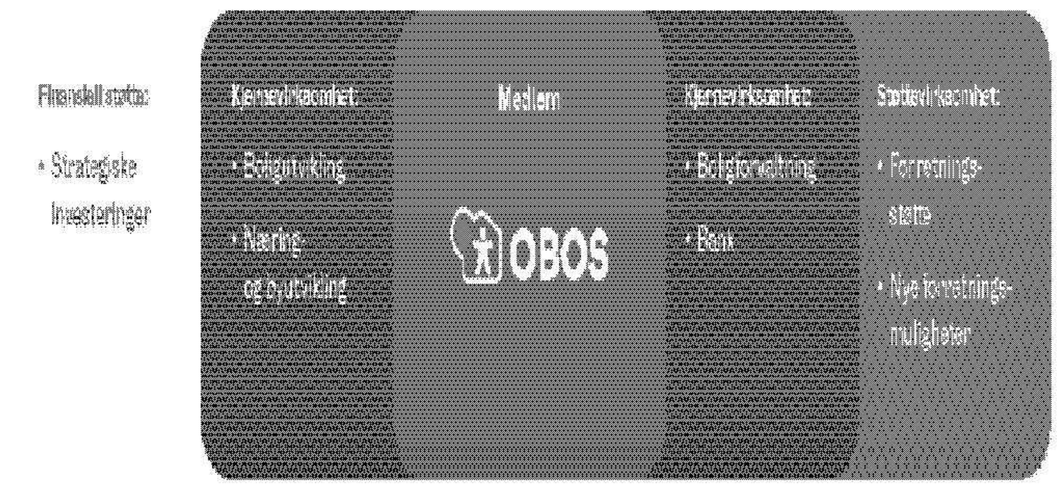
Lønnsom vekst

OBOS får stadig flere medlemmer, og må fortsette å vokse for å kunne tilby medlemmene et godt boligtilbud og andre relevante tjenester. Vekst og lønnsom drift er en forutsetning for å kunne ta samfunnsansvar og oppfylle formålet om

Konsernstrategi 2030: Ett OBOS



OBOS' forretningsmodell



FIGUR 1

Antall ansatte per 31. desember 2024

Antall ansatte rapportert avviker fra det som rapporteres i OBOS-konsernets årsrapport. Ikke-garanterte timeansatte teller ikke med i OBOS-konsernets årsrapport, men er en del av bærekraftrapporteringen.

TABELL 1

Driftsinntekter fordelt på aktiviteter

Millioner kroner	2024	2023
Boligutvikling	15 371	13 296
Forvaltning og rådgivning	1 086	991
Næringseiendom	872	821
Bank og eiendomsmegling	1 054	864
Aksjeinvesteringer	-	-
Annen virksomhet	4 073	3 041
Eliminasjoner	-3 199	-2 336
OBOS konsern	19 257	16 678

å skaffe bolig til så mange medlemmer som mulig, over tid og under ulike markedsforhold.

Merverdi for medlemmene

Å være OBOS-medlem skal oppleves som verdifullt og relevant, også ut over det å skaffe seg bolig. OBOS skal være ledende innen forvaltning og boligfinansiering, og tilby attraktive medlemsfordeler bl.a. innen kultur, idrett og tjenester knyttet til bolig.

Samfunnsansvar

OBOS' viktigste samfunnsoppdrag er å bygge og forvalte boliger. Samtidig har vi som stor virksomhet et særlig ansvar for samfunnet rundt oss, både gjennom driften av virksomheten og hva vi bidrar med tilbake til samfunnet. OBOS legger særlig vekt på å skape gode bomiljøer, inkludere medlemmer og nabolag i medvirkningsprosesser, bidra til å løse klimautfordringene og sørge for at flere får mulighet til å eie sin egen bolig.

Inntil 10 prosent av årsresultatet etter skatt anvendes til samfunnsnyttige formål gjennom «OBOS gir tilbake». OBOS har etablert boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie for å gjøre det mulig for flere å eie egen bolig. Nye tekniske løsninger, boformer og tjenestetilbud testes ut i OBOS Living Lab. Veileder for aldersvennlige boliger skal bidra til boligutvikling for alle livets faser. Se også ESRS S4.

Tre prioriterte mål:

Boligbyggeren som utgjør en forskjell

OBOS' viktigste formål er å skaffe så mange medlemmer som mulig en god, eid bolig. OBOS skal tilby boliger og bomiljøer av god kvalitet som er tilpasset medlemmenes behov og ulike livsfaser. I tillegg til boligbygging, har OBOS alltid livet mellom husene i fokus. OBOS skaper gode nabolag og bidrar til god byutvikling.

Ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlem

OBOS skaper merverdi for medlemmene gjennom å dekke hele verdikjeden – fra boligutvikling og boligfinansiering for medlemmene, til forvaltning og oppfølging av boligselskapene i etterkant. OBOS vil kontinuerlig videreutvikle tilbudet til kunder og medlemmer, styrke medlemstilfredsheten og arbeide for at medlemsveksten fortsetter.

Et mer bærekraftig samfunn

OBOS tar et særlig ansvar for at flest mulig medlemmer kan eie sin egen bolig. Dette gjør OBOS gjennom å tilby flere veier inn i boligmarkedet gjennom satsingen på boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie. God by- og stedsutvikling er viktig også i et bærekraftsperspektiv. Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse nasjonale og globale miljøutfordringer, og som en ledende bransjeaktør er OBOS særlig forpliktet til å gå foran.

Dobbel vesentlighetsanalyse benyttes i arbeidet med målsetting. Se tabell 2 for oversikt over OBOS' strategiske mål som berører bærekraft.

TABELL 2

OBOS' strategiske mål som berører bærekraft

Mer spesifikke mål knyttet til de vesentlige temaene er beskrevet under hvert tema-kapittel

Nivå på mål: Konsernmål / Divisjonsmål / Selskapsmål	Mål	ESRS	Verdikjeden	Virksomhetsområde	Produkter	Region	Berørte stakeholders	Interessenter
		E1 E2 E3 E4 E5 S1 S2 S3 S4 G1	Aktivitet: Utvikling, Salg, Prosjektering og bygging, Fabrikkproduksjon, Finansiering, Forvaltning	Boligutvikling Bostart, Boligutvikling Tharaldrud, Næringseiendom, Forvaltning av rådgivning, OBOS-banken	Nye boliger, Nye næringsbygg, Forvaltning og drift av næringsbygg, Forvaltning og rådgivning til boligselskap, Medlemsfordeler, Bankdivisjoner (lån), Boligkjøpsmodeller, Garanti-lån	Norge, Sverige	Medlemmer og boligkunder, Styrer og tillitsvalgte i boligselskaper, Leietakere i næringsbygg, Bankkunder, Medlemmer	Ansatte, Leietakere, Medlemmer, Myndigheter, Styret i boligselskaper, Interesseorganisasjoner, Leverandører
●	Mot et mer bærekraftig samfunn	● ● ● ● ● ● ● ● ● ●	● ● ● ● ● ● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ● ● ●	● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ● ● ●
● ●	45 % reduksjon klimagassutslipp for bygninger ferdigstilt i 2026, 55 % reduksjon i 2030 og 95 % reduksjon på bygg ferdig i 2050 iht. til OBOS referanseverdi og grenseverdier	●	● ● ● ● ●	● ● ●	● ●	● ●	● ● ●	● ● ● ● ● ● ●
● ●	Ambisjon om 7,5 % årlig reduksjon av klimagassutslipp fra drift av næringsbygg	●			●			
●	Bidra til klimaløft i eksisterende boligselskap	●	● ●	●	●	● I/A	● ● ● ●	
● ●	Antall tilbudte boliger med boligkjøpsmodeller	●	● ●	● ● ●	● ● ● ●	● ●	● ●	● ● ●
●	OBOS gir tilbake 10 % av overskuddet	●	● ●	● ● ● ● ●	● ●	● ●	● ● ●	● ● ● ●
●	Energieffektive bygg: Ambisjon om å tilfredsstille taksonomien på nybygg og energieffektivisere eksisterende næringsbygg	●	● ● ● ●	● ● ●	● ● ● ● ●	● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ● ●
●	Miljøsertifisere boliger: Tilfredsstille kravene i taksonomien for å sikre grønn finansiering til kunden, sertifisering vurderes fra prosjekt til prosjekt	● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●	● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
●	Mer sirkulære boliger Avfall: Ambisjon om 90 % sorteringsgrad i prosjekt, og maks 25 kg avfall/ m² fra nybygg og redusere avfall og øke sorteringsgraden på næringsbygg i drift Ombruk: Måle ombruks og gjenbruksandel (andel resirkulert materiale) pr enhet/bygg	●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ●	● ● ● ●	● ● ● ●
●	Fokus på redusert tap av og tilføre ny natur og biologisk mangfold	●	● ● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ●	● ●	● ● ● ● ●
●	Klima- og naturrisikovurderinger i alle nye prosjekter og eide eiendommer i OBOS Eiendom	●	● ● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ●	● ●	● ● ● ● ●
●	Andel grønne lån	●	●	●	●	● ●	● ● ●	● ● ● ● ●

TABELL 3:
Interessentdialog

Navn	Interessentenes forventninger til OBOS	Arenaer for dialog med interessentgruppe
Ansatte	• Klima; Klimagassutslipp og klimatilpasning	Lokale medvirkningsprosesser ifm. utviklingsprosjekt
	• Sirkulærøkonomi og ressursbruk	Spørreundersøkelse ifm. vesentlighetsanalyse
	• Arealbruk, natur og biologisk mangfold	Medarbeidersamtaler og medarbeiderundersøkelser
	• Godt og trygt arbeidsmiljø	Varslingskanaler
	• Tilgjengelige boliger for alle (kunder og sluttbrukere)	Allmøter og intranett
Ledelse	• Compliance (virksomhetsstyring)	Kvartals- og årsrapport
	• Godt arbeidsmiljø og seriøsitet i bransjen	Konsernstrategi
	• Inkluderende nabolag	Intervjuer ifm. vesentlighetsanalyse
	• Medvirkning	
	• Klima; Klimagassutslipp og klimatilpasning	
	• Sirkulærøkonomi og ressursbruk	
	• Arealbruk, natur og biologisk mangfold	
	• Tilgjengelige boliger for alle (kunder og sluttbrukere)	
Medlemmer	• Klima; Klimagassutslipp og klimatilpasning	Nyhetsbrev og OBOS-bladet
	• Sirkulærøkonomi og ressursbruk	Generalforsamling
	• Arealbruk, natur og biologisk mangfold	Spørreundersøkelse ifm. vesentlighetsanalyse
	• Tilgjengelige boliger for alle (kunder og sluttbrukere)	Åpne medlemsmøter
		Møter med tilknyttede boligselskaper
Myndigheter	• Klima; Klimagassutslipp og klimatilpasning	Tilsyn og revisjon
	• Sirkulærøkonomi og ressursbruk	Kvartals- og årsrapport
	• Arealbruk, natur og biologisk mangfold	Løpende dialog
	• Godt og trygt arbeidsmiljø	
Styrer i boligselskap	• Klima; Klimagassutslipp og klimatilpasning	Spørreundersøkelse ifm. vesentlighetsanalyse
	• Sirkulærøkonomi og ressursbruk	Bolig & miljø og nyhetsbrev
	• Arealbruk, natur og biologisk mangfold	Løpende dialog
	• Tilgjengelige boliger for alle (kunder og sluttbrukere)	
Interesseorganisasjoner	• Klima; Klimagassutslipp og klimatilpasning	Medlemskap i bransjeorganisasjoner
	• Sirkulærøkonomi og ressursbruk	Intervjuer ifm. vesentlighetsanalyse
	• Arealbruk, natur og biologisk mangfold	Løpende dialog
	• Ansvarlig leverandørkjede	Kontakt ifm. anbud
Leverandører	• Klima; Klimagassutslipp og klimatilpasning	Løpende dialog
	• Sirkulærøkonomi og ressursbruk	
	• Arealbruk, natur og biologisk mangfold	
	• Tilgjengelige boliger for alle (kunder og sluttbrukere)	

ESRS 2 SBM-2

Interessenter

Dialog med interessenter er viktig i bærekraftsarbeidet. OBOS' viktigste interessenter er ansatte, ledelsen, medlemmer, myndigheter, boligselskapsstyrer, leverandører og interesseorganisasjoner.

OBOS har kontinuerlig dialog med interessenter, spesielt medlemmene, for å ivareta medlemsdemokratiet. Dette inkluderer årlige generalforsamlinger, møter med representantskapet, åpne medlemsmøter og møter med borettslagsstyrer. Medlemmer og nabolag deltar også i planprosesser for nye boligprosjekter.

OBOS offentliggjør informasjon om viktige hendelser som har relevans for kapitalmarkedene og andre interessenter, gjennom Oslo Børs sine informasjonssystemer.

OBOS måler kontinuerlig omdømme og kunde- og medarbeidertilfredshet for å identifisere forbedringspunkter som innarbeides i virksomhetsstyringen. Arbeidet med interessentdialogen videreføres i 2025. Se mer om dette arbeidet i kapittel ESRS S3 og ESRS S4.

Tilbakemeldinger fra dialogmøter benyttes i arbeidet med vesentlighetsanalysen, som definerer virksomhetens kontekst og identifiserer vesentlige IROer (påvirkninger, risikoer og muligheter). Analysen forankres årlig i konsernledelsen og styret, og gir oversikt over interessentenes tilbakemeldinger. Vesentlighetsanalysen danner grunnlaget for bærekraftrapporteringen og bærekraftsstrategier.

Bærekraftsstrategien står fast, men virksomhetsmålene for nybyggprosjekter er justert for å møte nye krav til taksonomi, klimagassreduksjon, energikrav og vern av natur. OBOS-banken har også justert sine virksomhetsmål med fokus på energieffektivisering av bygningsmassen.

ESRS 2 SBM-3

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres interaksjon med strategi og forretningsmodell

OBOS utvikler, bygger og forvalter boliger og næringsbygg i en samvirkemodell. Vesentlighetsanalysen kartlegger hvordan påvirkninger, muligheter og risikoer interagerer med OBOS' verdikjede og forretningsmodell, se figur 2.

Oppstrøms er OBOS avhengig av naturressurser for produksjon av byggematerialer og energi, noe som kan føre til tap av natur og biomangfold. Denne avhengigheten innebærer også risiko for redusert tilgang på råvarer over tid.

OBOS' virksomhet omfatter boligutvikling, nærings- og byutvikling, boligforvaltning og bankvirksomhet, med tilhørende risikoer, muligheter og påvirkninger. OBOS påvirker klima, ressursbruk og natur negativt, men har muligheter til å redusere denne påvirkningen ved å minimere energibehov og ressursforbruk, samt restaurere natur. Dette er sentrale mål i OBOS' strategi som vist i ESRS2 SBM-1.

OBOS Eiendomsforvaltning leverer forvaltningstjenester til både OBOS-utviklede og eksterne boligselskaper, og sikrer verdien av kundenes boliger. OBOS Prosjekt tilbyr vedlikeholds- og rehabilitering- og energieffektiviseringsråd. OBOS-banken tilbyr grønne lån og bærekraftsrådgivning til sine kunder. I 2024 startet OBOS Eiendomsforvaltning, OBOS Prosjekt og OBOS-banken et samarbeidsprosjekt for å utvikle produkter og tjenester som støtter klimaomstilling og bærekraft i boligselskaper.

OBOS' negative påvirkning er knyttet til utfordringer felles for bransjen. Omstilling krever klare politiske rammer og samarbeid på tvers av aktører. OBOS arbeider aktivt med politisk påvirkning gjennom dialog med myndigheter og beslutningstakere for å fremme løsninger som tilrettelegger for sirkulære løsninger, klimagassreduksjon og energieffektivitet. OBOS var initiativtaker til og deltar i klyngesamarbeidet Construction City Cluster for å utvikle framtidens bærekraftige løsninger på tvers av hele verdikjeden. Disse initiativene akselererer omstillingen i byggebransjen og skaper verdi for samfunnet og OBOS' interessenter.

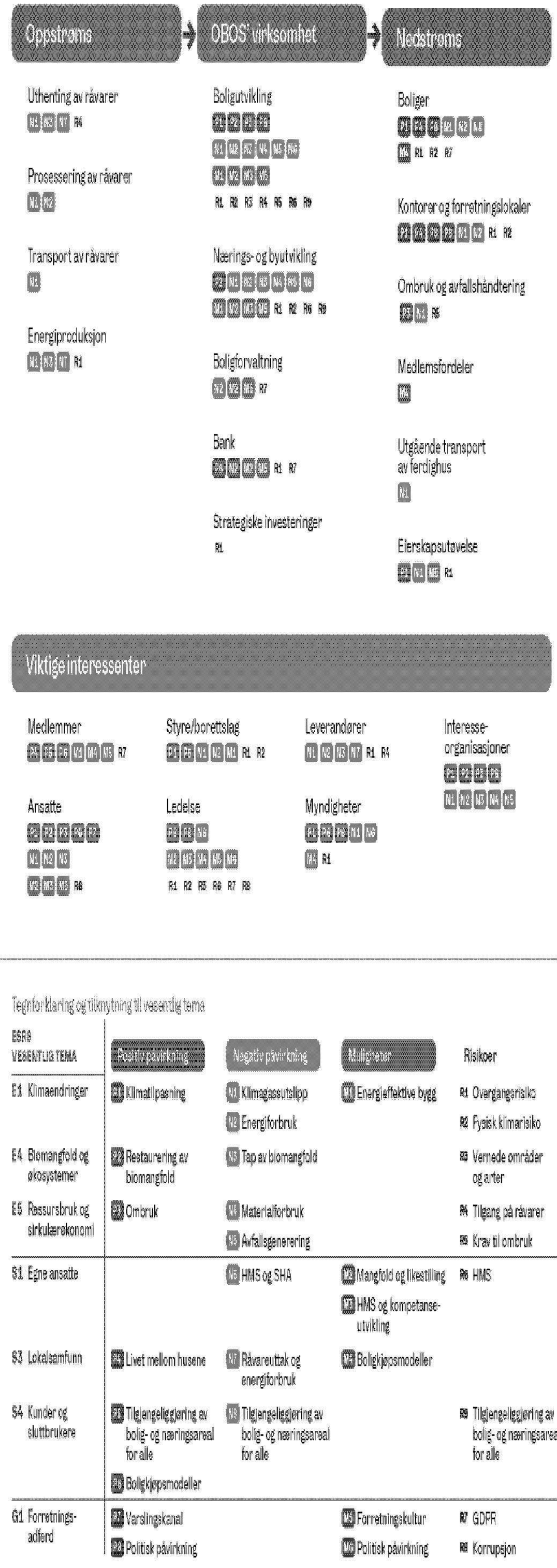
OBOS ser foreløpig begrensede finansielle effekter av identifiserte påvirkninger, risikoer og muligheter. Høye miljøambisjoner kan øke byggekostnadene på kort sikt, mens råvaretilgang og priser kan bli en langsiktig risiko. OBOS samarbeider med bransjeaktører for å redusere ressursforbruk og finne positive finansielle effekter. Økt fokus på naturvern og grøntarealer kan begrense utbygging og gi økte kostnader. Økte CO_2-avgifter kan også medføre vesentlig økte byggekostnader.

OBOS ser en finansiell oppside i energieffektivisering av eksisterende boliger, og jobber aktivt for å være boligselskapenes foretrukne rådgiver innen klimaomstilling.

OBOS vil framover videreutvikle sin strategi og forretningsmodell for bedre å håndtere vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter. Vurderingene av disse faktorene har bestemt de vesentlige temaene for rapportering, oppsummert i tabell 4. Prosessen for vesentlighetsanalysen er beskrevet i kapittel ESRS 2 IRO-1.

FIGUR 2

Vesentlig påvirkning, muligheter og risikoer i interaksjon med OBOS' verdikjede og forretningsmodell



Tegnforklaring og tilknytning til vesentlig tema

ESRS VESENTLIG TEMA	Positiv påvirkning	Negativ påvirkning	Muligheter	Risikoer
E1 Klimaendringer	P1 Klimatilpasning	N1 Klimagassutslipp	M1 Energieffektive bygg	R1 Overgangsrisiko
		N2 Energiforbruk		R2 Fysisk klimarisiko
E4 Biomangfold og økosystemer	P2 Restaurering av biomangfold	N3 Tap av biomangfold		R3 Vernede områder og arter
E5 Ressursbruk og sirkulærekonomi	P2 Ombruk	N5 Materialforbruk		R4 Tilgang på råvarer
		N5 Avfallsgenerering		R5 Krav til ombruk
S1 Egne ansatte		N6 HMS og SHA	M2 Mangfold og likestilling	R6 HMS
			M3 HMS og kompetanse-utvikling	
S3 Lokalsamfunn	P4 Livet mellom husene	N7 Råvareuttak og energiforbruk	M4 Boligkjøpsmodeller	
S4 Kunder og sluttbrukere	P5 Tilgjengeliggjøring av bolig- og næringsareal for alle	N8 Tilgjengeliggjøring av bolig- og næringsareal for alle		R8 Tilgjengeliggjøring av bolig- og næringsareal for alle
	P6 Boligkjøpsmodeller			
G1 Forretnings-adferd	P7 Varslingskanal		M5 Forretningskultur	R7 GDPR
	P8 Politisk påvirkning		M6 Politisk påvirkning	R8 Korrupsjon

TABELL 4

Vesentlige ESRS-temaer på aggregert nivå, konklusjon om vesentlighet og vurderinger som ligger til grunn for disse

Tema	Finansielt vesentlig	Vesentlig påvirkning	Vesentlig for rapportering	Vurderinger som ligger til grunn for konklusjon om vesentlighet
E1 Klima	Ja	Ja	Ja	OBOS har en betydelig påvirkning på klima gjennom utslipp fra byggeprosjekter og drift av eiendom. Dette utgjør en finansielt vesentlig risiko på grunn av økte kostnader knyttet til karbonprising og krav til energieffektivisering. Fysisk klimarisiko og kostnader knyttet til klimatilpasningstiltak er også vesentlig for OBOS' virksomhet. Temaer som energieffektivisering og klimatilpasning er avgjørende for å redusere utslipp, beskytte eiendomsverdier og sikre langsiktig økonomisk stabilitet i møte med endrede markedsforhold, reguleringer og fysisk klima.
E2 Forurensning	Lav	Lav	Nei	Forurensning er vurdert som lite relevant for OBOS, da selskapets byggeprosjekter følger strenge reguleringer for miljøpåvirkning, og den direkte risikoen knyttet til forurensning er lav. OBOS prioriterer imidlertid ansvarlig avfallshåndtering og materialvalg for å minimere lokal miljøpåvirkning.
E3 Vann	Lav	Lav	Nei	Vannforbruk og vannrelaterte risikoer er vurdert som mindre relevante for OBOS, ettersom selskapet primært opererer i områder uten vannmangel. Likevel gjøres det vannbesparende tiltak i bygge- og driftsprosjekter som del av miljøplanen.
E4 Biomangfold og økosystemer	Høy	Høy	Ja	OBOS investerer i eiendom for forvaltning og videreutvikling. OBOS har vesentlig direkte påvirkning på natur og økosystemer gjennom sin virksomhet.
E5 Ressursbruk og sirkulær-økonomi	Høy	Høy	Ja	OBOS er avhengig av naturressurser gjennom kjøp av materialer til tilvirkning, drift og vedlikehold av eiendom. Dette medfører risiko for avhengighet av begrensede ressurser og økte priser. Å redusere ressursbruk og avhengighet av natur er derfor et viktig strategisk område for OBOS.
S1 Egne ansatte	Høy	Lav	Ja	De ansatte er en nøkkelressurs for OBOS, og selskapet har et ansvar for å sikre trygge og rettferdige arbeidsforhold. Fokus på HMS og trivsel reduserer operasjonell risiko og turnover og bidrar til OBOS' omdømme som en attraktiv arbeidsgiver.
S2 Arbeidere i verdikjeden	Lav	Lav	Nei	OBOS har påvirkning på arbeidere i verdikjeden og stiller krav til leverandører for å sikre ansvarlige arbeidsforhold og grunnleggende rettigheter gjennom arbeidet med åpenhetsloven. Selv om det per i dag ikke anses som et vesentlig rapporteringstema, ser OBOS at det kan bli mer vesentlig i årene som kommer.
S3 Lokalsamfunn	Lav	Høy	Ja	OBOS er en stor utvikler av nye boområder og forvalter av eksisterende eiendom. Gjennom utvikling og forvaltning av eiendom påvirker vi lokalsamfunn der vi har virksomhet.
S4 Kunder og sluttbrukere	Lav	Høy	Ja	OBOS er en medlemsorganisasjon, og skal jobbe for at flere får mulighet til å kjøpe egen bolig. Det er derfor vesentlig for virksomheten å tilby produkter kundene vil ha, og sikre at flere har økonomisk mulighet til å komme inn på boligmarkedet.
G1 Forretnings-atferd	Høy	Lav	Ja	God forretningsetikker avgjørende for OBOS for å opprettholde tillit blant medlemmer, kunder og interessenter. Manglende overholdelse av etiske retningslinjer eller regulatoriske krav kan gi juridiske og økonomiske konsekvenser og skade omdømmet i betydelig grad.

FIGUR 3

Vurdere påvirkning og finansiell vesentlighet (steg 3)

I vurderingen av OBOS' **påvirkninger** gjøres følgende vurderinger:

Alvorlighetsgrad	/ 3	x	Sannsynlighet	=	Vesentlig påvirkning
(skala + omfang + irreversibilitet) / 3 Hver faktor blir rangert fra 1 til 5, der 1 er svært lav påvirkning og 5 svært høy.			Gjennomsnittet av faktorene multipliseres med sannsynlighet		Poengsum for temaets vesentlighet

(skala + omfang + irreversibilitet)

	Hvor alvorlig er påvirkningen? (1–5)	Hvor utbredt er påvirkningen? (1–5)	Kan den negative påvirkningen utbedres? (1–5)
1	Svært liten virkning	**Svært lokalt omfang:** Få mennesker berørt	Reversibelt med svært liten innsats og innen kort tid
2	Liten virkning	**Lokalt omfang:** Lavt antall mennesker	Reversibelt med liten innsats og/eller etter kort tid
3	Medium virkning	**Lokalt omfang:** Moderat antall mennesker	Reversibelt med stor innsats og/eller etter lang tid
4	Stor virkning	**Nasjonalt omfang:** Stort antall mennesker	Irreversibelt, eller reversibelt med svært stor innsats eller etter svært lang tid
5	Svært stor virkning	**Globalt omfang:** Svært stort antall mennesker	Irreversibelt, eller reversibelt med ekstrem innsats over svært lang tid

	Hvor sannsynlig er det at hendelsen inntreffer? (1–5)
1	< 10 % Lav
2	10–35 % Usannsynlig
3	36–65 % Sannsynlig
4	65–90 % Veldig sannsynlig
5	> 90 % Nærme helt sikkert

I vurderingen av **finansiell vesentlighet** gjøres følgende vurderinger:

Alvorlighetsgrad	x	Sannsynlighet	=	Finansiell vesentlighet
Hver faktor i vurderingen av finansiell konsekvens blir rangert fra 1 til 5, der 1 betyr svært lav påvirkning og 5 betyr svært høy.		Gjennomsnittet av faktorene multipliseres med sannsynlighet		Poengsum for temaets finansielle vesentlighet

(+ konsekvens for HMS/SHA + etterlevelsesrelatert konsekvens + konsekvens for å nå mål)

Finansiell effekt		Hva er den potensielle størrelsen på den finansielle effekten? (1–5)	Hva er den potensielle størrelsen på den finansielle effekten? (1–5)	Hva er den potensielle størrelsen på den finansielle effekten? (1–5)
1	MOK < 5	**Svært liten:** Skader som medfører fravær under 8 mnd.	**Svært liten:** Brudd på interne bestemmelser	Mindre eller ingen avvik fra mål
2	MOK 5–100	**Liten:** Skader som medfører fravær over 8 mnd.	**Liten:** Etterlevelsesbrudd omtalt i media (men ikke noe annet)	Noe avvik fra mål
3	MOK 100–500	**Medium:** Skader som fører til hel eller delvis uførhet	**Medium:** Etterlevelsesbrudd som resulterer i bøter	Avvik fra mål
4	MOK 500–1000	**Stor:** Dødsfall	**Stor:** Etterlevelsesbrudd som fører til sivilrettslig oppgjør mot ansatte eller virksomheten	Alvorlig avvik fra mål
5	MNOK >1000	**Svært stor:** Flere dødsfall	**Svært stor:** Etterlevelsesbrudd som fører til rettslig tiltale mot ansatte eller virksomheten	Oppnår ikke målene

	Hvor sannsynlig er det at den finansielle effekten inntreffer? (1–5)
1	< 10 % Lav
2	10–35 % Usannsynlig
3	35–65 % Sannsynlig
4	65–90 % Veldig sannsynlig
5	> 90 % Nærme helt sikkert

ESRS 2 IRO-1

Vesentlighetsanalyse og beskrivelse av prosess for å vurdere påvirkninger, risikoer og muligheter

I 2023 gjennomførte OBOS en dobbel vesentlighetsanalyse etter CSRD-prinsippene som vurderer både samfunns- og miljøpåvirkning samt finansielle effekter. Analysen dekker hele konsernet og oppdateres årlig og følger ESRS-standardene og OBOS' rammeverk for risiko- og finansvurdering.

Den årlige prosessen for vesentlighetsanalysen er inndelt i fire steg:

Steg 1: Forstå virksomhetens kontekst

For å forstå virksomhetens kontekst gjennomføres flere analyser og vurderinger, inkludert:

Kartlegging av OBOS' bærekraftskontekst:
OBOS analyserer hvordan strategien, forretningsmodellen og det regulatoriske landskapet påvirker og informerer selskapets bærekraftsprioriteringer. Se kapittel ESRS SBM-3 for mer informasjon om vesentlige temaers interaksjon med verdikjede og forretningsmodell.

Interessentdialog og -analyse:
Gjennom løpende dialog med ulike interessentgrupper får OBOS verdifulle innspill om hvilke forventninger og krav til bærekraft som stilles til virksomheten. Se kapittel ESRS SBM-2 for mer informasjon om interessentdialog og -analyse.

Bransje- og konkurrentanalyse:
Analyser av trender og utvikling av ny bærekraftspraksis i eiendomsbransjen og blant konkurrenter og samarbeidspartnere hjelper OBOS med å identifisere relevante temaer og beste praksis.

Steg 2: Identifisere potensielle vesentlige temaer

OBOS bruker analysene fra steg 1 for å identifisere vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter for hvert ESRS-tema. Dette gjøres i arbeidsmøter med en tverrfaglig gruppe. Resultatet er en bruttoliste som vurderes og rangeres i steg 3.

Steg 3: Vurdere påvirkning og finansiell vesentlighet

Basert på bruttolisten som utarbeides i steg 2 vurderes vesentligheten av hver enkelt identifiserte påvirkning, risiko og mulighet. Se figur 3.

Terskelverdier for finansiell vesentlighet er satt basert på samme skala og rammeverk som for øvrige risikomatriser i OBOS-konsernet.

En gjennomsnittlig poengsum beregnes for hvert ESRS-hovedtema basert på undertemaenes poengsum. Temaene rangeres etter finansiell og påvirkningsvesentlighet. OBOS' vesentlige temaer er de fem mest vesentlige på hver side av vesentlighetsanalysen, som vist i figur 4.

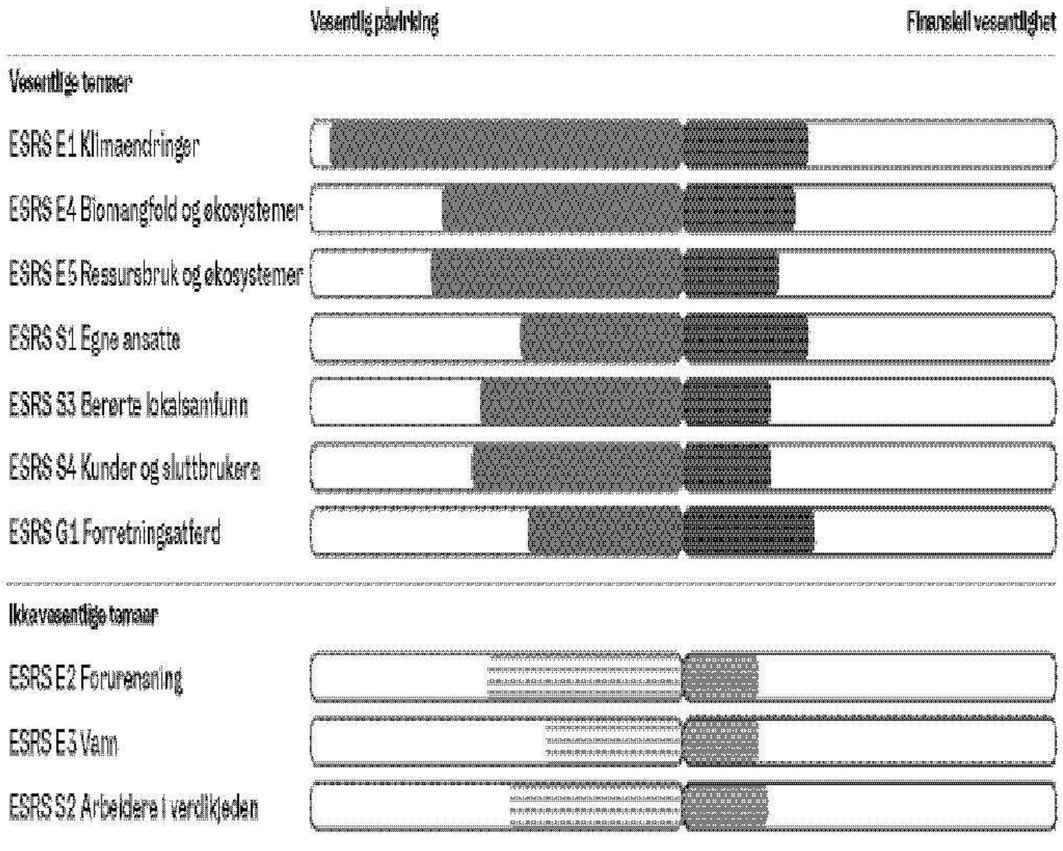
Resultatet av vesentlighetsanalysen er gjennomgått og godkjent i konsernledelsen, risiko- og revisjonsutvalget og styret.

Steg 4: Rapportering og monitorering av bærekraftstemaer

OBOS rapporterer vesentlige bærekraftstemaer i sin års- og bærekraftsrapport med detaljer om mål, tiltak og resultater. Framdriften overvåkes gjennom året, og avvik eller nye risikoer adresseres løpende eller ved ny gjennomgang av vesentlighetsanalysen.

FIGUR 4

Resultatet av vesentlighetsanalysen, vesentlige temaer er uthevet



ESRS 2 IRO-2

Rapporteringskrav i ESRS som dekkes av virksomhetens bærekraftsrapport

Resultatet fra vesentlighetsanalysen danner grunnlaget for hvilke ESRS-standarder som inngår i OBOS' bærekrafts-rapportering. Det vises til den fullstendige oversikten i ESRS-indeksen på obos.no.

Miljø

EUs taksonomi for bærekraftige aktiviteter 136

ESRS E1 Klimaendringer 140

E1-1 Omstillingsplan for begrensning av klimaendringer 135

E1-SBM-3 Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres samspill med strategi og forretningsmodell 141

E1-IRO-1 Beskrivelse av prosessene for å identifisere og vurdere vesentlige klimarelaterte risikoer, avhengigheter for mål og muligheter knyttet til klima og miljø 141

E1-2 Styrende dokumenter relatert til begrensninger av og tilpasninger til klimaendringer 142

E1-3 Tiltak og oppnådde resultater for å nå klimamålene 143

E1-4 Mål knyttet til klimagassreduksjon og klimatilpasning 146

E1-5 Energiforbruk og energimiks 153

E1-6 Klimagassregnskap for OBOS-virksomhet 153

E1-9 Forventede finansielle effekter av risiko, overgangsrisiko og klimarelaterte muligheter 155

ESRS E4 Biomangfold og økosystemer 156

E4-1 Omstillingsplan og betraktninger rundt natur og biologisk mangfold for OBOS' forretningsmodell 148

E4-SBM-3 Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres samspill med strategi og forretningsmodell 157

E4-IRO-1 Beskrivelse av prosessene for å identifisere og vurdere vesentlige klimarelaterte påvirkninger, risikoer og muligheter 157

E4-2 Styrende dokumenter relatert til natur og biologisk mangfold 158

E4-3 Tiltak og oppnådde resultater relatert til arbeid med natur og biologisk mangfold 159

E4-4 Mål knyttet til natur og biologisk mangfold 160

E4-5 Parametere for påvirkning knyttet til natur og biologisk mangfold 161

E4-6 Forventede finansielle virkningen av risikoer og muligheter knyttet til biologisk mangfold og økosystemer 161

ESRS E5 Ressursbruk og sirkulær økonomi 162

E5-IRO-1 Vesentlige påvirkningen, risikoer og muligheter knyttet til ressursbruk og sirkulær økonomi 162

E5-1 Styrende dokumenter for ressursbruk og sirkulær økonomi 162

E5-2 Prosesser for å engasjere kunder og sluttbrukere i spørsmål om ressursbruk og sirkulær økonomi 164

E5-3 Mål knyttet til ressursbruk og sirkulær økonomi 165

E5-4 Inngående ressurser 166

E5-5 Utgående ressurser 167

E5-6 Forventede finansielle konsekvenser av påvirkningen, risikoer og muligheter knyttet til ressursbruk og sirkulær økonomi 168

EUs taksonomi for bærekraftige aktiviteter

For å vurdere OBOS' virksomhet i henhold til taksonomien, er konsernstrukturen brutt ned til underkonsern og vurdert mot relevante kriterier. Alle aktiviteter er vurdert mot tekniske kriterier i Climate Delegation Act og Annex I. Av de seks miljømålene er byggebransjen anbefalt å bidra vesentlig til å redusere og forebygge klimagassutslipp (Climate Change Mitigation, CCM). I tillegg skal OBOS ikke bidra til betydelig negativ innvirkning på de fem andre miljømålene. De sosiale og styringsmessige minstekravene skal også ivaretas. Figur 5 viser underkonsernene som har aktiviteter omfattet av taksonomien samt hvilke kriterier som er relevante. Stabs- og støttefunksjoner, eiendomsmegling og forvaltning omfattes ikke. Solon Eiendom er inkludert på grunn av OBOS' 75 prosent eierandel.

OBOS' taksonomi-rapportering er todelt da OBOS-banken og OBOS-konsernet for øvrig er underlagt ulike kriterier.

OBOS-konsernet eksklusiv OBOS-banken

Som et ikke-finansielt foretak er OBOS (eksklusiv OBOS-banken) pliktig til å rapportere på omsetning, investeringsutgifter (CapEx) og driftsutgifter (OpEx) som er omfattet av («eligible») og i tråd («aligned») med EUs taksonomi. CapEx er utelatt fra årets rapportering da det ikke har vært mulig å avstemme på grunn av OBOS' differensierte virksomhet.

Andel av OBOS som er omfattet av taksonomien

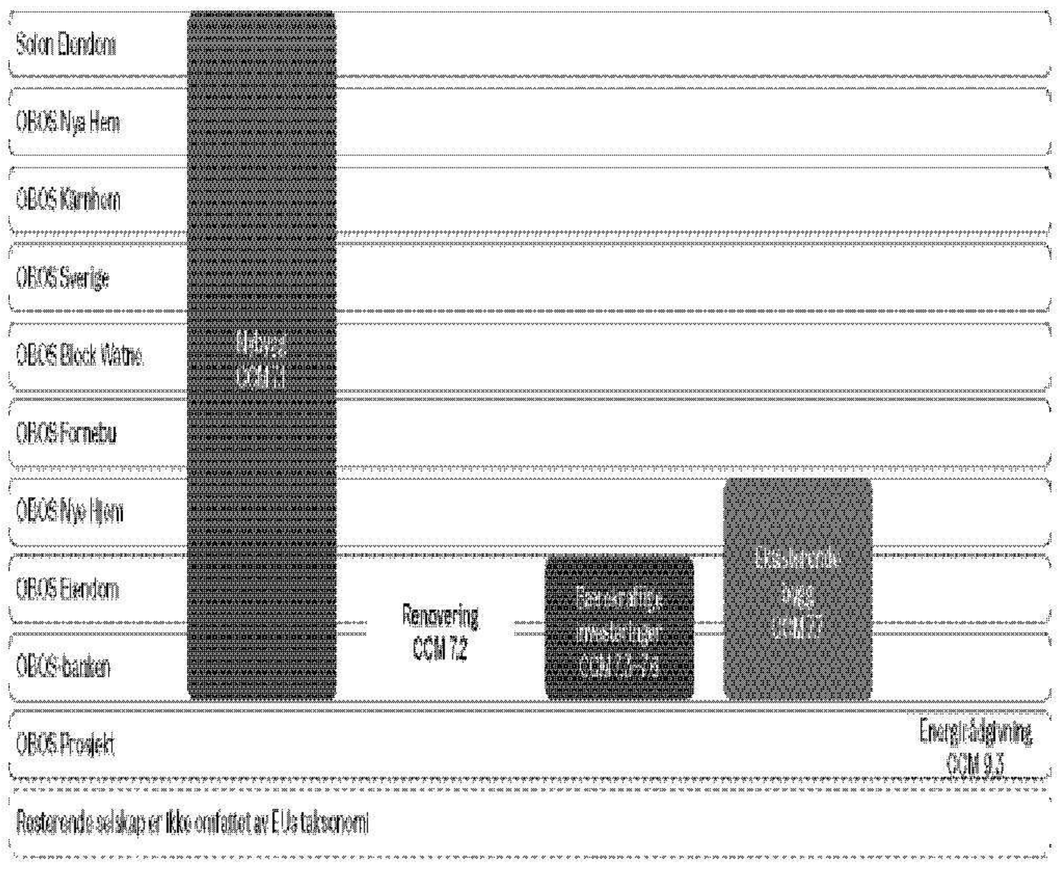
Andel av OBOS som er omfattet av taksonomien er 96 prosent av omsetningen og 92 prosent av OpEx i konsernets regnskap (ekskl. OBOS-banken). Til sammenligning ble det rapportert 82 prosent av omsetningen og 81 prosent av OpEx i konsernets regnskap for 2023. Tidligere år har boliger solgt med boligkjøpsmodell ikke vært omfattet av taksonomien. Med økt kunnskap er de nå omfattet av taksonomien og bidrar i stor grad til økningen i 2024. Se figur 6 og 7 for fordelingen av omsetning og OpEx i tråd med taksonomien (eligible, aligned), omfattet av taksonomien (eligible, non-aligned) og ikke omfattet av taksonomien (non-eligible).

Andel av OBOS som er i tråd med taksonomien

OBOS har ikke fullstendig kartlagt om konsernets aktiviteter oppfyller taksonomiens «Do No Significant Harm»-kriterier (DNSH). Derfor er OBOS' økonomiske aktivitet i tråd med taksonomien satt til null for 2024. Se obos.no for offisiell KPI på omsetning og driftskostnader. Ufullstendige definisjoner i Norge gjør det også vanskelig å gi en fullstendig rapportering i henhold til EUs taksonomi.

FIGUR 5

Underkonsern i OBOS som er omfattet av EUs taksonomi



OBOS rapporterer, som tidligere år, kun på hovedmålet om å redusere og forebygge klimagassutslipp. Dette viser OBOS' arbeid med temaet og hjelper organisasjonen med å etablere nødvendige rutiner for framtidig taksonomi-rapportering. Nedenfor beskrives hvordan hovedmålet er oppfylt for de ulike kriteriene og nødvendige forutsetninger, se tabell 4.

Figur 8 viser taksonomi-rapporteringen med hensyn til ivaretakelsen av miljømålet å redusere og forebygge klimagassutslipp totalt for OBOS samt for underkonsern. Det presiseres at dette ikke er en fullverdig rapportering i henhold til EUs taksonomi. I 2023 var andelen omsetning og OpEx som oppfylte energikravet rapportert til 33 prosent.

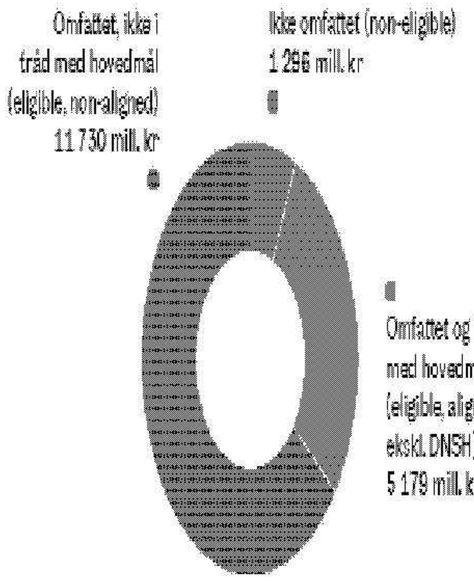
Endringen skyldes blant annet at hele hovedmålet er vurdert i 2024 som stiller flere krav til de store nybygg-prosjektene. Dermed kan det være vanskeligere for prosjektene å være i tråd med hovedmålet i taksonomien.

OBOS vil i 2025 jobbe videre med å forbedre taksonomi-rapporteringen og herunder;

- Utvikle metode for å avstemme CapEx mot konsern-regnskapet.
- Vurdere Sveriges virksomhet for andre kriteriesett.
- Inkludere stykkhus i Sverige.
- Utarbeide metode for å svare ut øvrige miljømål (DNSH).
- Vurdere mulighet for vesentlig bidrag til andre miljømål.

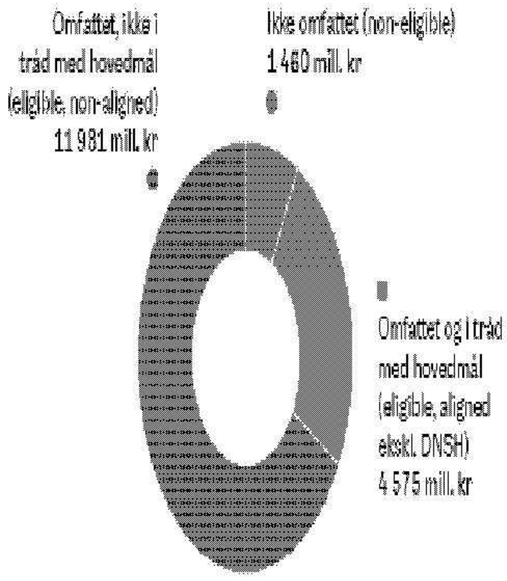
FIGUR 6

Fordeling omsetning i OBOS-konsernet ekskl. OBOS-banken



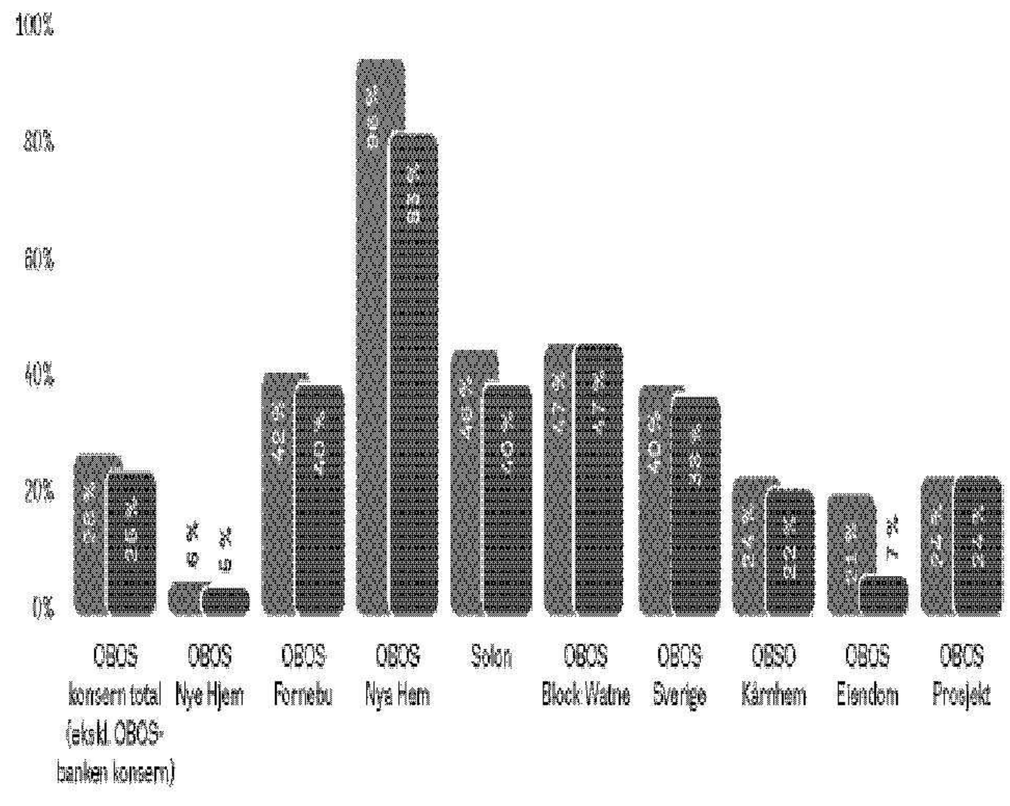
FIGUR 7

Fordeling driftskostnader for OBOS-konsernet ekskl. OBOS-banken



FIGUR 8

Andel omsetning og OpEx omfattet og i tråd med hovedmålet (eligible, aligned ekskl. DNSH) for OBOS-konsernet (eksklusiv OBOS-banken) samt per underkonsern



TABELL 6

Beskrivelse og forutsetning av de ulike kriteriene for hovedmålet

		Beskrivelse og forutsetninger	
Aktivitet	Teknisk screening-kriterie	Norge	Sverige
Nybygg (CCM 7.1)	Nearly Zero Energy Buildings (nZEB).	Olje- og energidepartementet utarbeidet en veileder til det norske nZEB-kravet som kom 31. januar 2023, med rettelse den 12. januar 2024. Med dagens energimerke-ordning, vil energimerke A samt til dels en god B tilfredsstille kravet. Fra 2024 blir flerboligbygg energimerket under ett.	Boverkets Byggregler (BBR) for primær-energitall er gitt i tabell 9. Dette tilsvarer energideklarasjon A og B samt en god C.
	For bygg over 5 000 m² iht. FAQ datert 29. november 2024 punkt 49	Oppvarmet BRA	ATemp
	Trykktesting	Skal gjennomgås ved uavhengig kontroll*	Gjøres for et representativt utvalg
	Termografering	Forutsetter gode kontrollrutiner for lukking av konstruksjoner av entreprenør samt uavhengig kontroll*	Forutsetter gode kontrollrutiner for lukking av konstruksjoner av entreprenør
	Klimagassregnskap	Iht. Bygningsenergidirektivet (2024/1275) Artikkel 7, Annex III så er det angitt at klimagassregnskapet kan følge evt. nasjonal lovgivning. Det er forutsatt å gjelde også for taksonomien.	Iht. Bygningsenergidirektivet (2024/1275) Artikkel 7, Annex III så er det angitt at klimagassregnskapet kan følge evt. nasjonal lovgivning. Det er forutsatt å gjelde også for taksonomien.
Rénovering av bygg (CCM 7.2)	Energiytelser	Utløst hovedombygging. Primærenergibehov er ikke definert.	Ikke vurdert på nåværende tidspunkt
Energieffektivt utstyr (CCM 7.3)	• Etterisolering • Utskiftning vinduer og dører • LED-belysning • Oppgradering av VVS	Ikke tatt med i 2024	Ikke vurdert på nåværende tidspunkt
Billading (CCM 7.4)	El-billading	El-billadere er inkludert	Ikke vurdert på nåværende tidspunkt
Instrumenter for energioppfølging (CCM 7.5)	• Sone/smart/sensor termostat • EOS, Lyssystem • Målere på varme, kjøling, elektrisitet • Solavskjerming/kontroll	Ikke tatt med i 2024	Ikke vurdert på nåværende tidspunkt
Fornybar teknologi (CCM 7.6)	• Solceller • Solfanger • Varmepumpe • Termisk eller elektriske batterier • Varmeveksler	Solceller er inkludert	Ikke vurdert på nåværende tidspunkt
Eksisterende bygg (CCM 7.7)	Dato	Tatt utgangpunkt for rammesøknad framfor bygget gitt i FAQ 1.4.3 fra EU	Ikke vurdert på nåværende tidspunkt
	Rammesøkt etter 31. desember 2020	Se nybygg (CCM 7.1)	
	Rammesøkt før 31. desember 2020	Topp 15 prosent mest energieffektive bygg nasjonalt, eller energimerke A. Nasjonal definisjon mangler, men antatt å være energimerke A eller B, med mulighet for en god C avhengig av bygningskategori iht. Norges Vassdrags- og Energidirektorat sin studie «Kartlegging av bygningsmassen mtp. EUs taksonomi for miljøvennlige investeringer» fra september 2023 til Energidepartementet.	
	Monitorer og vurdere energiforbruk	OBOS Eiendom har EOS-system på alle sine store næringsbygg.	
Energirådgivning (CCM 9.3)	Energiytelser i bygg	Timer knyttet til: • Energirådgivning • Energiberegninger • Utarbeidelse av energiattester	Ikke en tjeneste som leveres

*) Uavhengig kontroll av bygningsfysikker gjennomføres på alle bygg med tiltaksklasse 2 og 3.

OBOS-banken

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

Eiendelerlaktiva	Andel av eiendeler	Eksponering i MNOK
Eksponeringer mot aktivitet som omfattes av taksonomien	21,9 %	16 009
Eksponeringer mot aktivitet som ikke omfattes av taksonomien	0,0 %	-
Eksponeringer mot stater, sentralbanker og supranasjonale enheter	0,1 %	84
Derivater	0,0 %	8
Eksponeringer mot foretak som ikke omfattes av NFRD	64,2 %	46 894
Handelsporteføljen	13,1 %	9 566
Kortsiktige lån og innskudd fra finansielle institusjoner	0,7 %	487
Sum	100,0 %	73 049

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 6,5 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). Banken har som mål å inkludere mer detaljerte klimarisikovurderinger for den delen av porteføljen som omfattes av taksonomien, slik at DNSH-kriteriene kan oppfylles i framtiden.

For bankens bedriftsmarkedsportefølje gjennomføres klimarisikovurderinger både på portefølje- og engasjementsnivå. 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. desember 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.

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 34,5 prosent.

FIGUR 9

Offisiell GAR ekskl. bedriftskunder

FIGUR 10

Frivillig GAR inkl. bedriftskunder

ESRS E1

Klimaendringer

E1-1

Omstillingsplan for begrensning av klimaendringer

I OBOS' virksomhetsstrategi er ett av hovedmålene at OBOS skal bidra til et mer bærekraftig samfunn. OBOS-konsernets bærekraftspolicy fastsetter at virksomhetens klimagass-utslipp skal være i henhold til 1,5 graders-målet i Paris-avtalen.

OBOS har ingen omstillingsplan for virksomheten. I 2024 har OBOS jobbet med å utvide sin klimagassberegning for virksomheten, i tråd med EUs CSRD-regelverk. Dette skal benyttes til å sette vitenskapsbaserte mål for utslipps-reduksjon som dekker større deler av virksomheten enn det OBOS har mål for i dag, og til å revidere/kvalitetssikre at de målene OBOS allerede har satt er i henhold til 1,5 graders-målet i Paris-avtalen. Dette vil legge grunnlaget for en klimaomstillingsplan som planlegges å være ferdig i løpet av en tre-års periode.

TABELL 5

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter for klimagassutslipp og klimatilpasning

Kartlagt mot verdikjede og omfattet virksomhet

Oppstrøms / Egen virksomhet / Nedstrøms	Risiko	Mulighet	Påvirkninger, risikoer og muligheter	Omfattet virksomhet: Boligutvikling Storby: Bygg	Boligutvikling Storby: Drift av eiendommer	Boligutvikling Storby: Fabrikkproduksjon	Boligutvikling Tettsted: Bygg	Boligutvikling Tettsted: Eiendommer	Næringsområdet: Drift av eiendommer	Forvaltning og rådgivning: Forvaltning	Forvaltning og rådgivning: Rådgivning	OBOS-banken: Boligfinansiering	OBOS-banken: Investeringskapital	Mjølner	Aksjeinvesteringer
			Klimagassutslipp												
E1-6 Scope 1, E1-6 Scope 2	R		Utslipp fra egen virksomhet	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
E1-6 Scope 3	R		Utslipp fra produksjon av materialer	●	●	●	●	●	●						
E1-6 Scope 3	R		Utslipp knyttet til transport av materialer	●	●	●	●	●	●						
E1-6 Scope 3	R		Utslipp knyttet til produksjon av energi	●	●	●	●	●	●						
E1-6 Scope 3, E1-5	R		Utslipp fra tilvirkning av nye bygg	●		●	●	●							
E1-5	R		Klimagassutslipp fra transport av ferdighus			●	●								
E1-5	R	TR	Klimagassutslipp fra / og energibruk i OBOS-utviklede bygg	●		●	●			●	●	●			
E1-5	R		Klimagassutslipp fra avfallshåndtering av OBOS-utviklede bygg							●	●	●			
E1-5	R	TR	Klimagassutslipp fra / og energibruk i OBOS-eide bygg		●				●						
E1-5	R	TR	Finansiering av klimagassutslipp / energibruk gjennom utlånsporteføljen									●	●		●
			Klimatilpasning												
E1-5	R	TR	Klimatilpasning	●	●	●	●	●	●	●					
E1-5	R	TR	Klimatilpassede bygg	●		●	●		●						

Selv om OBOS ikke har en helhetlig omstillingsplan, har OBOS jobbet med klimagassreduksjon; satt mål for klima-gassreduksjon, identifisert mekanismer og tiltak for avkar-bonisering, samt implementert dette i selskapets rutiner.

OBOS har som ambisjon at nye bygg utviklet fra og med 2024 skal oppfylle taksonomikravene så langt det er fysisk og økonomisk mulig. Store deler av virksomheten foregår på jordbruks- og skogområder, og OBOS har flere slike tomter i sin tomtebank. OBOS jobber med å forstå og kartlegge kravene i taksonomien, men har ennå ikke satt konkrete mål for andelen av omsetningen som skal være i tråd med disse kravene. For mer informasjon, se kapittel ESRS 2 om taksonomien.

OBOS er ikke ekskludert fra «EU Paris-aligned Benchmarks».

E1-SBM-3

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres samspill med strategi og forretningsmodell

OBOS påvirker klimaendringer direkte og indirekte gjennom utvikling, forvaltning og finansiering av eiendom, samt som stor innkjøper av byggematerialer og energi. OBOS' vesentlige påvirkning, risiko og muligheter innenfor klimagass-utslipp og klimatilpasning vises i tabell 5.

For å bekjempe klimaendringer må klimagassutslipp reduseres. Nye krav til utslipp fra produksjon, transport og energiforbruk i bygg øker kostnadene. Økt klimarisiko krever bedre tilpasning av bygninger, og noen tomter kan bli mindre utnyttbare. Krav til energieffektivitet og klima-gassreduksjon øker bygge- og driftskostnader, og reduserer lønnsomheten for OBOS. Banken trenger flere lavutslipps-objekter for å møte Klimagassreduksjonskrav og kan tilby grønne lån for å tiltrekke nye kunder og forbedre omdømmet.

OBOS har ennå ikke fullført en analyse av robustheten til sin forretningsmodell og strategi med hensyn til klimarisikoer. Imidlertid har OBOS identifisert klimagassutslipp og klima-tilpasninger som viktige områder som påvirker virksom-heten og dens verdikjede. OBOS har siden 2021 arbeidet med klimagassreduksjon og klimarisikokartlegging for å sikre framtidig lønnsomhet.

E1-IRO-1

Beskrivelse av prosessene for å identifisere og vurdere vesentlige påvirkninger, risikoer, avhengighets-forhold og muligheter knyttet til klima og miljø

Gjennom arbeidet med vesentlighetsanalyse beskrevet i kapittel ESRS 2 har OBOS avdekket at virksomheten har vesentlig påvirkning, risiko og muligheter knyttet til klima relatert til økte utslipp og endrede regulatoriske og markedsmessige krav.

OBOS bidrar til klimaendringer gjennom betydelige Klima-gassutslipp fra byggeaktiviteter, arealbruksendringer og materialproduksjon i verdikjeden. OBOS påvirkes også av fysisk klimarisiko, både i nye prosjekter og på eksisterende eiendommer. Bygging i nye områder fører til store utslipp og økt risiko for flom, ras og oversvømmelser. Samtidig gir nye prosjekter og forbedringer mulighet til bygge opp områder for sikring mot klimaendringer som tørke, vind og styrtregn.

For å redusere risiko og kostnader knyttet til klima-endringer, har alle selskaper i OBOS-konsernet siden 2021 gjennomført overordnede risikovurderinger for klima og miljø. OBOS rapporterer i henhold til TCFD-rammeverket (se obos.no). Analysen vurderer hvordan virksomheten påvirkes av klima- og miljørisiko, inkludert både oppside- og nedsiderisiko. Vurderingen omfatter både fysiske klima-risikoer og overgangsrisikoer som vist under:

Fysisk klimarisiko

Kronisk fysisk risiko

- Temperaturendinger
- Global oppvarming
- Havnivåøkning
- Endrede vindmønstre
- Tap av natur og biologisk mangfold

Akutt fysisk risiko

- Flom
- Nedbør (styrtregn, underkjølt regn og mye snø)
- Ras (jordras)
- Stormer
- Skogbrann

Overgangsrisiko

Regulatoriske

- Økt og endret prising på klimagassutslipp
- Økte krav til rapportering og kontroll
- Nye lovkrav til bygninger. Eksempelvis strengere energikrav og maksgrense for klimagassutslipp
- Anmeldelse for å ikke ha gjort tilstrekkelig for å redusere klimagassutslippene

Teknologiske
- Nye materialer og løsninger med lavere utslipp
- Benytte teknologiske nyvinninger som ikke har ønsket effekt
- Kostnader forbundet med lavutslippsmaterialer og -løsninger

Marked
- Endrede ønsker og behov hos kunden
- Økte material og bygge kostnader som følge av klimaendringer og nye krav

Omdømme
- Endringer i oppfatningen til kunder og medlemmer

OBOS følger føre-var-prinsippet, som innebærer forberedelser på høyere klimaframskrivninger. Klima- og miljørisikovurderingene bruker samme prinsipper og metoder som annen risikovurdering i OBOS, og integreres i konsernets overordnede risikovurdering. Det vurderes både sannsynlighet og konsekvens, der konsekvensen kan være enten finansiell, knyttet til etterlevelse eller HMS. Foreløpig fokuserer OBOS på klimarisikoanalyser for egen virksomhet.

Noen overgangsrisikoer er delvis uforenlige med OBOS' forretningsmodell, spesielt når det gjelder arealbruk. Dette gjelder naturtomter planlagt for bebyggelse de neste 5–10 årene, og eiendommer som krever kostbare oppgraderinger for å møte nye lovpålagte standarder, som energieffektivisering.

For risikoelementer med finansiell konsekvens anslås et intervall basert på selskapenes finansielle grenseverdier. For 2024 er intervallet 5,5–194,4 millioner kroner for den norske virksomheten, hovedsakelig knyttet til boligutvikling og næringseiendom. Det er identifisert finansiell risiko knyttet til nye klima- og miljøreguleringer. Individuelle tiltak for å redusere risiko tas i prosjektene, med kostnader som varierer etter prosjektets størrelse og risiko. Eksterne rådgivere brukes ved behov.

I tråd med anbefalingene i TCFD er det gjort en overordnet analyse av hvordan konsernets klimarisiko påvirkes av tre ulike framtidsscenarioer basert på hovedscenarier fra Network for Greening the Financial System (NGFS).

Dette inkluderer to scenarioer hvor man når 1,5-gradersmålet, men hvor framgangsmåten innebærer ulik grad av overgangsrisiko. En «uordnet» framgangsmåte innebærer betydelig økt overgangsrisiko for hele OBOS' virksomhet. I tillegg er det vurdert et tredje scenario hvor man på grunn av manglende tiltak får betydelig høyere temperatur og dermed også økt fysisk risiko i alle deler av virksomheten.

E1-2

Styrende dokumenter relatert til begrensninger av og tilpasninger til klimaendringer

Etiske retningslinjer

Omfattet virksomhet:
Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: obos.no, intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:
- Utslipp fra produksjon av materialer
- Utslipp knyttet til transport av materialer
- Utslipp fra tilvirkning av nye bygg
- Utslipp fra egen virksomhet
- Klimagassutslipp fra og energibruk i OBOS-eide bygg
- Klimagassutslipp fra og energibruk i OBOS-utviklede bygg
- Klimatilpassede bygg

Beskrivelse av styrende dokumenter:
Bærekraft, miljø og menneskerettigheter; Jobbe aktivt for å kontinuerlig forbedre bærekraftsarbeidet i de prosjektene og tjenestene OBOS leverer.

Interessenter hensyntatt:
Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Bærekraftspolicy

Omfattet virksomhet:
Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:
- Utslipp fra produksjon av materialer
- Utslipp knyttet til transport av materialer
- Utslipp fra tilvirkning av nye bygg
- Utslipp fra egen virksomhet
- Klimagassutslipp fra og energibruk i OBOS-eide bygg
- Klimagassutslipp fra og energibruk i OBOS-utviklede bygg
- Klimatilpassede bygg

Beskrivelse av styrende dokumenter:
- Å arbeide med kontinuerlig miljøforbedring og overholde myndighetskrav og egne krav knyttet til det ytre miljø.
- Å arbeide for å redusere den direkte og indirekte belastningen på miljøet som følge av OBOS' aktiviteter.
- Å fremme økt miljøansvar og oppmuntre til å ta i bruk og utvikle miljøvennlig og bærekraftig teknologi og løsninger.

Interessenter hensyntatt:
Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policydokumentet.

Retningslinjer for klimagassreduksjon

Omfattet virksomhet:
Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:
- Utslipp fra produksjon av materialer
- Utslipp knyttet til transport av materialer
- Utslipp fra tilvirkning av nye bygg
- Utslipp fra egen virksomhet
- Klimagassutslipp fra og energibruk i OBOS-eide bygg
- Klimagassutslipp fra og energibruk i OBOS-utviklede bygg

Beskrivelse av styrende dokumenter:
For egne aktiviteter og verdikjeden
- Utslippskilder
- Overgangsrisiko og økte priser
- Tiltak som vil redusere utslippene, herunder energieffektivisering og fornybar energi

Interessenter hensyntatt:
Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policydokumentet.

Retningslinjer Natur, biologisk mangfold og klimatilpasning

Omfattet virksomhet:
Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:
- Klimatilpasning
- Klimatilpassede bygg

Beskrivelse av styrende dokumenter:
For egne aktiviteter og verdikjeden
- Klimatilpasninger
- Flom
- Ras
- Nedbør og overvann
- Vind
- Tørke

Interessenter hensyntatt:
Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policydokumentet.

E1-3

Tiltak og avsatte ressurser for å nå klimamålene

Klimagassutslipp

Ett av områdene hvor OBOS har vesentlig påvirkning og risiko er klimagassutslipp. Nedenfor vises utførte og planlagte tiltak for å redusere klimagassutslipp i OBOS' verdikjede, organisert under OBOS' mål for utslippsreduksjon og identifiserte mekanismer for avkarbonisering. Det er foreløpig ikke satt konkrete tall for finansiell konsekvens av planlagte tiltak, men de fleste tiltak har en ikke betydelig konsekvens og er ikke avhengig av at det avsettes betydelige økonomiske midler. Det har foreløpig vært forventet at tiltakene løses innenfor ordinære budsjetter i enkeltprosjekter eller selskaper. OBOS vil framover jobbe med å anslå kostnader for de ulike tiltakene.

Redusere klimagassutslipp fra OBOS' virksomhet (scope 1, 2 og 3)
OBOS har som mål å redusere sine totale klimagassutslipp i scope 1, 2 og 3 iht. Green House Gas Protocol (GHGP). Nedenfor vises mekanismer for avkarbonisering som er relatert til målet og hvilke tiltak som er gjennomført og planlagt.

Beregne klimagassutslipp og benytte dette som styringsverktøy for å redusere klimagassutslippene

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby: Byggherre
Boligutvikling Storby: Drift av eiendommene
Boligutvikling Trehus: Fabrikkproduksjon
Boligutvikling Trehus: Byggherre
Boligutvikling Trehus: Entreprenør
Næringseiendom: Byggherre
Næringseiendom: Drift av eiendommer
Forvaltning og rådgivning: Forvaltning
Forvaltning og rådgivning: Rådgivning
ØBOS-banken: Bedriftsmarked
ØBOS-banken: Privatmarked
Medlem
Aksjeinvesteringer

Tidligere utførte tiltak:

Beregnet klimagassutslipp for virksomheten for scope 1, 2 og oppstrøms scope 3 siden 2019.

Utførte tiltak i 2024

Beregnet klimagassutslipp for virksomheten for scope 1, 2 og oppstrøms scope 3. Jobbet med å legge om regnskapet, effektivisere beregningene og forberede for å inkludere nedstrøms scope 3.

Planlagte tiltak 2025

Fastsette/beregne baseline for klimagassberegninger av virksomheten iht. GHGP, CSRD og SBTi.

Sette konkrete mål for klimagassreduksjon i ulike deler av virksomheten

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby: Byggherre
Boligutvikling Storby: Drift av eiendommene
Boligutvikling Trehus: Fabrikkproduksjon
Boligutvikling Trehus: Byggherre
Boligutvikling Trehus: Entreprenør
Næringseiendom: Byggherre
Næringseiendom: Drift av eiendommer
Forvaltning og rådgivning: Forvaltning
Forvaltning og rådgivning: Rådgivning
ØBOS-banken: Bedriftsmarked
ØBOS-banken: Privatmarked
Medlem
Aksjeinvesteringer

Tidligere utførte tiltak

Satt mål for utslippsreduksjon fra de viktigste utslippskildene: byggeprosjekter og eiendomsdrift.

Planlagte tiltak 2025

Revidere mål samt tilføre mål slik at ØBOS møter kravene i SBTi.

Tiltaksplan som understøtter virksomhetsmål

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby: Byggherre
Boligutvikling Storby: Drift av eiendommene
Boligutvikling Trehus: Fabrikkproduksjon
Boligutvikling Trehus: Byggherre
Boligutvikling Trehus: Entreprenør
Næringseiendom: Byggherre
Næringseiendom: Drift av eiendommer
Forvaltning og rådgivning: Forvaltning
Forvaltning og rådgivning: Rådgivning
ØBOS-banken: Bedriftsmarked
ØBOS-banken: Privatmarked
Medlem
Aksjeinvesteringer

Planlagte tiltak 2025–2030

Lage en tiltaksplan for å nå de nye målene for klimagassreduksjon i virksomheten (klimaomstillingsplan). Her skal tiltak prioriteres utfra kostnader og muligheter (reduserte utslipp, markedsfordeler).

Engasjere ansatte i ØBOS til omstilling

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby: Byggherre
Boligutvikling Storby: Drift av eiendommene
Boligutvikling Trehus: Fabrikkproduksjon
Boligutvikling Trehus: Byggherre
Boligutvikling Trehus: Entreprenør
Næringseiendom: Byggherre
Næringseiendom: Drift av eiendommer
Forvaltning og rådgivning: Forvaltning
Forvaltning og rådgivning: Rådgivning
ØBOS-banken: Bedriftsmarked
ØBOS-banken: Privatmarked
Medlem
Aksjeinvesteringer

Tidligere utførte tiltak

Det er arrangert flere presentasjoner og seminarer for ulike deler av virksomheten, med mål om å informere og engasjere til utslippskutt.

Utførte tiltak i 2024

Det er arrangert flere presentasjoner og seminarer for blant annet prosjektledere i byggeprosjekter, ØBOS-banken og rådgivere i ØBOS, med mål om å informere og engasjere til utslippskutt.

Planlagte tiltak 2025–2030

On-boarde virksomhetens ledelse og ansatte for å engasjere dem, finne løsninger og bygge eierskap til omstillingsplanen.

Redusere klimagassutslipp fra byggeprosjekter

ØBOS har mål om 45 prosent reduksjon av klimagassutslipp fra bygninger ferdigstilt i 2026, 55 prosent reduksjon i 2030 og 95 prosent reduksjon i 2050 i henhold til ØBOS' referanse- og grenseverdier. Planlagte tiltak for byggeprosjektene er innført i rutiner og verktøy i alle de norske selskapene i ØBOS. Det jobbes med å etablere rutiner og hjelpemidler for de svenske selskapene. Nedenfor vises mekanismer for avkarbonisering som er relatert til målet og hvilke tiltak som er gjennomført og planlagt.

Beregne klimagassutslipp og benytte dette som styringsverktøy for å redusere klimagassutslippene

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby: Byggherre
Boligutvikling Trehus: Byggherre
Næringseiendom: Byggherre

Tidligere utførte tiltak

Krav er satt til beregning av utslipp i skisseprosjekt, detaljprosjekt og ved ferdigstillelse av alle nye byggeprosjekter. For småhus gjøres det kun beregninger for «som bygget» modellhus. Beregningene skal brukes som en del av beslutningsgrunnlaget for valg av løsninger og materialer for å sikre at prosjektene holder seg under ØBOS' grenseverdier for maks klimagassutslipp. Dette er innført i rutiner i både norske og svenske selskap.

Utførte tiltak i 2024

Kvalitetssikre og registrere resultater fra klimagassberegninger i byggeprosjekter.

Planlagte tiltak 2025

Oppdatere ØBOS' instruksjon for klimagassberegninger, revidere verktøy for klimagassberegninger av energibruk i byggets driftstid, samt utforme en rapportmal.

Planlagte tiltak 2025–2030

Kvalitetssikre og registrere resultater fra klimagassberegninger i byggeprosjekter.

Energieffektivisere bygg (fokus på levert energi)

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby: Byggherre
Boligutvikling Trehus: Fabrikkproduksjon
Boligutvikling Trehus: Byggherre
Næringseiendom: Byggherre

Tidligere utførte tiltak

Satt mål om energieffektivitet iht. energimerke B i boligblokker og energimerke A i næringsbygg. Boligutvikling Trehus har jobbet med å finne energibesparende løsninger i byggene.

Utførte tiltak i 2024

Satt mål om energieffektivitet iht. EUs taksonomi i nye boligblokker og næringsbygg. Satt mål om energimerke B i ØBOS Sverige og Block Watne småhus.

Planlagte tiltak 2025

Innføre målene i rutiner for alle selskapene.

Bygge lokal fornybar energi

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby: Byggherre
Boligutvikling Trehus: Byggherre
Boligutvikling Trehus: Entreprenør
Næringseiendom: Byggherre

Tidligere utførte tiltak

Satt krav til å vurdere fornybare energiløsninger i alle nye boligblokker og næringsbygg.

ØBOS Eiendom har satt krav om at det skal installeres solceller eller klargjøres for solceller på alle nye næringsbygg.

Boligutvikling Trehus i Sverige tilbyr solceller som tilvalg på enkelte husmodeller, for kunden.

Rehabilitering og ombygging i stedet for nybygg

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby: Byggherre
Næringseiendom: Byggherre

Tidligere utførte tiltak

Satt mål om at eksisterende bygg på en byggetomt skal vurderes ombygget/rehabilitert i stedet for å rive. Fastsatt forslag til innhold i vurderingen. Har flere prosjekter som jobber med ombruk. Gjelder boligblokker og næringsbygg.

Ombruk av byggevarer

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby: Byggherre
Boligutvikling Trehus: Byggherre
Boligutvikling Trehus: Entreprenør
Næringseiendom: Byggherre
Næringseiendom: Drift av eiendommer

Tidligere utførte tiltak

Satt krav om ombrukskartlegging av bygg som skal rives, og at ombrukbare produkter enten vurderes brukt i nye bygg på tomten eller gjøres tilgjengelig for andre.

Utførte tiltak i 2024

Satt krav om at hvert enkelt prosjekt skal etablere en ombruksstrategi/mål for ombruk.

Inngått rammeavtale med ombruksplattformen Loopfront.

Planlagte tiltak 2025

Ta i bruk Loopfront i byggeprosjektene for å tilgjengeliggjøre ombrukbare byggeprodukter for interne og eksterne interesserte.

Bruke materialer med lavt klimagassutslipp

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby: Byggherre

Utførte tiltak i 2024

Satt krav til at terskelverdier for maksimalt utslipp fra ulike material/produkttyper, som definert i «Grønn materialguide». Skal ligge til grunn i alle boligblokk-prosjekter.

Planlagte tiltak 2025

Få kravet inn i kravspesifikasjonen til ONH og OBOS Fornebu.

Legge til rette for dele-løsninger, som reduserer arealbehov (gir mindre utbygging)

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby: Byggherre | Næringseiendom: Byggherre

Tidligere utførte tiltak

Satt krav om at deleløsninger skal vurderes i alle boligblokk og næringsprosjekter.

Optimalisere konstruksjonen (unngå unødvendig material- og energibruk)

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby: Byggherre | Næringseiendom: Byggherre

Tidligere utførte tiltak

Satt krav om å vurdere plassering av bygg på tomten og formen på nye bygg, for å minimere energi- og materialbruk.

Kompetanseheving

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby: Byggherre | Boligutvikling Trehus: Byggherre | Næringseiendom: Byggherre

Tidligere utførte tiltak

Infomøter og seminarer for prosjektledere i byggherreorganisasjonene.

Utførte tiltak i 2024

Infomøter for prosjektledere i byggherreorganisasjonene. Gjennomført morgenmøter (kompetansehevende tiltak) innen klima og miljø divisjon Storby i 2024.

Planlagte tiltak 2025

Vurdere kompetansehevende tiltak for bolig- og næringsutviklingsdivisjonene innen klimagassreduksjon knyttet til materialer.

Redusere klimagassutslipp fra eiendommer

OBOS har som mål å redusere klimagassutslippene fra eiendommer OBOS eier og drifter med 7,5 prosent årlig. Nedenfor vises mekanismer for avkarbonisering som er relatert til målet og hvilke tiltak som er gjennomført og planlagt.

Bygge lokal fornybar energi

Omfattet virksomhet:

Næringseiendom: Drift av eiendommer

Tidligere utførte tiltak

Investert i solcelleanlegg på eksisterende bygg i 2023.

Utførte tiltak i 2024

Solceller er installert på to bygg, med forventet strømproduksjon på rundt 600 MWh. Dette vil resultere i forventet sparte klimagassutslipp på 365 000 kg CO_2 per år.

Energieffektivisere bygninger

Omfattet virksomhet:

Næringseiendom: Drift av eiendommer

Tidligere utførte tiltak

Ved større ombygginger og utskiftninger av tekniske anlegg er byggene oppgradert til å bli mer energieffektive.

Utførte tiltak i 2024

OBOS Eiendom har påbegynt energikartlegging av eiendomsmassen som har energimerke E eller dårligere i Stor-Oslo (ca. 65 prosent av bygningsmassen/ 340 000 kvm oppvarmet BRA).

Planlagte tiltak 2025

Ferdigstille energikartlegging av OBOS Eiendoms eiendomsmasse i Stor-Oslo.

Planlagt tiltak 2026–2030

Lage en plan for energioppgraderinger av næringsbyggene: når de ulike byggene skal oppgraderes, til hvilket nivå og hvor mye kostnader som skal settes av til dette hvert år.

Redusere klimagassutslipp relatert til OBOS-bankens utlånsportefølje

OBOS-banken har satt mål om at 30 prosent av utlånsveksten i privatmarkedet skal være grønn i 2025 og at 40 prosent av utlånsveksten i bedriftsmarkedet skal være grønn i 2025. Nedenfor vises mekanismer for avkarbonisering som er relatert til målet og hvilke tiltak som er gjennomført og planlagt.

Grønn finansiering til energieffektivisering av boligbygg

Omfattet virksomhet:

OBOS-banken: Bedriftsmarked | OBOS-banken: Privatmarked

Tidligere utførte tiltak

OBOS har etablert et grønt produktrammeverk som gir insentiver i form av bedre rentebetingelser for kunder som velger å energieffektivisere bolig/boligselskap.

Utførte tiltak i 2024

Omfattende samarbeidsprosjekt på tvers av OBOS Prosjekt, OBOS-banken og OBOS Eiendomsforvaltning for å forbedre rådgivning, produkter og tjenester for energieffektivisering av boligbygg.

Planlagte tiltak 2025

Revidere grønt produktrammeverk for å omfatte flere energibesparende tiltak.

Planlagt tiltak 2026–2030

Etablere en detaljert omstillingsplan for bankens klimaomstilling.

Klimatilpasning

Klimatilpasning

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby: Byggherre | Boligutvikling Storby: Drift av eiendommene | Boligutvikling Trehus: Fabrikkproduksjon | Boligutvikling Trehus: Byggherre | Boligutvikling Trehus: Entreprenør | Næringseiendom: Byggherre | Næringseiendom: Drift av eiendommer | Forvaltning og rådgivning: Rådgivning

OBOS' arbeid med temaet

OBOS vurderer overordnet klimarisiko for alle datterselskaper årlig og jobber iht. lokale myndigheters krav i alle prosjekter.

Gjennomførte tiltak

- OBOS Eiendom og OBOS Block Watne har startet arbeidet med å kartlegge eiendomsporteføljen for klimarisiko.
- OBOS-banken har gjennomgått utlånsporteføljen på bedriftsmarkedet i banken og sjekket for klimarisiko.
- OBOS-banken har etablert grønt lån med bedre rente til klimatilpasningstiltak (drenering).
- Det er etablert rutine for kartlegging av klimarisiko i byggeprosjekt.

Planlagte tiltak 2025

- Iverksette rutiner for kartlegging av klimarisiko i prosjekt.
- Starte arbeidet med å kartlegge eiendomsporteføljen for klimarisiko i alle datterselskaper.

Planlagte tiltak 2026–2030

- Sikre klimarisiko løpende i prosjekter.
- Etablere full oversikt over klimarisiko i hele eiendomsporteføljen.

Finansiell konsekvens

Klimarisiko inngår i den overordnede risikovurderingen for selskapet og finansielle konsekvenser av klima alene kan ikke skilles ut pr i dag.

Allokering av ressurser til gjennomføring av kartlegging og tiltak gjøres i det enkelte prosjekt/på den enkelte eiendom. OBOS har foreløpig ikke god nok oversikt over, eller erfaring med, denne type arbeid til å kunne spesifisere Capex og eller Opex knyttet til gjennomføring av klimareduserende tiltak. Dette vil bli sett nærmere på de neste årene.

E1-4

Mål knyttet til klimagassreduksjon og klimatilpasning

I OBOS' virksomhetsstrategi er ett av hovedmålene at selskapet skal bidra til et mer bærekraftig samfunn. OBOS-konsernets bærekraftspolicy fastsetter at OBOS' klimagassutslipp skal være i henhold til 1,5 graders målet i Paris-avtalen. Policyens tilhørende retningslinjer beskriver overordnede krav og mål som underbygger dette, og at disse skal iverksettes og understøttes i relevante datterselskapers rutiner.

I påfølgende kapitler beskrives OBOS' viktigste mål for klimagassreduksjon. OBOS har ikke jobbet med klimatilpasning i samme grad og har ikke like konkrete mål for dette. Dette er derfor ikke beskrevet ytterligere utover det som står i andre kapitler. Tabell 6 gir en oversikt over mål for klimagassreduksjon, måleindikator og hvordan dette dekker vesentlig påvirkning, risikoer og muligheter.

Klimagassreduksjon i byggeprosjekter

Rundt 85 prosent av utslippene OBOS har beregnet de siste årene (scope 1, 2 og oppstrøms scope 3), har vært knyttet til produksjonen av nye bygg. OBOS har som ett av sine virksomhetsmål at klimagassutslippene fra byggeprosjektene skal kuttes med 45 prosent i 2026, 55 prosent i 2030 og 95 prosent i 2050. OBOS har bearbeidet dette til konkrete grenseverdier (kg CO_2-ekvivalenter per oppvarmet areal) for ulike bygningskategorier (intensitetsmål), som strammes inn år for år. Ledelsen i de ulike datterselskapene har godkjent grenseverdiene gjennom å ta de inn i sine virksomhetsmål.

Bakgrunnen for at OBOS ønsket å sette mål om utslippsreduksjon i byggeprosjektene, var blant annet at OBOS ønsket å være i forkant av lovkrav, forberede bransjen og kunne gi innspill til myndigheter om regulering. Det var også et viktig omdømmespørsmål for OBOS.

I nye byggeprosjekter der OBOS er byggherre har OBOS siden 2021 satt krav til utslippsreduksjon og siden 2022 satt krav til maksimalt utslipp per areal bygget.

Beregningene gjøres av rådgivere eller entreprenører som OBOS engasjerer i hvert enkelt prosjekt. OBOS' miljøavdeling kvalitetssikrer og registrerer resultatene. Ledelsen holdes oppdatert gjennom kvartalsrapporter for miljø, og resultatene formidles også til ansatte på intranettet.

Målene for utslippskutt dekker nesten alle livsløpsfaser i et byggs livssyklus og de viktigste bygningsdelene, se figur 11 og 12. Reduksjonsmålene sammenlignes mot en referanseverdi for ulike bygningstyper, basert på minstekrav i TEK 17 for energibruk og referanseverdier for materialbruk fra miljøklassifiseringsstandarden BREEAM-NOR (i Norge) og Boverkets gjennomsnittsverdier for ulike bygningstyper (i Sverige).

OBOS har laget en egen instruks for hvordan klimagassutslippene skal beregnes, hvor omfang, scenarioer og andre viktige parameter er fastsatt. Beregningene følger NS 3720 «Metode for klimagassberegninger for bygninger», som igjen bygger på den europeiske standarden EN 15978, samt den foreløpige veilederen fra Direktoratet for byggkvalitet for klimagassberegninger iht. TEK 17. I beregningene benyttes europeisk strømmiks. OBOS har fastsatt et scenario for utslippsfaktoren til denne strømmiksen fram mot 2050, som benyttes til å beregne utslipp fra byggenes driftsfase (B6). Scenarioet for utslippsfaktoren for europeisk strøm bygger på EUs mål for økt fornybar energi i strømmiksen fram mot 2050. Det er også fastsatt et scenario for ombygging (B5) i beregningsperioden for bygget (50 år), der det antas ingen ombygging. Referanseverdien er beregnet med tilnærmet lik metode og antagelser som det byggeprosjektene skal beregnes etter.

TABELL 6
Mål for klimagassreduksjon

Mål	Målparameter	Referanse	Påvirkninger, risikoer og muligheter	Omfang av virksomhet: Boligutvikling: Boareal: Byggherre	Boligutvikling: Boareal: Drift av eiendommer	Boligutvikling: Tredjepart: Entreprenør	Boligutvikling: Tredjepart: Byggherre	Boligutvikling: Tredjepart: Entreprenør	Næringseiendom: Byggherre	Næringseiendom: Drift av eiendommer	Forvaltning og rådgivning: Forvaltning	Forvaltning og rådgivning: Rådgivning	OBOS-banken: Bedriftsmarked	OBOS-banken: Privatmarked	Medlem	Aktiviteter
OBOS virksomhet: Reduserte klimagassutslipp (scope 1, 2 og 3 iht GHGP).	Tonn CO_2-ekv. og tonn CO_2-ekv./ omsatt krone	ESRS E1-6	Utslipp fra egen virksomhet	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Byggeprosjektene: 45 % reduksjon av klimagassutslipp fra bygninger ferdigstilt i 2026, 55 % reduksjon i 2030 og 95 % reduksjon i 2050 iht. OBOS referanse- og grenseverdier.	kg CO_2-ekv. / m² oppvarmet BRA	ESRS E1-4	Utslipp fra produksjon av materialer	●	●	●	●	●	●	●						
			Utslipp knyttet til transport av materialer	●	●	●	●	●	●	●						
			Utslipp knyttet til produksjon av energi	●	●	●	●	●	●	●						
			Utslipp fra tilvirkning av nye bygg	●		●	●	●	●							
			Utslipp fra transport av ferdighus			●	●									
			Utslipp fra og energibruk i OBOS-utviklede bygg	●		●	●		●					●	●	●
			Utslipp fra avfallshåndtering av OBOS-utviklede bygg											●	●	●
Eiendomsdrift: 7,5 % årlig klimagassreduksjon fra drift av eiendommer	Tonn CO_2-ekv. og tonn CO_2-ekv./m² BRA	-	Utslipp fra og energibruk i OBOS-eide bygg		●			●								

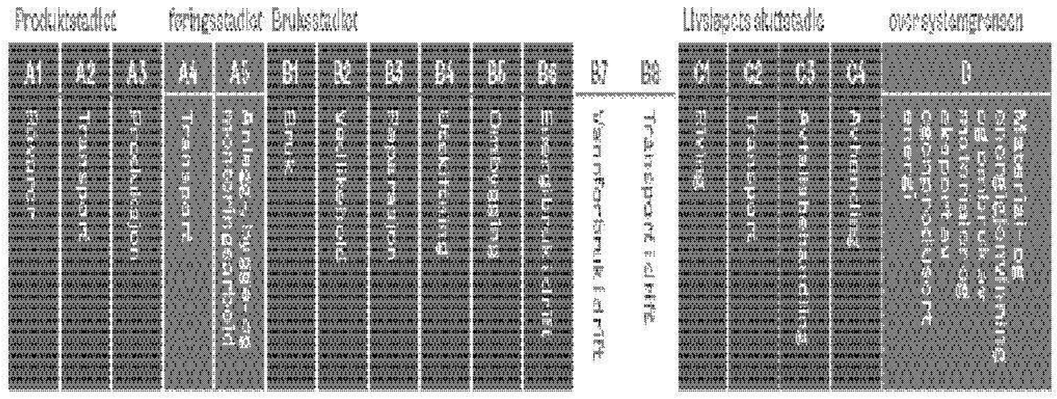
FIGUR 11
Faser i et byggs livssyklus

Figuren viser hvordan livsløpet til et bygg deles opp i ulike livsløpsfaser/moduler iht. NS 3720.

A5 skal kun inneholde utslipp fra kapp og svinn av materialer, tilsvarende det som kreves i TEK 17.

Utslipp fra livsløpsmodul D kan beregnes dersom prosjektet har eksport av lokal energi, eller prosjektet har hatt spesielt fokus på prosjektering for framtidig ombruk.

● Inkluderes i OBOS' klimagassberegninger
◐ Inkluderes delvis
○ Inkluderes ikke



FIGUR 12
Utslipp fra materialer

Utslipp fra materialer skal beregnes for følgende bygningsdeler iht. NS 3451 Bygningsdelstabellen.

Alle kjelleretasjer samt parkeringskjeller/hus skal inkluderes i beregningene.

Utslipp fra grunn og fundamenter skal beregnes, men inkluderes ikke ved sammenligning mot grenseverdier og er ikke inkludert i referanseverdien.

21 Grunn og fundamenter	26 Yttertak
22 Bæresystemer	27 Fast inventar
23 Yttervegger	28 Trapper, balkonger m.m.
24 Innervegger	61 Prefabrikerte rom
25 Dekker	49 Energiproduserende systemer

Figurene viser OBOS' grenseverdier for maks utslipp per oppvarmet BRA bygget fram mot 2030 og 2050, samt referanseverdien som reduksjonen sammenlignes mot.

Prikkene i figurene viser et vektet gjennomsnitt av resultater fra prosjekter i oppgitt bygningskategori som ble ferdigstilt det gjeldende året, hvor det er levert inn en klimagassberegning av tilstrekkelig kvalitet. Utslippsresultatene per kvadratmeter fra de ulike prosjektene, er vektet etter hvor stor andel prosjektet utgjør av totalt bygget areal det året.

FIGUR 13

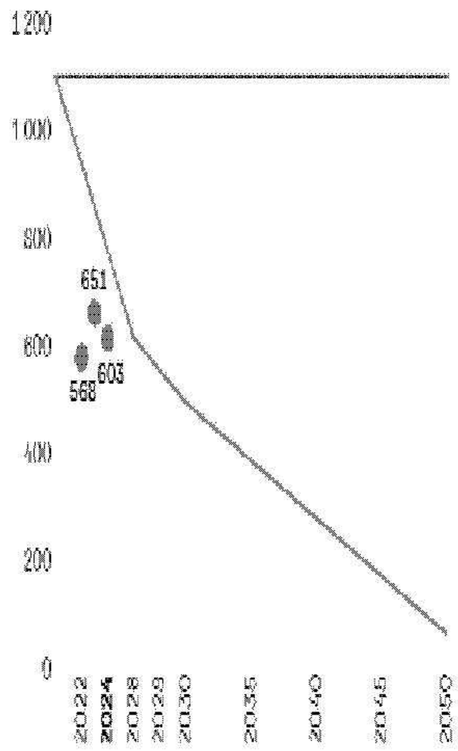
Norge, boligblokk

A1–A4, A5 (kapp og svinn), B1–B5, B6 og C1–C4.

2024: 10 prosjekter, 61 755 kvadratmeter oppvarmet BRA

● «Som bygget» ▪ Referanseverdi ▪ Grenseverdi OBOS

Kg CO_2-eku/m^2 BRA



FIGUR 14

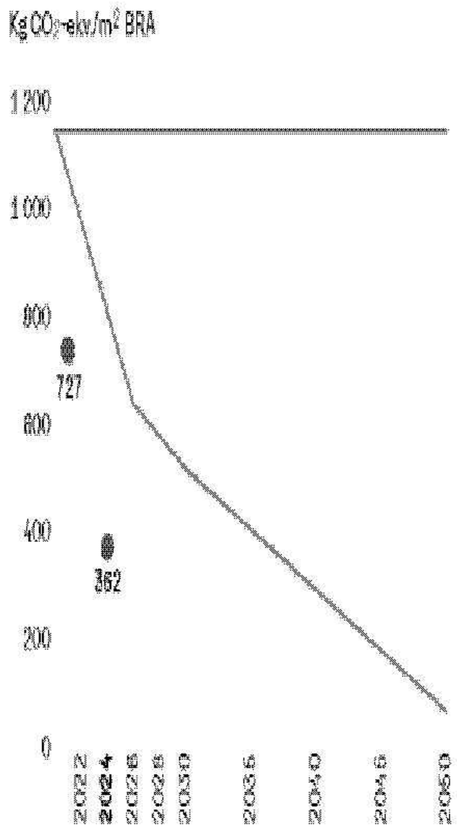
Norge, kontorbygg

A1–A4, A5 (kapp og svinn), B1–B5, B6 og C1–C4.

2024: 2 prosjekter, 40 180 kvadratmeter oppvarmet BRA

● «Som bygget» ▪ Referanseverdi ▪ Grenseverdi OBOS

Kg CO_2-eku/m^2 BRA



FIGUR 15

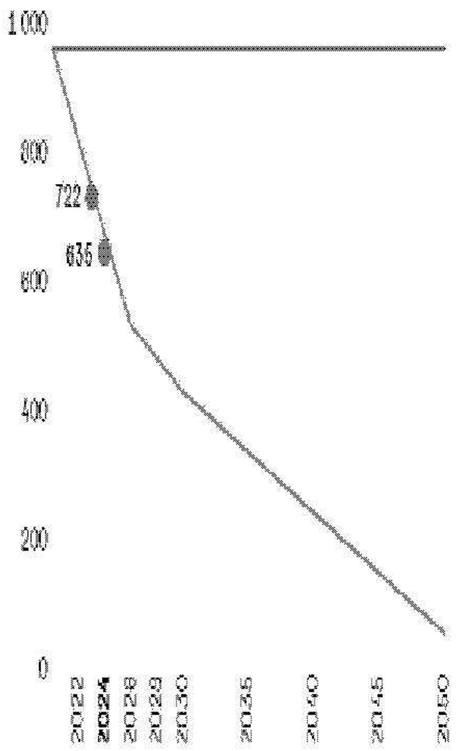
Norge, småhus

A1–A4, A5 (kapp og svinn), B1–B5, B6 og C1–C4.

2024: 37 prosjekter, 11 028 kvadratmeter oppvarmet BRA

● «Som bygget» ▪ Referanseverdi ▪ Grenseverdi OBOS

Kg CO_2-eku/m^2 BRA



FIGUR 16

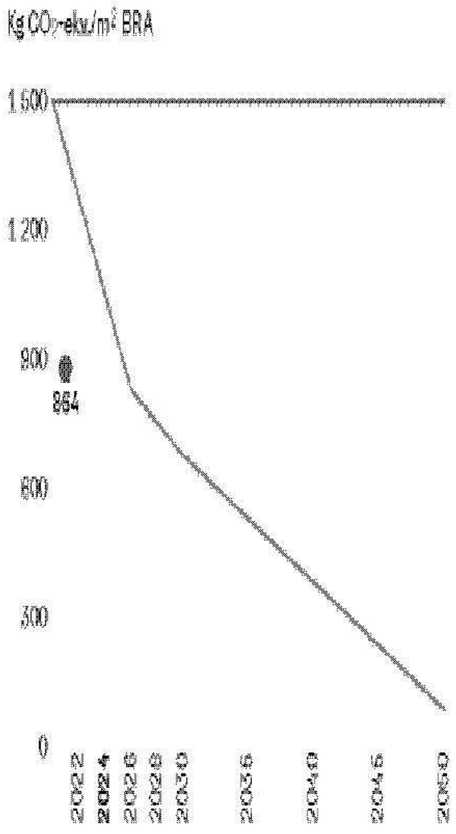
Norge, forretningsbygg

A1–A4, A5 (kapp og svinn), B1–B5, B6 og C1–C4.

2024: 1 prosjekt, 14 740 kvadratmeter oppvarmet BRA

● «Som bygget» ▪ Referanseverdi ▪ Grenseverdi OBOS

Kg CO_2-eku/m^2 BRA



FIGUR 17

Sverige, småhus

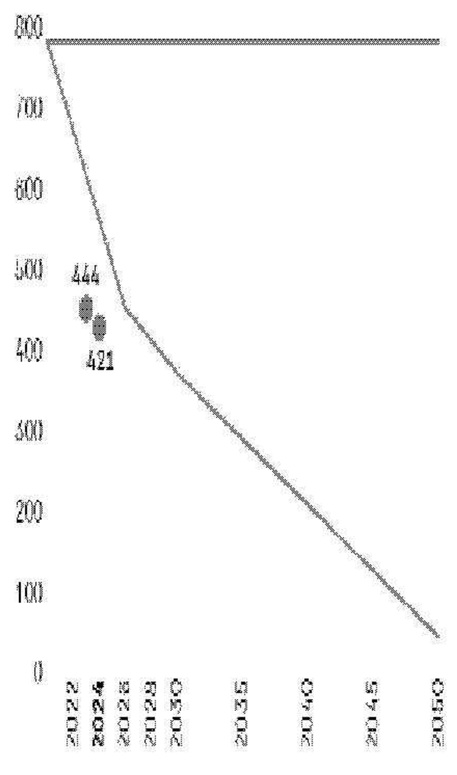
A1–A5, B6 og D

Vektet utslipp «som bygget» er basert på fem modellbygg og fire konkrete byggeprosjekter, som skal representere 201 021 kvadratmeter A-temp bygget totalt.

Modellbyggene representerer hus med ulik arkitektur, men relativt lik byggemetode og materialvalg. Det som skiller vektet utslipp fra år til år, er hvor mange av de ulike modellhusene (hustypene som representeres av modellhusene) som er bygget de ulike årene.

● «Som bygget» ▪ Referanseverdi ▪ Grenseverdi OBOS

Kg CO_2-eku/m^2 A-temp



FIGUR 18

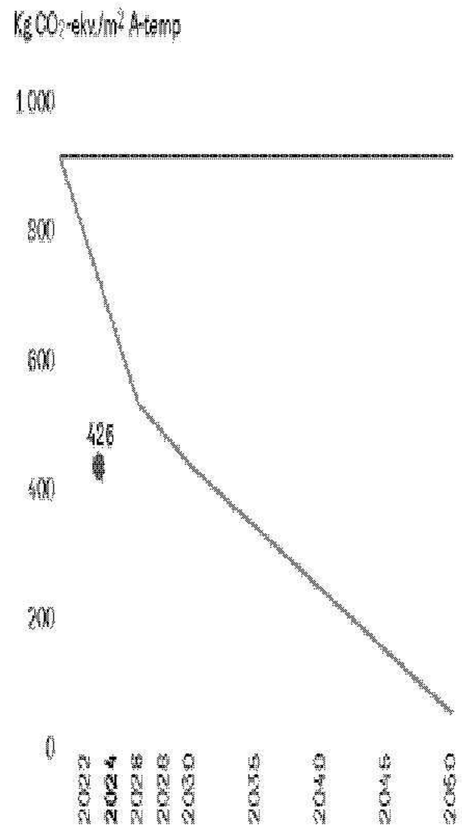
Sverige, boligblokk

A1–A5, B6 og D

2024: 1 prosjekt, 1 258 kvadratmeter A-temp.

● «Som bygget» ▪ Referanseverdi ▪ Grenseverdi OBOS

Kg CO_2-eku/m^2 A-temp



Det har siden 2022 vært noen endringer av omfang og metode. De tidligste beregningene ble gjort for en periode på 60 års drift av bygget. Iht. nye krav i TEK 17, ble dette endret til 50 år. I figurene (13–18) er resultater fra de tidlige beregningene justert for å tilsvare 50 års beregningsperiode. I løpet av 2022 ble det også utviklet et eget verktøy for klimagassberegninger av energibruk i byggets driftstid (B6), hvor scenarioet for utslipp fra den europeiske strømmiksen ble lagt inn, og utslipp fra fjernvarme ble beregnet med samme strømmiks. Tidlige beregninger kan derfor ha brukt andre utslippsfaktorer for strøm og fjernvarme enn det OBOS krever nå. Generelt er det varierende kvalitet på mottatte resultater fra byggeprosjektene. Kravene i beregningsinstruksen er ikke alltid fulgt, kan være tolket på ulike måter i ulike prosjekter og kan ha noe varierende omfang av livsløpsfaser og bygningsdeler inkludert. OBOS har i figurene (13–18) tatt bort resultater som i stor grad ikke samsvarer med OBOS' beregningsinstruks, samt justert resultater til å være mer iht. instruksen. Hovedtrenden som vises i figuren, antas likevel å være riktig. OBOS planlegger økt kontroll og kvalitetssikring av resultater fra byggeprosjektene framover, samt presiseringer av krav i beregningsinstruksen og en egen rapportmal, for å øke kvaliteten på mottatte beregninger.

Tilnærmet 100 prosent av utslippene som dekkes av målene, ligger i OBOS scope 3. For OBOS Sverige og OBOS Block Watne omfatter målet også noe utslipp i OBOS scope 1 og 2 (energibruk på fabrikker, samt at de kan ha noen aktiviteter på byggeplassene).

Der OBOS selger husmoduler til andre byggherrer/privatpersoner, er det også satt mål om at det skal legges til rette for at disse kan driftes iht. 1,5 graders-målet i Paris-avtalen.

I Norge er grenseverdiene differensiert på bygningstypene boligblokk, småhus, kontor, forretningsbygg, barnehage/skole og sykehjem/hotell. I Sverige er grenseverdiene differensiert på bygningstypene boligblokk, småhus, kontor, barnehager, skoler og øvrige bygningstyper. Nedenfor er det kun vist figurer for de bygningstypene OBOS bygger mest av. Det skal i 2025 undersøkes om grenseverdiene kan sies å være vitenskapelig forankret (i henhold til kriterier i SBTi), eller om disse må revideres. Målene/grenseverdiene er ikke eksternt verifiserte.

OBOS' byggeprosjekter vil måtte ta i bruk en rekke nye teknologier for å klare reduksjonsmålene. OBOS påvirker i liten grad hvilke teknologier dette skal være. OBOS setter krav til utslippsreduksjonene, mens innleide arkitekter, rådgivere og entreprenører må finne løsningene. OBOS har derfor ikke planlagt å ta i bruk spesielle teknologier. For OBOS Block Watne og OBOS Sverige, som også er entreprenør og har fabrikker, vil OBOS i større grad påvirke hvilke nye teknologier som skal tas i bruk. Det er i hovedsak teknologier innenfor energieffektivisering og produksjon som vurderes, men det er ikke planlagt spesifikke tiltak ennå.

TABELL 7

Omfanget av scope 1 og 2 i beregningen av årets energiforbruk

	Inkludert i årets beregning	Fjern stående arbeid
Scope 1 Direkte utslipp fra kilder som er eid eller kontrollert av selskapet (diesel, bensin, naturgass, biomasse, etc.) **Scope 2** Indirekte utslipp fra energikilder som er eid eller kontrollert av selskapet (elektrisitet, fjernvarme, fjernkjøling og damp)	• Energiforbruk i eksisterende eiendommer i OBOS: fellesareal samt areal hvor OBOS-ansatte sitter (delvis) • Energiforbruk fra fabrikkene (helt) • Energiforbruk på byggeplassene hvor OBOS kjøper den (delvis) • Energiforbruk til kjøretøy og maskiner eide, leasede og leide (delvis)	• Inkludere alt energiforbruk i fellesarealer (også det som er satt ut til forvaltningsforetak) • Få kontroll på energiforbruk fra alle relevante byggeplasser • Undersøke om alt av kjøretøy og maskiner er inkludert

TABELL 8

Totalt energiforbruk i OBOS konsernet (scope 1 og 2)

Energiforbruk	Totalt 2024 (MWh)
1 Energiforbruk fra kull og kullprodukter (MWh)	0
2 Energiforbruk fra petroleumsprodukter (MWh)	1 576
3 Energiforbruk fra naturgass (MWh)	15
4 Energiforbruk fra andre fossile kilder (MWh)	0
5 Forbruk av kjøpt eller opptjent elektrisitet, varme, damp eller kjøling fra fossile kilder (MWh)	27 667
6 **Sum av linje 1 til 5: Totalt forbruk av energi fra fossile kilder (MWh)**	**29 258**
Andel forbruk fossile kilder av total	**62 %**
7 Forbruk fra kjernefysiske kilder	0
Andel forbruk kjernefysiske kilder av total	**0 %**
8 Forbruk fra fornybare kilder, inkludert biomasse (MWh)	7 500
9 Forbruk av kjøpt eller opptjent elektrisitet, varme, damp eller kjøling fra fornybare kilder (MWh)	10 111
10 Forbruk av selv-generert ikke-drivstoff fornybar energi (MWh)	8
11 **Totalt forbruk av fornybar energi (MWh)**	**17 619**
Andel forbruk fornybar energi av total	**38 %**
12 **Sum av linje 6, 7 og 11: Totalt energiforbruk (MWh)**	**46 877**
Selvprodusert energi solgt (MWh)	**1 034**

TABELL 9

Energiintensitet for OBOS' klimaintensive virksomhet

	2024
Totalt energiforbruk (MWh) for klimaintensiv sektor	46 872
Totalt energiforbruk (MWh) for ikke klimaintensiv sektor	6
Totalt energiforbruk (MWh)	46 877
Omsetning (MNOK) for klimaintensiv sektor	16 243
Omsetning (MNOK) for ikke klimaintensiv sektor	3 014
Omsetning (MNOK) (note 4 i årsberetning)	19 257
Energiintensitet (MWh/MNOK) for klimaintensiv sektor	**2,9**

Klimagassreduksjon i eiendommer OBOS eier

OBOS har satt mål om at utslipp fra eiendomsselskapet OBOS Eiendom skal reduseres med 7,5 prosent per år. Dette målet er det ikke jobbet med i like stor grad som målet for byggeprosjektene. Eksakt målnivå/grenseverdi er ikke definert. Det vil jobbes mer med å få på plass et mål for drift av eiendommer i 2025 og sikre at målet er vitenskapelig forankret.

E1-5

Energiforbruk og energimiks

OBOS skal redegjøre for sitt totale energiforbruk fra scope 1 og 2. Se tabell 7 for hva som er inkludert i scope 1 og 2 for beregningen av årets energiforbruk, og hva som må jobbes videre med. Energiforbruket i scope 1 og 2 samsvarer med GHG-protokollen. I årets klimagassberegning for OBOS' virksomhet var det ikke mulig å samsvare med energiforbruket i dette kapittelet, men vil være det på sikt. Tabell 8 angir hvilket energiforbruk som inngår i scope 1 og 2.

OBOS tilhører i all hovedsak en klimaintensiv sektor, hvor Boligutvikling og Næringseiendom inngår. Resterende er ansett å være ikke klimaintensiv sektor. Omsetning er hentet fra note 4 i årsregnskapet, hvor den også er gitt per virksomhetsområde. Tabell 9 angir energiintensiteten for den klimaintensive virksomheten til OBOS.

E1-6

Klimagassregnskap for OBOS' virksomhet

OBOS har beregnet klimagassutslippet som følger av OBOS' virksomhet i 2024. Beregningen er utført i henhold til Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollen) og omfatter både direkte og indirekte utslipp fra scope 1, 2 og oppstrøms scope 3 fra OBOS-konsernet med datterselskaper (se tabell 10 for korrekt omfang). I tillegg er finansierte utslipp for OBOS-banken beregnet (nedstrøms scope 3), se egen beskrivelse for dette lengre ned. Beregningene for 2024 er ikke iht. avgrensningen som kreves i CSRD. Det har i 2024 vært jobbet med å få systemer og data på plass, slik at dette kan beregnes for 2025.

Metodisk er det benyttet miljøutvidet krysløpsanalyse (EE-IOA), hvor regnskapsdata kombineres med nasjonal utslippsstatistikk samt fysiske data på bl.a. forbruk av energi og drivstoff. Krysløpsanalyse er en metode for å tallfeste hvordan ulike typer forbruk av varer og tjenester genererer økonomisk aktivitet i ulike deler av økonomien, inkludert oppstrøms ringvirkninger. Krysløpsdataene kombineres deretter med utslippsstatistikk for ulike sektorer i økonomien, til å anslå et utslipp fra all aktivitet, inkludert oppstrøms i verdikjeden. Beregningene benytter lokasjonsbasert utslippsfaktor for strøm (norsk strømmiks).

Metoden er egnet til å gi en helhetlig oversikt over størrelsen på utslipp en virksomhet bidrar til, men egner seg ikke til å sammenligne aktører i samme bransje. Beregningene tar ikke hensyn til om en bedrift kjøper inn mer klimavennlige varer og tjenester enn gjennomsnittet i bransjen. GHG-protokollen definerer heller ikke tydelig hvilke

TABELL 10

Omfang av klimagassberegningen

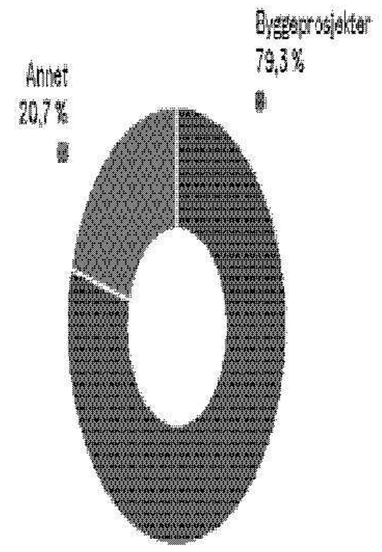
Hvite celler viser hvilke scope og kategorier i GHG-protokollen, som er inkludert i OBOS' beregning.

Scope 1	Scope 2	Scope 3	
Direkteutslipp fra kilder som er eid eller kontrollert av selskapet (forbrenningsovner, biler/maskiner, etc.)	Kjøpt strøm, varme og kjøling	**Oppstrøms**	**Nedstrøms**
		1. Innkjøpte varer og tjenester	9. Nedstrøms transport og distribusjon
		2. Kapitalvarer	10. Prosessering av solgte produkter
		3. Brensel- og energirelaterte aktiviteter (ikke inkludert i scope 1 eller scope 2)	11. Bruk av solgte produkter
		4. Oppstrøms transport og distribusjon	12. Avfallshåndtering av solgte produkter etter endt levetid
		5. Avfall generert	13. Nedstrøms leide eiendeler
		6. Forretningsreiser	14. Franchiser
		7. Ansattes reiser til og fra jobb	15. Investeringer [1]
		8. Oppstrøms leide eiendeler	

[1] Kun finansierte utslipp i OBOS-banken er inkludert. Se egen metodebeskrivelse for OBOS-banken side 154.

FIGUR 19

Andelen utslipp fra byggeprosjekter i 2024



utslippskategorier som skal inkluderes i en beregning. Omfang kan derfor variere mellom bedrifter som rapporterer iht. GHG protokollen, og resultatene er derfor ikke sammenlignbare. Beregningen gir likevel en oversikt over hvilke deler av virksomheten som bidrar til de største utslippene, slik at det kan settes inn tiltak der effekten er størst.

I 2024 har OBOS bidratt til et utslipp av klimagasser på 407 197 tonn CO_2-ekvivalenter (401 215 tonn CO_2 eksklusivt finansierte utslipp). 99,6 prosent av utslippene er fra kjøp av varer og tjenester (scope 3: 405 722 tonn CO_2-ekvivalenter), 0,2 prosent er fra kjøpt strøm, fjernvarme/fjernkjøling (scope 2: 979 tonn CO_2-ekvivalenter) og 0,1 prosent er direkte utslipp fra OBOS' eiendommer eller kjøretøy (scope 1: 496,3 tonn CO_2-ekvivalenter). Ingen av OBOS' scope 1 utslipp er regulert gjennom lovpålagt kvotehandel.

Figur 19 viser at utslippene i all hovedsak er relatert til OBOS' byggevirksomhet.

Figur 20 viser klimagassutslippet fordelt på datterselskaper/organisatorisk enhet i konsernet. Summen av utslipp fra organisasjonene er ikke lik det totale utslippet for OBOS konsern. Dette skyldes at konserninterne kjøp og salg er inkludert for datterselskapene.

Figur 21 viser hvordan utslipp som ikke er relatert til byggeprosjekter, er fordelt mellom ulike utslippskilder. Det er foreløpig ikke mulig å vise hvordan utslipp fra byggeprosjekter er fordelt mellom utslippskilder.

Figur 22 viser utviklingen i karbonintensitet fra 2019 til 2024 (kg CO_2-ekv. / omsatt krone).

For mer detaljer rundt beregningen, vises det til rapporten «OBOS klimagassregnskap 2024» som ligger på obos.no.

FIGUR 20

Klimagassutslipp fordelt per organisatorisk enhet

«Resterende» er summen av klimagassutslipp fra resterende selskaper under OBOS konsern.

Utslippene vises i tonn CO_2-ekvivalenter for hver enhet.

Finansierte utslipp i OBOS-banken

OBOS-banken beregnet finansierte utslipp for første gang i 2023. Beregningen følger metodikken i PCAF-standarden og Finans Norges veileder for beregning av finansierte utslipp. Denne metodikken gir robuste og sammenlignbare utslippsestimater på tvers av banker, men både metodikken og estimatene vil endres 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 endringen gjør at bankens PCAF-datakvalitetsscore øker til 3,0. Endrede datakilder gjør at årets klimagassberegning ikke kan sammenlignes direkte med fjorårets, men dette vil gi mer konsistente tall fremover. Det er i 2024 gjort beregninger på om lag 83 prosent av bedriftsporteføljen og nær 100 prosent av personmarkedsporteføljen.

Scope	2023	2024	% endring
Scope 1 (tCO_2)	0	0	0
Scope 2 (tCO_2)	33,21	25	-24,7 %
Scope 3 – kjøp av varer og tjenester (tCO_2)	4 394	4 841	+10,2 %
Scope 3 – finansierte utslipp (tCO_2)	7 139	5 982	-16,2 %
Sum	**11 566**	**10 848**	**-6,2 %**

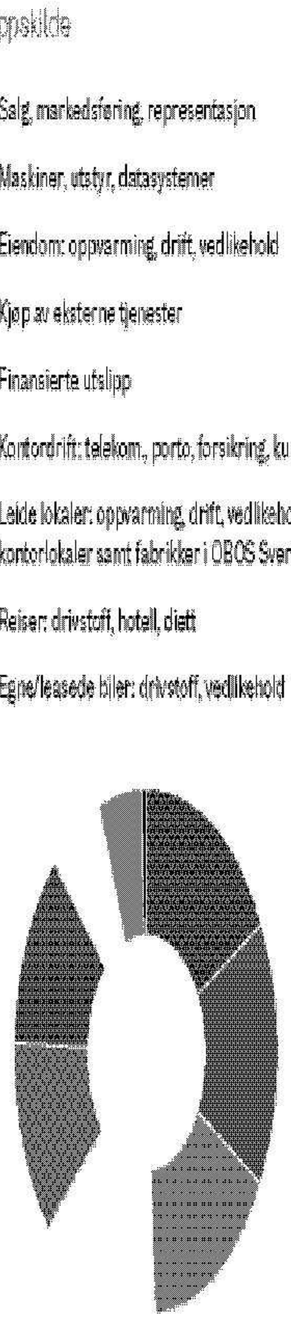
Spesifikasjon finansierte utslipp personmarked	2023	2024	% endring
Totale utslipp (tCO_2)	1288	1022	-21 %
Utslippsintensitet (Kg CO_2/m^2 BRA)	3,7	2,6	-30 %
Energiintensitet (kWh/m^2)	195	171	-12 %
PCAF-score	3,38	3,00	

Spesifikasjon finansierte utslipp bedriftsmarked	2023	2024	% endring
Totale utslipp (tCO_2)	5851	4960	-15 %
Utslippsintensitet (Kg CO_2/m^2)	3,8	3,1	-18 %
Energiintensitet (kWh/m^2)	200	208	4 %
PCAF-score	3,61	3,00	

Utslippsberegningene vil i stor grad avhenge av utslippsfaktoren for strøm i det norske markedet. Fra 2023 til 2024 ble denne faktoren redusert fra 19 g CO_2e/kWh til 15 g CO_2e/kWh, noe som forklarer mesteparten av endringen i utslipp fra i fjor. Dette er en faktor banken og dens kunder ikke kan påvirke. Derfor vil energiintensiteten i utlånsporteføljen bli et viktig nøkkeltall for bankens arbeid med å bidra til energiomstilling i eksisterende bygningsmasse.

FIGUR 21

OBOS' driftsrelaterte klimagassutslipp per utslippskilde



E1-9

Forventede finansielle effekter av risiko, overgangsrisiko og klimarelaterte muligheter

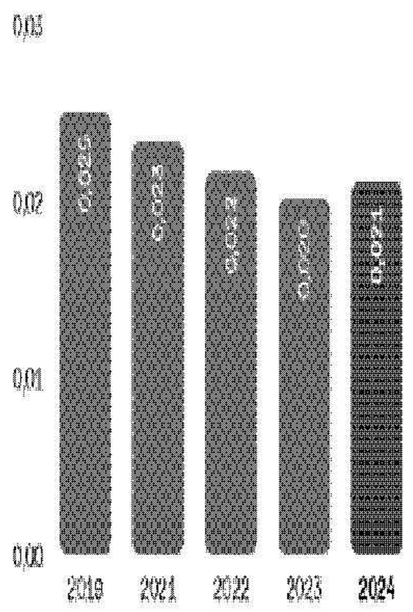
Som beskrevet i kapittel ESRS E1 IRO-1 er arbeidet knyttet til å fastsette eksakt klimarisikonivå samt sette en finansiell verdi på dette i prosjekt og for eiendom, umodent i OBOS. Virksomheten er i startfasen med å kartlegge overordnet klimarisiko på eiendommer og tomter. Målet er at prosjekter og eiendommer skal gjøre mer klimarisikokartlegging framover. OBOS har foreløpig ingen eksakt oversikt over de finansielle konsekvensene av risiko og muligheter knyttet til klimarisiko. Det vil i de neste årene jobbes med å identifisere og etablere systemer som kan avdekke dette. Arbeidet er forventet å være krevende og ta tid.

En del av tomtene i OBOS' tomtebank er under planlegging i påvente av utvikling. Derimot er det først ved gjennomføring at merkostnaden knyttet til klimarisiko blir kjent. Det er derfor vanskelig å anslå kostnadene knyttet til klimarisiko og muligheter i porteføljen. Merkostnadene og/eller muligheter blir ivaretatt gjennom avsetninger for en merkostnad og/eller økt risikoavsetning/verdiøkning i prosjektet.

FIGUR 22

Karbonintensitet (kg CO_2-ekv/omsatte krone)

Det er ikke gjort beregninger for 2020 pga korona. Finansierte utslipp er ekskludert fra tallene, ettersom dette kun er beregnet fra 2023 og utover. Klimagassberegningene fra 2019 til 2023 er oppdatert, slik at utslippsberegningene er sammenlignbare.



ESRS E4

Biomangfold og økosystemer

E4-1
Omstillingsplan og betraktninger rundt natur og biologisk mangfold for OBOS' forretningsmodell

OBOS påvirker natur og biologisk mangfold direkte og indirekte gjennom utvikling og forvaltning av eiendom, samt som en betydelig innkjøper av byggematerialer. OBOS' påvirkning, risiko og muligheter vises i tabell 11.

OBOS bygger boliger og næringsbygg i Norge og Sverige, noe som krever naturinngrep og har direkte påvirkning på natur og biologisk mangfold. Utbyggingsprosjekter kan både forbedre og skade grøntarealer og lokale økosystemer, avhengig av tomtens tilstand før bygging. Prosjektene kan potensielt introdusere fremmede arter og forurense lokalt. Selv om OBOS vektlegger å opparbeide gode grøntarealer, vil grave- og byggearbeid i perioder forstyrre lokale økosystem og kan forårsake forurensning. OBOS jobber for å minimere naturinngrep og så langt det lar seg gjøre forhindre at det oppstår irreversible skader gjennom gode sikkerhetsrutiner. Der OBOS eier og drifter eiendommer, har selskapet mulighet til å legge til rette for mer og bedre grøntarealer. Samme hensyn som ved utvikling av ny eiendom vil da bli ivaretatt.

OBOS har en indirekte påvirkning på natur og biologisk mangfold gjennom kjøp av varer og tjenester, spesielt gjennom behov for råvarer og tilvirkning av materialer som inngår i videre produksjon av boliger og næringsbygg.

OBOS forventer fortsatt etterspørsel etter boliger og næringsbygg, men antar at økt vern av natur og matjord, samt sikring av biologisk mangfold, vil føre til innskrenkninger på hvor det vil være lov å bygge de neste fem årene. Strengere krav til bevaring av natur og restaurering av utearealer kan øke kostnadene og redusere lønnsomheten. Økte krav til bevaring av natur kan gi vanskeligere forsyningslinjer for råmaterialer og tilvirkning av disse. Det kan føre til høyere priser og forsinkelser fra leverandører, noe som ytterligere kan påvirke OBOS' resultat, strategi og forretningsmodell.

For å minimere risikoen knyttet til endrede forutsetninger samarbeider OBOS med myndigheter, bransjeforeninger og interesseorganisasjoner for å holde seg oppdatert på regelverk og forventninger knyttet til natur og biologisk mangfold.

Med bakgrunn i OBOS' vesentlige påvirkning på natur og biologisk mangfold, jobber OBOS strategisk for å redusere sin påvirkning på natur og biologisk mangfold. Dette inkluderer å redusere naturrisiko og fremme positive bidrag i prosjekter, samt å kutte klimagassutslipp ved å bruke færre og mer miljøvennlige materialer.

På grunn av forventede regelverksinnstramminger har OBOS etablert retningslinjer for å redusere risiko ved kjøp og utvikling av ny eiendom. Det kan blant annet innebære å investere i allerede bebygde områder, såkalte transformasjonsområder. Ved investering i matjord eller naturområder, kartlegges jordkvalitet og biologisk mangfold før kjøp, i tråd med tiltakshierarkiet for naturinngrep. Retningslinjene tar også for seg opparbeidelse av areal og forvaltning av natur og biologisk mangfold på eiendommer eid av OBOS.

TABELL 11

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter for biomangfold og økosystemer

Kartlagt mot verdikjede og omfattet virksomhet

					Påvirkninger, risikoer og muligheter	Omfattet virksomhet: Boligutvikling Storby: Byggeherre	Boligutvikling Storby: Drift av eiendommer	Boligutvikling Trehus: Fabrikkproduksjon	Boligutvikling Trehus: Byggeherre	Boligutvikling Trehus: Entreprenør	Boligutvikling Trehus: Drift av eiendommer	Næringseiendoms: Byggeherre	Næringseiendoms: Drift av eiendommer	Forvaltning og rådgivning	OBOS-banken	Medlem	Aksjonærer/finansiører
Oppstrøms	Egen virksomhet	Nedstrøms	Risiko	Mulighet													
E4-1			R		Uttak og tilvirkning av råvarer	●		●	●	●	●	●	●	●			
E4-1	E4-2		R		Byggearbeider av entreprenør	●		●	●	●		●					
	E4-1		R	M	Arealbruk nedbygging av grøntareal Arealbruk, oppbygging av grøttareal	●	●		●	●	●	●					
	E4-1		R	M	Forvaltning og drift av eiendom		●				●		●	●			

E4-IRO-1
Beskrivelse av prosessene for å identifisere og vurdere vesentlige klimarelaterte påvirkninger, risikoer og muligheter

OBOS' virksomhet påvirker natur og biologisk mangfold både positivt og negativt. Forretningsmodellen krever nedbygging og/eller opparbeidelse av natur. Det er derfor kritisk for virksomheten å forstå risikoer og muligheter ved tomtekjøp og utviklingsprosjekter.

OBOS utfører egne overordnede klima- og naturrisikovurderinger i hvert datterselskap. Vurderingen gjøres minimum årlig og omhandler 12 faste parametere innen fysisk-, overgangs- og ansvarsrisiko. For mer inngående forklaring av risikovurderingen, se kapittel ESRS E1-IRO-1.

Naturrisiko er stedsspesifikt, og OBOS har derfor rutiner for å identifisere og vurdere påvirkning, risikoer og muligheter knyttet til klima, natur og biologisk mangfold for det enkelte prosjekt, inkludert finansielle aspekter. Dette sikrer relevante vurderinger og tiltak for tomtekjøp, utviklingsprosjekter og eiendommer. For liste over vurderte IROer, se kapittel ESRS E4-2.

For overleverte og ferdigstilte prosjekter i 2024 har OBOS ingen tilfeller av rapportert skade på biologisk mangfold eller vernede områder tilgrensende til sine utviklingsområder.

OBOS har foreløpig ingen oversikt over indirekte påvirkning på biologisk mangfold. Å få en slik oversikt er omfattende da verdikjeden involveres, og det foreligger ikke nok kunnskap i dag. Dette vil bli vurdert utredet på lengre sikt.

E4-SBM-3
Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres samspill med strategi og forretningsmodell

OBOS kjøper og eier tomter for bolig- og næringsutvikling, og besitter en omfattende tomtebank. Deler av tomtebanken har vært i OBOS' eierskap i mange år. Noen tomter ligger uberørt i påvente av utvikling, enkelte er omfattet av vern og andre er under utbygging. Konkurranseforhold og et høyt antall eiendommer gjør det uhensiktsmessig å liste opp alle.

OBOS' tomtebank i Norge og Sverige har ulik beskaffenhet. Mange av de urbane tomtene er tidligere industritomter og har svært liten grad av bevaringsverdig natur. I tillegg har OBOS tomter utenfor bysentra som i større grad kan inneholde økologisk verdi. Som beskrevet i kapittel ESRS 4-1 påvirker OBOS natur og biologisk mangfold primært gjennom sine byggeaktiviteter.

De siste årene har OBOS satt behovet for å kartlegge tomtebanken blant annet for skog, myr, dyrket mark, verdifulle naturtyper og rødlistede arter. (For den fulle listen over hva som vurderes, se kapittel ESRS E4-IRO-1 under). OBOS jobber med å finne en enkel metode for kartleggingen og planlegger å ha en komplett oversikt i løpet av de neste årene. Denne oversikten vil være til hjelp for å identifisere risiko ved framtidig utbygging, sikre grønn finansiering i henhold til EUs taksonomi, håndtere omdømmerisiko og sikre forsvarlig opparbeidelse og drift av tomtene.

OBOS' aktiviteter kan påvirke biologisk mangfold og eventuelt truede arter. OBOS samarbeider med lokale og nasjonale myndigheter i Norge og Sverige ved utvikling av tomter. I akkvisisjonsfasen kartlegges økologisk verdi, biologisk mangfold og matjordkvalitet basert på offentlige data. I utviklingsfasen gjennomføres feltundersøkelser og nødvendige tiltak iverksettes for å redusere risiko. Viktige naturtyper og rødlistede arter håndteres særskilt. OBOS prøver å redusere jordforsegling og øke naturmangfoldet gjennom reetablering av vegetasjon og naturbaserte løsninger.

E4-2

Styrende dokumenter relatert til natur og biologisk mangfold

Etiske retningslinjer

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjeparts standard: I/A

Tilgjengelig: obos.no, intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Uttak og tilvirkning av råvarer
- Byggearbeider av entreprenør
- Arealbruk, nedbygging av grøntareal
- Arealbruk, oppbygging av grått areal
- Forvaltning og drift av eiendom

Beskrivelse av styrende dokumenter:

Bærekraft, miljø og menneskerettigheter; Jobbe aktivt for å kontinuerlig forbedre bærekraftsarbeidet i de prosjektene og tjenestene OBOS leverer.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Bærekraftspolicy

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjeparts standard: I/A

Tilgjengelig: obos.no, intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Uttak og tilvirkning av råvarer
- Byggearbeider av entreprenør
- Arealbruk nedbygging av grøntareal
- Arealbruk, oppbygging av grått areal
- Forvaltning og drift av eiendom

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Å arbeide med kontinuerlig miljøforbedring og overholde myndighetskrav og egne krav knyttet til det ytre miljø.
- Å arbeide for å redusere den direkte og indirekte belastningen på miljøet som følge av OBOS' aktiviteter.
- Å fremme økt miljøansvar og oppmuntre til å ta i bruk og utvikle miljøvennlig og bærekraftig teknologi og løsninger.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policy-dokumentet.

Retningslinjer Natur, biologisk mangfold og klimatilpasning

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjeparts standard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Uttak og tilvirkning av råvarer
- Byggearbeider av entreprenør
- Arealbruk nedbygging av grøntareal
- Arealbruk, oppbygging av grått areal
- Forvaltning og drift av eiendom

Beskrivelse av styrende dokumenter:

Retningslinjene dekker følgende undertema /aktiviteter relatert til IROene:

- Arealbruk
- Vern, LNF
- Biologisk mangfold
- Arter (rød/sort)
- Naturtyper
- Endrede reguleringer på natur
- Tilvirkning av materialer i verdikjeden
- Bærekraftig trevirke i verdikjeden

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policy-dokumentet.

E4-3

Tiltak og avsatte ressurser relatert til arbeid med natur og biologisk mangfold

En oversikt over planlagte tiltak og ressursbruk knyttet til ambisjoner og retninger relatert til natur og biologisk mangfold er beskrevet nedenfor.

Uttak og tilvirkning av råvarer

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby: Byggherre | Boligutvikling Trehus: Fabrikkproduksjon | Boligutvikling Trehus: Byggherre | Boligutvikling Trehus: Entreprenør | Boligutvikling Trehus: Drift av eiendommer | Næringseiendom: Byggherre | Næringseiendom: Drift av eiendommer | Forvaltning og rådgivning

OBOS' arbeid med temaet

OBOS har utarbeidet retningslinjer som inkluderer krav til sosial bærekraft og bærekraftig trevirke for å hindre avskoging. For mer informasjon om kjøp av varer og tjenester, se kapittel ESES E5.

Gjennomførte tiltak

- Etablert retningslinjer for natur, biologisk mangfold og klimatilpasning.
- Stille krav til sertifiserte trevirke, og følge med på leverandørmarkedet.

Planlagte tiltak i 2025

- Iverksette retningslinjer for natur, biologisk mangfold og klimatilpasning.
- Vurdere og utarbeide mer konkrete krav til leverandørene.

Planlagte tiltak 2026–2030

- Vurdere alternative materialmuligheter, og se hvilken effekt ev. endrede krav har på materialtilgang.
- Etablere og implementere utvalgskriterier av leverandører knyttet til natur og biologisk mangfold.

Finansiell konsekvens

OBOS har foreløpig ingen eksakt oversikt over de finansielle konsekvensene av risiko og muligheter knyttet til natur og biologisk mangfold i verdikjeden.

Byggearbeider av entreprenør

Omfattet virksomhet:

Næringseiendom: Byggherre | Boligutvikling Storby: Byggherre | Boligutvikling Trehus: Fabrikkproduksjon | Boligutvikling Trehus: Byggherre | Boligutvikling Trehus: Entreprenør

OBOS' arbeid med temaet

OBOS jobber kontinuerlig for å reduseres ulempe og skade fra våre fysiske byggeaktiviteter.

Gjennomførte tiltak

Jobber med å redusere støy, støv og rystelser fra egne aktiviteter.

Planlagte tiltak i 2025

Vurdere utvalgskriterier av leverandører knyttet til natur og biologisk mangfold.

Planlagt tiltak 2025–2030

Etablere og implementere utvalgskriterier av leverandører knyttet til natur og biologisk mangfold.

Finansiell konsekvens

Allokering av ressurser til gjennomføring av kartlegging og tiltak gjøres i det enkelte prosjekt/ på den enkelte eiendom.

Arealbruk, nedbygging av grøntareal
Arealbruk, oppbygging av grått areal

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby: Byggherre | Boligutvikling Storby: Drift av eiendommer | Boligutvikling Trehus: Byggherre | Boligutvikling Trehus: Entreprenør | Boligutvikling Trehus: Drift av eiendommer | Næringseiendom: Byggherre

OBOS' arbeid med temaet

OBOS har utarbeider rutiner for vurdering av klima- og naturrisiko i prosjekter og har startet arbeidet med å kartlegge eksisterende tomtebank. Dette arbeidet er omfattende og vil ta tid.

OBOS identifiserer tiltak for å fremme og/eller beskytte natur og biologisk mangfold på tomter som eies eller utvikles av OBOS lokasjonsbasert og ved planlegging og gjennomføring av nye byggeprosjekter i henhold til virksomhetens interne rutiner og i samråd med lokale myndigheter.

Gjennomførte tiltak

- Etablert retningslinjer for natur, biologisk mangfold og klimatilpasning.

- Startet arbeidet med å etablerer prosess for å kartlegge for økologisk verdi, biologisk mangfold og fremmedarter på eid eiendom.

Planlagte tiltak i 2025

- Innføre retningslinjer for natur, biologisk mangfold og klimatilpasning.
- Kartlegge for økologisk verdi, biologisk mangfold og fremmedarter på eid eiendom.

Planlagte tiltak 2025–2030

- Vurdere strategi for hvilke tomter man skal investere i og utvikle videre.
- Sikre at man sjekker for økologisk verdi, biologisk mangfold og fremmedarter i DD-prosesser ved investeringer, utvikling og bygging av nye prosjekter.
- Vurdere å etablere prosesser for en mer skånsom byggeprosess som sikrer naturverdier.

Finansiell konsekvens

Allokering av ressurser til gjennomføring av kartlegging og tiltak gjøres i det enkelte prosjekt/på den enkelte eiendom.

Forvaltning og drift av eiendom

Omfattet virksomhet

Boligutvikling Storby: Drift av eiendommer

Boligutvikling Trehus: Drift av eiendommer

Næringseiendom: Drift av eiendommer | Forvaltning og rådgivning

OBOS' arbeid med temaet

OBOS har utarbeidet rutiner for å vurdere klima- og naturrisiko og har startet arbeidet med å kartlegge eksisterende eiendommer. Dette arbeidet er omfattende og vil ta tid.

OBOS identifiserer tiltak for å fremme og/eller beskytte natur og biologisk mangfold på tomter som eies eller utvikles av OBOS lokasjonsbasert og ved planlegging og gjennomføring av nye byggeprosjekter i henhold til virksomhetens interne rutiner og i samråd med lokale myndigheter.

Gjennomførte tiltak

- Etablert retningslinjer for natur, biologisk mangfold og klimatilpasning.
- Startet arbeidet med å etablere prosess for å kartlegge økologisk verdi, biologisk mangfold og fremmedarter på eid eiendom.

Planlagte tiltak i 2025

- Innføre retningslinjer for natur, biologisk mangfold og klimatilpasning.
- Kartlegge økologisk verdi, biologisk mangfold og fremmedarter på eid eiendom.

Planlagte tiltak 2025–2030

- Måle tilført natur og biologisk mangfold.
- Vurdere å etablere beplatningsplaner for eiendommer.

Finansiell konsekvens

Allokering av ressurser til gjennomføring av kartlegging og tiltak gjøres i det enkelte prosjekt/på den enkelte eiendom.

I vurdering og gjennomføring av tiltak for å sikre natur og biologisk mangfold benyttes offentlig tilgjengelige data, temakart fra lokale myndigheter og annen lokalkunnskap gjennom medvirkningsprosesser. Se kapittel ESRS S3 og ekstern faglig ekspertise ved behov.

OBOS benytter seg ikke av biodiversitet off-sets.

E4-4
Mål knyttet til natur og biologisk mangfold

OBOS har satt strategiske mål for å sikre framgang på viktige områder for natur og biologisk mangfold. Målene og effekten av tiltakene følges opp som vist i tabell 12.

OBOS har forpliktet seg til å minimere skade på natur og biologisk mangfold som oppstår som følge av OBOS' direkte og indirekte aktiviteter. Dette gjøres ved å legge til rette for å redusere naturrisiko og fremme positive bidrag til naturen i byggeprosjekter.

Det finnes foreløpig ingen anerkjent metode for å måle opp- og nedbygd natur i eiendomsprosjekter i Norge eller Sverige. OBOS vil jobbe sammen med bransjen for å etablere metode for naturregnskap på prosjektnivå. Uten nasjonale retningslinjer er det vanskelig å sette mål, men OBOS vil bygge kompetanse og kartlegge eiendommer som beskrevet i kapittel ESRS E4-5.

TABELL 12

Mål for natur og biologisk mangfold

Mål	Måleparameter	Påvirkninger, risikoer og muligheter	Omfattet virksomhet: Boligutvikling Storby: Drift av eiendommer	Boligutvikling Storby: Drift av eiendommer	Boligutvikling Trehus: Drift av eiendommer	Boligutvikling Trehus: Drift av eiendommer	Boligutvikling Trehus: Drift av eiendommer	Næringseiendom: Drift av eiendommer	Næringseiendom: Drift av eiendommer	Forvaltning og rådgivning	OBOS-fellesområder	Nicolai Eiendom	Aksjeinvesteringer
Mot et mer bærekraftig samfunn. Fokus på redusert tap av og tilføring av ny natur og biologisk mangfold	Foreløpig ikke målbart	Uttak og tilvirkning av råvarer	●		●	●	●	●	●	●			
		Byggearbeider av entreprenør	●		●	●	●	●					
		Arealbruk, oppbygging av grøttareal Arealbruk, nedbygging av grøttareal	●	●		●	●	●	●				
		Forvaltning og drift av eiendom		●			●		●	●			

E4-5
Parametere for påvirkning knyttet til natur og biologisk mangfold

OBOS erkjenner at selskapets aktiviteter har en direkte påvirkning på arealbruk og biologisk mangfold, og jobber aktivt med å redusere de negative påvirkningene. Området for metrisk oppfølging er umodent, men OBOS ønsker å etablere en metode for å måle naturinngrep i løpet av de neste årene. Målet er å få oversikt over totalt areal eid, areal med biologisk verdi og areal med opp- og nedbygd natur.

Noen OBOS-tomter har uønskede fremmedarter. Hvis disse oppdages, håndteres de lokalt med passende metoder, og spesialister kontaktes for å planlegge og utføre arbeidet. OBOS har retningslinjer for innkjøp som forhindrer leverandører i å introdusere invaderende fremmedarter i prosjekter.

E4-6
Forventede finansielle virkninger av risikoer og muligheter knyttet til biologisk mangfold og økosystemer

Det er høy reguleringsrisiko for tomter med høy naturverdi, med mulig økonomisk tap grunnet redusert utnyttelse eller kostbare tiltak for å beskytte eller gjenopprette natur og biologisk mangfold. Prosjekter med slike tiltak vil også ha økte operasjonelle kostnader.

En del av tomtene i OBOS' tomtebank venter på utvikling eller er under tidlig planlegging. Merkostnader knyttet til natur og biologisk mangfold blir kjent først ved gjennomføring av prosjekter. Kostnadene vil bli håndtert gjennom avsetninger og/eller økte risikoavsetninger i prosjektene.

OBOS har foreløpig ingen eksakt oversikt over de finansielle konsekvensene knyttet til natur og biologisk mangfold, men vil i tiden framover vurdere å utvikle et system som kan avdekke dette.

ESRS E5

Ressursbruk og sirkulær økonomi

E5-IRO-1

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter knyttet til ressursbruk og sirkulær økonomi

OBOS påvirker ressursbruk og sirkulær økonomi direkte og indirekte gjennom utvikling og forvaltning av eiendom, samt store innkjøp av byggematerialer. OBOS' påvirkning, risiko og muligheter vises i tabell 13.

Bygging, riving, drift og vedlikehold krever materialer og produserer mye avfall. OBOS påvirker derfor sirkularitet og ressursbruk direkte i byggeprosjekter og i drift av næringseiendom, og indirekte i sin verdikjede gjennom tilvirkning av materialer og produkter.

OBOS har store muligheter innen avfallsminimering og materialvalg. Krav til materialer og redusert avfall kan redusere klimagassutslipp. Økt ombruk av materialer; bedre avfallssortering og design for ombruk i nye prosjekter bidrar til å redusere OBOS' forbruk.

For mer utfyllende om ressursbruk i OBOS, se kapittel ESRS E5-4.

Tilgjengelighet av råmaterialer og endringer i regulatoriske krav er kritisk for OBOS. Forsyningsutfordringer kan føre til forsinkelser og økte byggekostnader, som igjen reduserer lønnsomheten. OBOS' verdikjede består av mange leverandører og produsenter. Selv om mekanismer for å redusere risiko er på plass, kan kontroverser oppstå og påvirke omdømmet. Les mer om OBOS' arbeid med leverandører og samarbeidspartnere i kapittel ESRS 2.

E5-1

Styrende dokumenter for ressursbruk og sirkulær økonomi

Under vises OBOS' styrende dokumenter som beskriver arbeidsprosessene knyttet til de identifiserte vesentlige områder for sirkularitet og ressursbruk.

Etiske retningslinjer

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: obos.no, intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Ressursbruk
- Avfallsproduksjon
- Design for ombruk

Beskrivelse av styrende dokumenter:

Bærekraft, miljø og menneskerettigheter; Jobbe aktivt for å kontinuerlig forbedre bærekraftsarbeidet i de prosjektene og tjenestene OBOS leverer.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

TABELL 13

Vesentlig påvirkninger, risikoer og muligheter for ressursbruk og sirkulæreøkonomi

Kartlagt mot verdikjede og omfattet virksomhet

Opstrøms	Egen virksomhet	Nedstrøms	Risiko	Mulighet	Påvirkninger, risikoer og muligheter	Omfattet virksomhet: Boligutvikling Storby	Boligutvikling Trehus	Næringseiendom	Forvaltning og Rådgivning	OBOS-banken	Medlem	Aksjeinvesteringer
O			R	M	Ressursbruk / Avfallsproduksjon	●	●	●	●	●	●	
	O		R	M	Ressursbruk / Avfallsproduksjon	●	●	●	●	●	●	●
		O		M	Design for ombruk	●	●	●	●	●	●	

Policy Anskaffelser

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Ressursbruk
- Avfallsproduksjon

Beskrivelse av styrende dokumenter:

Alle anskaffelser skal skje i tråd med åpenhetsloven krav til aktsomhetsvurderinger og informasjonsplikt.

Alle anskaffelser skal være bærekraftige og gjennomføres i tråd med OBOS' retningslinjer for «Etiske krav til leverandører» og «OBOS' standardbetingelser for bærekraftige innkjøp» Det vil si at det er i tråd med FNs menneskerettighetserklæring, ILOs åtte kjernekonvensjoner og arbeidsmiljølovgivningen i produksjonslandet.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policy-dokumentet.

Bærekraftspolicy

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Ressursbruk
- Avfallsproduksjon
- Design for ombruk

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Å arbeide med kontinuerlig miljøforbedring og overholde myndighetskrav og egne krav knyttet til det ytre miljø.
- Å arbeide for å redusere den direkte og indirekte belastningen på miljøet som følge av OBOS' aktiviteter.
- Å fremme økt miljøansvar og oppmuntre til å ta i bruk og utvikle miljøvennlig og bærekraftig teknologi og løsninger.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policy-dokumentet.

Retningslinjer sirkularitet og ressursbruk

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: IVA

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til treffpunktstandard: Retningslinjene er utarbeidet i tråd med prinsippene i avfallshierarkiet, og dens prioriterte rekkefølge.

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Ressursbruk
- Avfallsproduksjon
- Design for ombruk

Beskrivelse av styrende dokumenter:

Retningslinjene dekker følgende undertema relatert til IRO-ene

- Klimagassutslipp
- Materialvalg/kvalitet
- Ressursbruk og arealeffektivitet
- Kjemikalieinnhold
- Avhending/avfall
- Ombruk
- Endrede reguleringer på materialbruk, ombruk og avfall

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policy-dokumentet.

E5-2

Prosesser for å engasjere kunder og sluttbrukere i spørsmål om ressursbruk og sirkulær økonomi

Oversikt over planlagte tiltak og ressursbruk knyttet til ambisjoner for sirkularitet og ressursbruk er beskrevet nedenfor.

Ressursbruk / avfallsproduksjon – oppstrøm

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby: Byggherre | Boligutvikling Trehus: Fabrikkproduksjon | Boligutvikling Trehus: Byggherre | Boligutvikling Trehus: Entreprenør | Boligutvikling Trehus: Drift av eiendommer | Næringseiendom: Byggherre | Næringseiendom: Drift av eiendommer

OBOS' arbeid med temaet

OBOS har utarbeidet retningslinjer som inkluderer krav til sosial bærekraft og kjemikalieinnhold, bærekraftig trevirke og klimagassutslipp.

Gjennomførte tiltak

- Etablert retningslinjer for sirkularitet og ressursbruk.
- Arbeidet iht. åpenhetsloven.
- Stille krav til sertifisert trevirke, og følge med på leverandørmarkedet.

Planlagte tiltak i 2025

- Implementere retningslinjer for sirkularitet og ressursbruk.
- Vurdere og utarbeide mer konkrete krav til leverandørene.

Planlagte tiltak 2026–2030

- Vurdere alternative materialmuligheter, og se hvilken effekt eventuelt endrede krav har på materialtilgang.
- Etablere og innføre utvalgskriterier av leverandører knyttet til sirkularitet og ressursbruk.

Finansiell konsekvens

OBOS har foreløpig ingen eksakt oversikt over de finansielle konsekvensene av risiko og muligheter knyttet til sirkularitet og ressursbruk i verdikjeden.

Avfallsproduksjon egen virksomhet

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby: Byggherre | Boligutvikling Trehus: Fabrikkproduksjon | Boligutvikling Trehus: Byggherre | Boligutvikling Trehus: Entreprenør | Boligutvikling Trehus: Drift av eiendommer | Næringseiendom: Byggherre | Næringseiendom: Drift av eiendommer | Forvaltning og rådgivning

OBOS' arbeid med temaet

Materialkvalitet og miljø vektlegges i valg av byggemetoder, produkter og løsninger. Arealeffektive, fleksible og robuste løsninger med lang levetid foretrekkes. Trevirke som benyttes skal være FSC- eller PEFC-sertifisert, og det stilles krav til produkter med redusert klimagassutslipp.

Før eventuell riving gjennomføres det ombrukskartlegging og OBOS vil framover etterspørre mer gjenbruk og ombruk i sine nye prosjekter. OBOS jobber med å øke kompetansen på ombruk.

Alle byggeprosjekter har krav til avfallssortering og avfallsminimering. Alt avfall leveres til godkjent mottak og mengder og sorteringsgrader følges opp løpende.

Gjennomførte tiltak

- Mål om redusert klimagassavtrykk.
- Pilotert ombruk i flere byggeprosjekter.
- Inngått rammeavtale med ombruksplattformen Loopfront, for å legge til rette for sentralisering av ombrukskartlegginger og tilhørende materialoversikter.
- Etablert sentrale avtaler med avfallslevreandører for entreprenørvirksomheten.

Planlagte tiltak i 2025

- Fortsette innsatsen for redusert klimagassavtrykk.
- Ambisjon om å ivareta kravene i taksonomien, herunder krav om kjemikalieinnhold i produkter.
- Flere piloter med ombruk.
- Bedre oppfølging og rapportering av avfallstall for hele virksomheten.

Planlagte tiltak 2026–2030

- Strengere krav til klimagassutslipp fra produkter.
- Fokus på arealeffektive løsninger.
- Flere ombruksløsninger og kartlegging og måling av andel ombruk i nye prosjekter.
- Vurdere og innføre tiltak som reduserer avfallsmengder under bygging.

Finansiell konsekvens

Allokering av ressurser til kartlegging og gjennomføring av tiltak gjøres i det enkelte prosjekt/på den enkelte eiendom.

Design for ombruk

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby: Byggherre | Boligutvikling Trehus: Fabrikkproduksjon | Boligutvikling Trehus: Byggherre | Boligutvikling Trehus: Entreprenør | Boligutvikling Trehus: Drift av eiendommer | Næringseiendom: Byggherre | Næringseiendom: Drift av eiendommer

OBOS' arbeid med temaet

Området er umodent, men i enkelte prosjekt er det gjort en grov vurdering i designfasen.

Gjennomførte tiltak

Ingen spesifikke tiltak gjennomført.

Planlagte tiltak i 2025

Starte kartlegging av hvordan virksomheten jobber med design for ombruk.

Planlagte tiltak 2026–2030

Etablere prosess for å vurdere om produktene som blir brukt i nye bygg er egnet for ombruk og materialgjenvinning ved endt levetid.

Finansiell konsekvens

OBOS har foreløpig ingen oversikt over merkostnadene knyttet til design for framtidig ombruk.

E5-3

Mål knyttet til ressursbruk og sirkulær økonomi

OBOS har satt konkrete mål for å sikre framgang på viktige områder for ressursbruk og sirkulærøkonomi. Målene og effekten av tiltakene følges opp som vist i tabell 14.

E5-4

Inngående ressurser

Når OBOS er entreprenør eller har fabrikkproduksjon, kjøpes det materialer direkte fra leverandører. Som byggherre kjøper OBOS produkter og tjenester gjennom total- og underentreprenører.

OBOS har krav til klimagassutslipp fra produksjon av bygg (se kapittel E1). For å redusere utslipp fra nybyggproduksjon jobber OBOS med optimalisering av byggkonstruksjoner, minimering av avfall og økt bruk av ombrukte og gjenvunnede produkter.

OBOS har ikke full oversikt over materialforbruket, men bruker mye trevirke, stål, metall, betong, gips, plast og glass. I årene som kommer vil OBOS jobbe med å få bedre systemer for å følge materialmengder brukt i nybygg.

TABELL 14

Mål for ressursbruk og sirkulær økonomi

Mål	Måles og måleenhet	Unik til avfallshierarkiet	Lovkrav	Egne mål	Referanse	Påvirkninger, risikoer og muligheter	Omfattet virksomhet: Boligutvikling Storby: Bygg Norge	Boligutvikling Trehus: Fabrikkproduksjon	Boligutvikling Trehus: Byggeherre	Boligutvikling Trehus: Entreprenør	Næringseiendom: Byggherre	Næringseiendom: Drift av eiendommer	OBOS kontorvirksomhet
85–90 % avfallssortering (avhengig av selskap)	På prosjekt ved overlevering	Materialgjenvinning og energiutnyttelse		●		Ressursbruk Avfallsproduksjon Design for ombruk	●		●	●	●		
90 % sortering fra fabrikker	årlig / produsert m² (overleverte prosjekter)	Materialgjenvinning og energiutnyttelse		●		Ressursbruk Avfallsproduksjon Design for ombruk		●					
Maksimum 25kg/m² for bolig	årlig / produsert m² (overleverte prosjekter)	Avfallsreduksjon		●		Ressursbruk Avfallsproduksjon	●	●	●	●			
18 kg/m² for næringsbygg	årlig / produsert m² (overleverte prosjekter)	Avfallsreduksjon		●		Ressursbruk Avfallsproduksjon					●		
Ombrukskartlegging ved rivning	Antall kartlegginger årlig	Avfallsforebygging, ombruk og materialgjenvinning		●		Ressursbruk Avfallsproduksjon Design for ombruk Legge til rette for ombruk	●		●		●		
Vurdere bruk av ombruks materialer og produkter produsert av resirkulert materiale	Foreløpig måles det ikke	Avfallsforebygging og ombruk		●		Ressursbruk Avfallsproduksjon Design for ombruk	●	●	●	●	●	●	

E5-5

Utgående ressurser

I all hovedsak er det nye bolig- og næringsbygg som utgjør OBOS' produkter. Som utbygger av boliger og næringsbygg sikrer OBOS at byggene er egnet for framtiden. OBOS fokuserer på kvalitet, bruk av robuste materialer og fleksible arealer for å sikre at byggene har lang levetid. Alle elementer kan repareres, og boliger rives sjelden. Nye bygg leveres med FDV-dokumentasjon for drift og vedlikehold, og OBOS tilbyr forvaltning og rådgivningstjenester til sine kunder.

Design etter sirkulære prinsipper er nytt i byggebransjen og fortsatt umodent. OBOS følger nye krav og jobber sammen med bransjen for å se på nye løsninger. Blant annet har OBOS noen ombrukspiloter, og det er etablert avtale med Loopfront (verktøy for å fremme ombruk). Det ses også på hvordan det kan legges til rette for framtidig ombruk i utvikling av nye bygg.

Byggebransjen produserer mye avfall. OBOS har mål om å redusere avfallsmengder og øke sorteringsgraden fra sine bygg for å klargjøre for mer materialgjenvinning.

OBOS har foreløpig ingen tall på andel gjenbrukte materialer i sine bygg, da det mangler gode beregningsmetoder. OBOS samarbeider med bransjeaktører for å utvikle nye målemetoder, og ambisjonen er at det er på plass i løpet av de neste årene.

OBOS følger opp avfallsproduksjon fra virksomheten. I nye boliger består avfallet hovedsakelig av trevirke, gips, metall, plast, farlig avfall, ee-avfall, isolasjonsmaterialer, glass, betong og tegl. For bygninger i drift er det mest blandet avfall, papir og papp. Beregningsmetodikk for avfallsmengdene varier mellom de ulike selskapene, ut fra selskapenes avfallsstrømmer og tilgjengelig datagrunnlag.

Registrerte avfallsmengder og fraksjoner for 2024 er vist i tabell 15.

Beregning av avfallsmengder

Alt avfall produsert av OBOS leveres til godkjent mottak.

Nybygg i totalentreprise

For bygging i totalentrepriser (boligblokker og næringsbygg) følges avfall opp av totalentreprenør og rapporteres til OBOS. Avfall fra byggeprosjektene registreres og rapporteres i året bygget ferdigstilles. Sluttrapporter for avfall fra de enkelte totalentrepriser legges til grunn i bærekraftsrapporteringen. I de tilfeller hvor byggene overleveres i byggetrinn, og det ikke mulig å trekke ut mengder for ett enkelt byggetrinn, estimeres det avfallsmengder for disse prosjektene, basert på de prosjektene det finnes konkrete tall på i samme rapporteringsår.

Nybygg egenproduksjon

I de tilfeller OBOS har egenproduksjon og er entreprenør har OBOS en sentral avtale med renovatør og mottar rapporter direkte for levert avfall. I de tilfeller OBOS bygger i en geografi der avtalepartneren ikke levere tjenester, innhenter prosjektet avfallstall direkte fra lokalt mottak. Avfallsmengdene rapporteres månedlig fra alle byggeplasser, og det er per i dag en utfordring å koble avfallsmengder som produseres i et kalenderår opp mot overleverte bygg samme år. Det arbeides med å finne gode måleordninger på dette.

Bygging fabrikk

For fabrikkproduserte boliger (i Sverige) genereres og registreres avfall fra modul- og element produksjon på fabrikken. Avfall fra montasje og videre utvikling på byggeplass registreres i avtale gjennom sentral avtaleleverandør. Som ved nybygg egenproduksjon finnes per i dag utfordringer knyttet til å koble avfallsmengdene som produseres til antall kvadratmeter overleverte boliger i rapporteringsåret. Det arbeides med å finne gode måleordninger på dette For element- og modulbygg som selges direkte til forbruker for videreutvikling, håndteres avfallet videre av den enkelte kunde, og er ikke med i OBOS' rapportering.

Bygninger i drift

For næringseiendom i drift har OBOS Eiendom sentral avtale med renovatør som registrerer generert avfall. I enkelte tilfeller sørger leietakere for egen avfallshåndtering, som for eksempel for dagligvarehandel. Dette avfallet inngår da ikke i OBOS' rapportering. For arbeid med leietaker tilpasninger og vedlikeholdsprosjekter som ikke er søknadspliktige, rapporteres foreløpig ikke avfallsmengder. Dette vil det jobbes med å inkludere framover.

TABELL 15

Registrerte avfallsmengder for 2024

For norske virksomheter beregnes avfall per BRA, for svenske beregnes avfall per BTA

	Avfall i tonn			Andel avfall				
Divisjon/selskap	Ikke-farlig	Farlig	Total	til material-gjenvinning	til energi-gjenvinning	til deponi	Sorteringsgrad	Avfall kg per m²
Boligutvikling Storby [1]								
OBOS Nye Hjem	5 899,5	178,6	6 078,1	I/T	I/T	I/T	97,9 %	41,7
OBOS Fornebu	1 130,3	44,1	1 174,4	I/T	I/T	I/T	94,6 %	59,5
OBOS Nya Hem	1 361,7	1,8	1 363,5	I/T	I/T	I/T	72,4 %	36,1
Boligutvikling Storby totalt	**8 391,6**	**224,4**	**8 616,0**				**93,4 %**	
Boligutvikling Trehus								
OBOS Block Watne	1 545,5	115,5	1 660,9	28,8 %	61,9 %	9,3 %	82,3 %	39,5
OBOS Sverige								
Fabrikk og kontordrift	1 615,4	2,9	1 618,3	24,5 %	74,2 %	1,3 %	I/T	20,9
Byggeplass	928,7	24,2	952,9	I/T	I/T	I/T	I/T	31,0
OBOS Sverige totalt	2 544,2	27,1	2 571,2				I/T	51,9
OBOS Kärnhem								
Fabrikk	66,9	0,0	66,9	81,4 %	18,6 %	0,0 %	I/T	I/T
Byggeplass	1 791,2	0,8	1 792,1	I/T	I/T	0,0 %	I/T	37,8
OBOS Kärnhem totalt	**1858,2**	**0,8**	**1859,0**			**0,0 %**		
Boligutvikling Trehus totalt	**5 947,8**	**143,3**	**6 091,1**					
Næringseiendom								
Avfall fra nybyggvirksomhet	217,7	3,8	221,5	I/T	I/T	I/T	91,6 %	20,6
Avfall fra eiendomsdrift	881,7	720,3	1 648,4	49,9 %	49,2 %	0,9 %	55,3 %	
Næringseiendom totalt	**1099,34**	**724,2**	**1869,6**					
Konsern totalt	**18 666,5**	**1 198,2**	**16 577,0**	I/T	I/T	I/T		

[1] OBOS eier 75 % av Solon Eiendom. Avfall fra byggeprosjekter i Solon Eiendom er ikke inkludert for 2024.

E5-6

Forventede finansielle konsekvenser av påvirkninger, risikoer og muligheter knyttet til ressursbruk og sirkulær økonomi

Det er dyrere å levere usortert avfall enn sortert avfall. Mindre avfall reduserer prosjektkostnadene allerede i dag, men besparelsene for avfallsreduksjon vil øke framover parallelt med forventede økte avfallskostnader. Markedet for ombruk er umodent, og prosjekter med direkte ombruk har i dag økte kostnader. På kort sikt vil ombruk koste mer enn nytt, men på lang sikt forventes dette å bli rimeligere.

OBOS har foreløpig ingen eksakt oversikt over de finansielle konsekvensene av risiko og muligheter knyttet til sirkularitet og ressursforbruk. Det vil framover jobbes for å identifisere eventuelle systemer som kan bidra til bedre oversikt, men det er uvisst om og når dette kan komme.

Sosial

ESRS S1 Egne ansatte 170
S1-SBM-3 Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter i samspill med strategi og forretningsmodell 170
S1-1 Styrende dokumenter relatert til egne ansatte 171
S1-2 Prosesser for å engasjere egne ansatte i spørsmål om vesentlig påvirkning 173
S1-3 Prosess for å redusere negativ påvirkning og kanaler for egne ansatte til å uttrykke sine bekymringer 173
S1-4 Tiltak knyttet til vesentlige påvirkningen, risikoer og muligheter tilknyttet egne ansatte og effekten av tiltakene 174
S1-5 Mål og måloppfølging knyttet til håndtering av vesentlig påvirkning, risiko og muligheter 176
S1-6 Opplysninger om forretningens ansatte 176
S1-8 Tariffavtaledekning og partssamarbeid 178
S1-9 Mangfoldsparametere 179
S1-10 Tilstrekkelig lønn 179
S1-11 Sosial beskyttelse 179
S1-12 Personer med funksjonsnedsettelse 180
S1-14 Parametere for HMS 180
S1-15 Arbeidstidsmønstre til forretningens ansatte 180
S1-16 Kompensasjonsindikatorer (lønnsforskjell og samlet godtgjørelse) 180
S1-17 Hendelser, klager og alvorlige menneskerettighetsbrudd 181
ESRS S3 Berørte lokalsamfunn 182
S3-SBM-3 Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter i samspill med strategi og forretningsmodell 182
S3-1 Styrende dokumenter relatert til arbeid med berørte lokalsamfunn 183
S3-2 Prosesser for å engasjere berørte lokalsamfunn i spørsmål om vesentlig påvirkning 184
S3-3 Prosesser for å redusere negativ påvirkning og kanaler der berørte interessenter kan meddele sine bekymringer 185
S3-4 Tiltak knyttet til vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter tilknyttet berørte lokalsamfunn 185
S3-5 Mål og måloppfølging knyttet til håndtering av vesentlig påvirkning, risiko og muligheter 186
ESRS S4 Kunder og sluttbrukere 188
S4-SBM-3 Vesentlig påvirkning, risiko og muligheter i samspill med strategi og forretningsmodell 188
S4-1 Styrende dokumenter relatert til arbeid med kunder, medlemmer og sluttbrukere 190
S4-2 Prosesser for å engasjere kunder og sluttbrukere i spørsmål om vesentlig påvirkning 191
S4-3 Prosesser for å redusere negativ påvirkning og kanaler der kunder og sluttbrukere kan meddele sine bekymringer 191
S4-4 Tiltak knyttet til vesentlige påvirkningen, risikoer og muligheter tilknyttet kunder og sluttbrukere og effekten av tiltakene 192
S4-5 Mål og måloppfølging knyttet til håndtering av vesentlig påvirkning, risiko og muligheter 194

ESRS S1

Egne ansatte

SBM-3

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter i samspill med strategi og forretningsmodell

OBOS har en vesentlig direkte påvirkning på egne ansatte. OBOS' påvirkning, risiko og muligheter vises i tabell 17.

Egne ansatte er en vesentlig interessentgruppe for OBOS. For å sikre at OBOS ivaretar de ansattes synspunkter og bidrar til å ivareta et godt arbeidsmiljø har OBOS kontinuerlig dialog med egne ansatte gjennom ulike kanaler. Oversikt over ansatte er beskrevet i ESRS 2.

Det er et stort mangfold av arbeidstakere i OBOS, med mange ulike fagområder og funksjoner, inkludert kontoransatte og fagarbeidere på byggeplass og i fabrikker. OBOS benytter seg i liten grad av innleid arbeidskraft. Arbeidsstyrken består hovedsakelig av personell som er ansatt i selskapet.

Egen arbeidsstyrke er viktig for at OBOS skal få gjennomført sitt formål. Dersom virksomheten ikke klarer å tiltrekke nye ansatte og utvikle og beholde de eksisterende, er det en risiko for at virksomheten ikke har de rette menneskelige ressursene til å utføre arbeidsoppgaver, skape lønnsomhet og oppfylle formålet.

På bakgrunn av dette har OBOS som ledende aktør innen eiendoms- og boligutvikling, et klart mål om å være en av bransjens mest attraktive arbeidsgivere. Dette oppnås gjennom meningsfulle arbeidsoppgaver, et tydelig samfunnsoppdrag og et utviklende og inkluderende arbeidsmiljø.

OBOS skal være en trygg og sikker arbeidsplass. OBOS arbeider kontinuerlig for å sikre et godt arbeidsmiljø som forebygger skader og reduserer sykefraværet. Alle ansatte skal gis like muligheter og rettigheter, uavhengig av kulturell bakgrunn, etnisitet, funksjonsevne, livssituasjon, alder, kjønn, kjønnsidentitet og uttrykk, religion eller seksuell orientering. Det gjennomføres risikokartlegginger i forbindelse med likestilling og inkludering, i samarbeid med de tillitsvalgte, verneombud og en ressursgruppe bestående av ansattrepresentanter.

På organisatorisk nivå kan de ansatte påvirke gjennom medarbeiderundersøkelser og pulsundersøkelser, samt andre typer spørreundersøkelser. Ansatte involveres også i oppfølgingsarbeidet etter undersøkelsene, og kan være med å foreslå tiltak som kan bidra til et enda bedre arbeidsmiljø. På individuelt nivå har alle ansatte årlige utviklingssamtaler med sin nærmeste leder.

For å minimere risiko for skader er et systematisk HMS-arbeid viktig. Ansatte i fabrikk og på byggeplass er særlig utsatt for skader. Se også ESRS S1-4 om HMS og SHA på arbeidsplassen.

TABELL 17

Vesentlig påvirkninger, risikoer og muligheter relatert til egne ansatte

Kartlagt mot verdikjede og omfattet virksomhet

Opplistingens kode / Egen virksomhet / Nedstrøms	Risiko	Mulighet	Påvirkninger, risikoer og muligheter	Omfattet virksomhet: Boligutvikling Storby	Boligutvikling Trehus	Næringseiendom	Forvaltning og rådgivning	OBOS-banken	Medlem	Aksjeinvesteringer
S1	R		HMS i byggevirksomhet	●	●	●	●			
S1	R		HMS for kontorvirksomhet	●	●	●	●	●	●	●
S1	R	M	Mangfold, inkludering og like muligheter	●	●	●	●	●	●	●

Bærekraftspolicy

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjeparts standard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- HMS i byggevirksomhet
- HMS for kontorvirksomhet
- Mangfold, inkludering og like muligheter

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Respektere internasjonalt anerkjente menneskerettigheter. Herunder FN-konvensjonen og ILOs kjernekonvensjoner.
- Fremme mangfold og like muligheter for alle ansatte.
- Skape et trygt og helsefremmende arbeidsmiljø, og sikre anstendige arbeidsforhold hos leverandører og leietakere.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policy-dokumentet.

S1-1

Styrende dokumenter relatert til egne ansatte

Etiske retningslinjer

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjeparts standard: I/A

Tilgjengelig: obos.no, intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- HMS i byggevirksomhet
- HMS for kontorvirksomhet
- Mangfold, inkludering og like muligheter

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Arbeidsmiljø og personlig adferd
- OBOS' verdier
- Mangfold og like muligheter
- HMS, sikkerhet på byggeplasser og kontoret.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer, ansattrepresentanter og sluttbrukere.

Policy mangfold og inkludering

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepart standard: I/A

Tilgjengelig: obos.no, intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Mangfold, inkludering og like muligheter

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Fremme mangfold og sikre like muligheter for alle ansatte.
- Hindre diskriminering knyttet til kulturell bakgrunn, etnisitet, funksjonsevne, livssituasjon, alder, kjønn, kjønnsidentitet og uttrykk, religion eller seksuell orientering.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den løpende dialogen mellom OBOS og ansattrepresentanter.

Personalhåndbok

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Mellom | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: N/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjeparts standard: N/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- HMS i byggevirksomhet
- HMS for kontorvirksomhet
- Mangfold, inkludering og like muligheter

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Beskriver rutiner og retningslinjer knyttet til ansettelsesforholdet.
- Håndboken dekker følgende områder: personvern, ansettelsesforholdet, medabeiderutvikling, arbeidstid, lønn, personalgoder, pensjon og forsikring, permisjon, sykefravær og ferie.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den løpende dialogen mellom OBOS og ansattrepresentanter.

HMS-håndbok

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Mellom | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: N/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjeparts standard: N/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- HMS i byggevirksomhet
- HMS for kontorvirksomhet
- Mangfold, inkludering og like muligheter

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Beskriver rutiner og retningslinjer knyttet arbeidet med Helse, miljø og sikkerhet i OBOS.
- Håndboken dekker følgende hovedområder: systematisk HMS-arbeid, helse og miljø, sikkerhet.
- Implementeres i Sverige ila. 2025.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den løpende dialogen mellom OBOS og ansattrepresentanter.

Lederhåndbok

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Mellom | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: N/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjeparts standard: N/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- HMS i byggevirksomhet
- HMS for kontorvirksomhet
- Mangfold, inkludering og like muligheter

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Beskriver rutiner og retningslinjer knyttet til ledelse med personalansvar.
- Håndboken dekker følgende områder: personvern, ledelse i OBOS, rekruttering, onboarding, medabeider- og teamutvikling, medarbeideroppfølging, administrative lederoppgaver og avslutning av arbeidsforhold.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den løpende dialogen mellom OBOS og ansattrepresentanter.

OBOS engasjerer de ansatte aktivt gjennom ulike former for medarbeiderundersøkelser, dialoggrupper, utviklingssamtaler og samarbeid med tillitsvalgte og vernetjenesten. Dette sikrer at ansattes synspunkter og behov blir hørt og tatt hensyn til i beslutningsprosesser. OBOS har også etablert en ressursgruppe for mangfold og inkludering som spiller en rådgivende rolle i arbeidet med å fremme et inkluderende arbeidsmiljø. Se også ESRS S1-8 om partssamarbeid.

OBOS har etablert klare prosedyrer for å håndtere eventuelle menneskerettighetsbrudd. Dette inkluderer varslingskanaler hvor ansatte kan rapportere om kritikkverdige forhold. Varslingsrutinen skal sørge for at varslere ikke blir utsatt for gjengjeldelse eller negative reaksjoner som følge av varslingen.

OBOS har ingen policy knyttet til positiv særbehandling av personer fra grupper med særlig risiko for sårbarhet.

OBOS iverksetter sine retningslinjer gjennom spesifikke prosedyrer som sikrer at diskriminering forhindres, reduseres og håndteres når det oppdages. Dette inngår blant annet i OBOS' etablerte rekrutteringsprosess, samt den interne opplæringen innen mangfold og inkludering. Risiko for diskriminering og hindre for likestilling undersøkes årlig. Når risiko oppdages iverksettes det nødvendige tiltak. Arbeidet rapporteres i årlige likestillingsredegjørelser.

S1-2

Prosesser for å engasjere egne ansatte i spørsmål om vesentlig påvirkning

OBOS sikrer at perspektiver fra egen arbeidsstyrke understøtter våre beslutninger og aktiviteter. Dette skjer gjennom medarbeiderundersøkelser, dialoggrupper, utviklingssamtaler og samarbeid med tillitsvalgte og vernetjenesten. Resultatene fra medarbeiderundersøkelser benyttes som et utgangspunkt for dialog mellom ledere og ansatte der man identifiserer styrker og utviklingsområder. Dette danner tiltak for å forbedre arbeidsmiljøet og øke trivselen blant ansatte. Dette systematiske arbeidet sikrer at ansattes synspunkter blir hørt og tatt hensyn til i beslutningsprosesser.

Engasjement med egen arbeidsstyrke skjer gjennom et godt etablert partsarbeid og samarbeid med tillitsvalgte. OBOS har jevnlig dialog med de tillitsvalgte fra ulike fagforeninger. Dette samarbeidet er spesielt viktig i forbindelse med drøfting og forhandlinger knyttet til lønn og arbeidsvilkår og i endrings- og omstillingsprosesser for å sikre at ansattes interesser blir ivaretatt.

OBOS har ulike mekanismer for å sikre at de ansatte blir hørt. Utviklingssamtaler gjennomføres årlig, medarbeiderundersøkelser og pulsmålinger en gang i halvåret. I tillegg gjennomføres det regelmessige møter med tillitsvalgte og verneombud for å diskutere arbeidsmiljø og andre relevante temaer. Slike møter skjer månedlig eller hyppigere, avhengig av behov.

HR-avdelingen i OBOS har operativt ansvar for å sikre at engasjement med ansatte skjer, og at resultatene fra dette engasjementet understøtter virksomhetens tilnærming. HR-avdelingen samarbeider tett med ledelsen, tillitsvalgte og verneombud for å iverksette tiltak basert på tilbakemeldinger fra ansatte.

OBOS' retningslinjer og prosedyrer som skal ivareta arbeidstakernes rettigheter, er i tråd med norsk lovgivning og retningslinjer, herunder arbeidsmiljøloven.

Samarbeidet mellom OBOS og de ansatte vurderes som godt og effektivt. Det er gode etablerte prosesser for involvering av de ansatte og deres representanter i forbindelse med endringer og større beslutninger som påvirker deres arbeidsforhold. Leders oppfølging av ansatte er satt i system, og det er i tillegg systematiske målinger av arbeidsmiljøet, der alle ansatte har mulighet til å uttrykke seg om eget arbeidsforhold.

OBOS har iverksatt flere tiltak for å få innsikt i perspektiver til personer i arbeidsstyrken som kan være spesielt sårbare eller marginalisert. Dette inkluderer risikovurderinger knyttet til diskriminering og hindre for likestilling, samt tiltak for å sikre at alle ansatte, uavhengig av kulturell bakgrunn, etnisitet, funksjonsevne, livssituasjon, alder, kjønn, kjønnsidentitet og -uttrykk, religion eller seksuell orientering, har like muligheter til utvikling og karriereframgang. OBOS har også etablert en ressursgruppe for mangfold og inkludering som bidrar med rådgiving og forankring hos de ansatte.

S1-3

Prosess for å redusere negativ påvirkning og kanaler for egne ansatte der de kan utrykke sine bekymringer

OBOS har etablert klare prosedyrer for å håndtere situasjoner der det har oppstått eventuelle negative innvirkninger på ansatte. Dette inkluderer varslingsrutiner og avvikshåndtering som sikrer at alle kritikkverdige forhold blir behandlet rettferdig og uten gjengjeldelse.

OBOS opplyser om varslingsrutiner og varslingskanaler gjennom intranett. Varslingsrutinen er en del av opplæringen av nyansatte. Opplæringen og synliggjøring av disse kanalene oppdateres jevnlig for å sikre at alle ansatte er kjent med dem.

Det er tydelig beskrevet i varslingsrutinen at varslerne ikke skal utsettes for negative reaksjoner eller gjengjeldelse som følge av varslingen.

Det er ikke iverksatt tiltak for å redusere negative konsekvenser for arbeidstakere som følge av overgangen til en grønnere, klimanøytral økonomi, da det ikke er avdekket noen slike konsekvenser per dags dato.

Gjennom varslingskanalen kan medarbeidere og eksterne varsle om kritikkverdige forhold, og på den måten ta opp bekymringer eller behov direkte med virksomheten. OBOS har også en digital varslingstjeneste hvor varslerne kan velge å være anonyme. Mekanismer for å motta og håndtere klager og varsler knyttet til ansattsaker kan dermed sies å være på plass.

Andre kanaler som sikrer at ansatte og deres arbeidstakerrepresentanter har tilgang til nødvendige kommunikasjonskanaler på bedriftsnivå, er for eksempel:

- **Medarbeiderundersøkelser:** Regelmessige pulsmålinger og omfattende medarbeiderundersøkelser.
- **Utviklingssamtaler:** Årlige samtaler mellom ansatte og deres nærmeste leder.

- **Samarbeid med tillitsvalgte:** Jevnlig dialog mellom tillitsvalgte og ledelsen.
- **Vernerunder og risikovurderinger:** Årlige gjennomganger i alle verneområder.
- **Varslingsrutiner:** Etablerte rutiner for å varsle om kritikkverdige forhold.
- **HMS- og SHA-systemer:** Ledelsessystemer som dekker alle ansatte og virksomheter.

Disse kanalene sikrer at alle ansatte og deres representanter har mulighet til å uttrykke sine synspunkter og bekymringer på en systematisk og rettferdig måte.

HR-avdelingen og varslingssekretariatet følger opp innkomne varslingssaker. Effektiviteten til kanalene sikres gjennom regelmessig evaluering og oppdatering av varslingsrutiner, samt opplæring i hvordan disse kanalene brukes.

OBOS vurderer at ansattes bevissthet og tillit til varslingskanalene er høy. Dette er basert på medarbeiderundersøkelser og tilbakemeldinger fra tillitsvalgte. Resultatene fra slike evalueringer brukes til å forbedre og synliggjøre varslingsrutiner og sikre at alle ansatte føler seg trygge på å bruke disse kanalene.

S1-4

Tiltak knyttet til vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter tilknyttet egne ansatte og effekten av tiltakene

Forretningsområdene følger opp egne ansatte for å sikre at de får nødvendig informasjon og hjelp. Tiltak for å forbedre arbeidet med egne ansatte gjennomføres løpende og beskrives under

HMS i byggevirksomhet

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning

OBOS' arbeid med temaet

Alle ansatte og hele OBOS' virksomhet er dekket av HMS og SHA ledelsessystemer. Systemene ivaretar også OBOS' ansvar i leverandørkjeden og overfor samarbeidspartnere.

Ledelsessystemet for HMS- og SHA-arbeid er innført med bakgrunn i lovkrav i arbeidsmiljøloven og byggherreforskriften.

Som byggherre sikrer OBOS HMS og SHA i prosjektering og etablerer SHA-planer for alle byggeprosjekter. SHA-planen er prosjekttilpasset og inneholder forebyggende og spesifikke tiltak.

Sikkerhetsarbeidet på alle byggeplasser følges opp med eget personell som er spesialutdannet innen SHA, i funksjonen som koordinator utførelse (KU), og gjennom at entreprenørene rapporterer status på sikkerhetsarbeidet to ganger i måneden iht. rapportmal fra byggherren. Rapporten omfatter status på vernearbeider innen både SHA og HMS. Vernerunder gås hver 14. dag i byggeperioden, og KU deltar fra OBOS.

Fabrikkene har egne vernekomitéer som behandler og følger opp avvikssituasjoner og skader.

Eventuelle uønskede hendelser evalueres grundig og rapporteres til styret i OBOS. SHA er et fast punkt i alle byggherremøter og styremøter. I samarbeidsprosjekter er det OBOS' strenge krav til samarbeidsrutiner som gjelder. Et godt SHA-system og løpende oppfølging av sikkerheten på byggeplassene medvirker i stor grad til at skadestatistikken har holdt seg lav i flere år. OBOS vil fortsette denne strenge praksisen.

I OBOS Block Watne og i virksomheten i Sverige er det dedikerte fagansvarlige for SHA som følger opp dette.

Gjennomførte tiltak

- Forbedrede varslingsrutiner og avvikshåndtering. Varslingskanaler er tilgjengelige for ansatte, og det er prosedyrer på plass for å sikre at alle varsler blir behandlet rettferdig og uten gjengjeldelse.
- Kurs og opplæringstilbud knyttet til sikkerhet på byggeplass.
- Medarbeiderundersøkelser og pulsmålinger med formål om å identifisere styrker og utviklingsområder, og å forbedre arbeidsmiljøet og trivselen blant ansatte.
- Regelmessige risikovurderinger for å identifisere og adressere mulige negative konsekvenser.

Planlagte tiltak i 2025 og fremover

- Opplæring av ledere, verneombud og ansatte.
- Kurs og opplæringstilbud knyttet til sikkerhet på byggeplass.
- Medarbeiderundersøkelser og pulsmålinger med formål om å identifisere styrker og utviklingsområder, og å forbedre arbeidsmiljøet og trivselen blant ansatte.

Finansiell konsekvens

OBOS har foreløpig ingen eksakt oversikt over de finansielle konsekvensene av risiko og muligheter knyttet til HMS i byggevirksomhet.

HMS for kontorvirksomhet

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

OBOS' arbeid med temaet

Alle ansatte og hele OBOS' virksomhet er dekket av HMS og SHA ledelsessystemer. Systemene ivaretar også OBOS' ansvar i leverandørkjeden og overfor samarbeidspartnere. Ledelsessystemet for HMS- og SHA-arbeid er innført med bakgrunn i lovkrav i arbeidsmiljøloven og byggherreforskriften.

HMS-håndbok er tilgjengelig for alle kontoransatte på intranett, med dokumentasjon og rutiner for HMS-arbeidet beskrevet.

Kontorvirksomheten er delt inn i verneområder, med et dedikert verneombud for hvert område. Verneombudene gjennomfører vernerunder for å avdekke risiko og muligheter innen HMS-området. Basert på funn fra vernerunder-søkelser og tilbakemeldinger fra ansatte, utarbeides det handlingsplaner for å adressere identifiserte risikoer og forbedre arbeidsmiljøet.

HMS er et ledelsesansvar, men HR i Norge og Sverige er ansvarlige for å etablere og opprettholde HMS-systemet for de kontoransatte. SHA-systemet for konsernets prosjektutviklingsvirksomhet i Norge, foruten OBOS Block Watne, er utviklet og vedlikeholdes av SHA-fagansvarlig i OBOS Prosjekt.

Gjennomførte tiltak

- HMS-håndbok for kontoransatte er revidert i 2024 og gjort tilgjengelig i nytt format på intranett.
- Forbedrede varslingsrutiner og avvikshåndtering. Varslingskanaler er tilgjengelige for ansatte, og det er prosedyrer på plass for å sikre at alle varsler blir behandlet rettferdig og uten gjengjeldelse.
- Medarbeiderundersøkelser og pulsmålinger med formål om å identifisere styrker og utviklingsområder, og å forbedre arbeidsmiljøet og trivselen blant ansatte.
- HMS-uke med fokus på bevisstgjøring og opplæring innen området. Kurs i «Trygg og sikker hverdag i OBOS» lansert i begge land i 2025.

Planlagte tiltak i 2025 og fremover

- HMS-håndbok for kontoransatte i Sverige implementeres i 2025.
- I forbindelse med flytting til nytt hovedkontor vil verneområder for kontoransatte i Oslo reetableres. I forbindelse med dette vil det gjennomføres valg og opplæring av nye verneombud.

Finansiell konsekvens

OBOS har foreløpig ingen eksakt oversikt over de finansielle konsekvensene av risiko og muligheter knyttet til HMS i byggevirksomhet.

Mangfold, inkludering og like muligheter

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

OBOS' arbeid med temaet

OBOS' tilnærming til mangfold, inkludering og like muligheter står beskrevet i policy for mangfold og inkludering. OBOS har som mål at alle HR-prosesser skal være i henhold til denne policyen.

Videre jobbes det med likestilling og diskriminering gjennom en lovbestemt metode. Dette inkluderer en systematisk undersøkelse av risiko for diskriminering og hindre for likestilling, i tillegg til en kartlegging av lønnforskjeller og ufrivillig deltid. Redegjørelsen etter likestillings- og diskrimineringsloven publiseres i et separat dokument på obos.no.

Arbeidet med mangfold, likestilling og inkludering drives hovedsakelig av HR-avdelingen, i tett samarbeid med ledelsen, tillitsvalgte og verneombud.

Ledelsen, juridisk direktør og HR-direktør involveres ved saker som omhandler diskriminering og trakassering, samt tillitsvalgte og verneombud.

Gjennomførte tiltak

- Obligatorisk e-læring i mangfold og inkludering for alle ansatte.
- Mangfold og inkludering er innlemmet som tema i vår interne lederutvikling. «HR-timen» for ledere i Sverige har også hatt mangfold og inkludering som tema i 2024.
- OBOS mener psykologisk trygghet er en forutsetning for en inkluderende arbeidsplass. Derfor er det i 2024 gjennomført en kampanje for kompetanseutvikling om psykologisk trygghet, supplert med lokale workshops.
- Det er også etablert en ressursgruppe for mangfold og inkludering i OBOS-konsernet som bidrar med en rådgivende rolle i mangfoldsarbeidet og med forankring hos de ansatte.

Planlagte tiltak i 2025 og fremover

- Videreutvikle samarbeidet med ressursgruppen for mangfold og inkludering, samt hovedtillitsvalgte og hovedverneombud.
- Fortsette arbeidet med å videreutvikle rekrutteringsprosessene og øke kompetanse innen mangfoldsrekruttering.
- Tydeliggjøre fokus på mangfold, likestilling og inkludering på OBOS' karrieresider.
- Videreføre interne markeringer av viktige merkedager i løpet av året.
- Opplæring av ledere i personaladministrative oppgaver, herunder lovverk og rutiner som blant annet omhandler hindre for diskriminering.
- Systematisk kartlegge medarbeidernes opplevelser knyttet til mangfold og inkludering gjennom vår medarbeiderundersøkelse.
- Tydeliggjøre forventet praksis i styrende dokumenter.

Finansiell konsekvens

OBOS har foreløpig ingen eksakt oversikt over de finansielle konsekvensene av risiko og muligheter knyttet til mangfold, inkludering og like muligheter.

Varslingsrutiner

OBOS har etablert varslingsrutiner og avvikshåndtering for å gi oppreisning i forhold til faktisk vesentlig innvirkning. Varslingskanaler er tilgjengelige for ansatte, og det er prosedyrer på plass for å sikre at alle varsler blir behandlet rettferdig og uten gjengjeldelse.

Effektiviteten av handlinger og initiativer spores og vurderes gjennom medarbeiderundersøkelser, pulsmålinger og tilbakemeldinger fra tillitsvalgte. Resultatene brukes til å identifisere styrker og utviklingsområder, og til å forbedre arbeidsmiljøet og trivselen blant ansatte. Les mer om mål i kapittel ESRS S1-5.

Det er ikke iverksatt tiltak for å redusere negative konsekvenser for arbeidstakere som følge av overgangen til en grønnere, klimanøytral økonomi, da det ikke er avdekket noen slike konsekvenser per dags dato.

S1-5

Mål og måloppfølging knyttet til håndtering av vesentlig påvirkning, risiko og muligheter

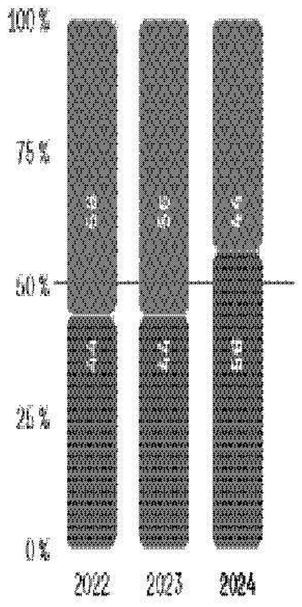
Mål for sykefravær og medarbeiderengasjement er behandlet i arbeidsmiljøutvalg, med involvering av ansattes representanter. Oppfølging av disse målene skjer jevnlig i møter i samme utvalg, med mål om å avdekke forbedringsområder. Mål for kjønnsbalanse i ledende stillinger er etablert av konsernledelsen.

Resultatet for HMS sees under kapittel ESRS S1-14.

FIGUR 23

Kjønnsbalanse i ledende stillinger – konsernledelsen

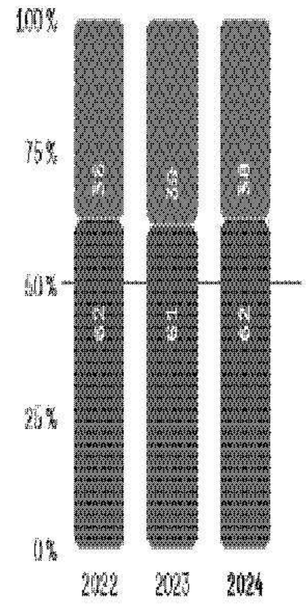
Menn Kvinner Mål



FIGUR 24

Kjønnsbalanse i ledende stillinger – konsern

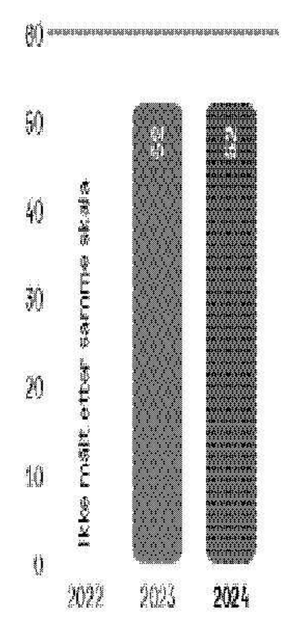
Menn Kvinner Mål



FIGUR 25

Medarbeiderengasjement

Resultat Mål



TABELL 18

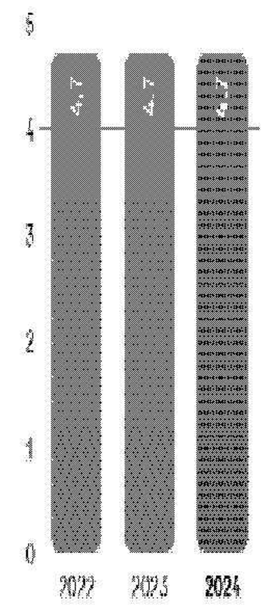
Mål for viktige områder relatert til egne ansatte

Oppstrøms / Egen virksomhet / Nedstrøms	Risiko / Mulighet	Mål	Måleparameter	Referanse	Kommentarer	Påvirkninger, risikoer og muligheter	Omfattet virksomhet: Boligutvikling Sykehy	Boligutvikling Trehus	Næringseiendom	Forvaltning og rådgivning	OBOS-banken	Medlem	Aksjeinvesteringer
	R	H-verdi: <4	H-verdi	Se tabell kapittel S1-14	Resultatet av H verdi sees i S1-14	HMS i byggevirksomhet	●	●	●	●			
		Sykefravær: < 4 %	Prosent	Figur 26 og 27	Sykefravær beregnes per år i prosent av avtalte og tapte dagsverk								
		Medarbeider-engasjement: 80	Resultatene presenteres som en normert score mellom 0 og 100, der 50 er et gjennomsnittlig resultat.	Figur 25	Arbeidsmiljø-KPI måler balansen mellom velvære og belastning i virksomheten. Som et samlet mål beskriver indeksen tilstanden i virksomheten og forutsetningene for høy prestasjon framover i tid								
	R	Sykefravær: < 3 %	Prosent	Figur 27	Sykefravær beregnes per år i prosent av avtalte og tapte dagsverk	HMS for kontorvirksomhet	●	●	●	●	●	●	●
		Medarbeider-engasjement: 60	Resultatene presenteres som en normert score mellom 0 og 100, der 50 er et gjennomsnittlig resultat.	Figur 25	Arbeidsmiljø-KPI måler balansen mellom velvære og belastning i virksomheten. Som et samlet mål beskriver indeksen tilstanden i virksomheten og forutsetningene for høy prestasjon framover i tid.								
	R	50/50 % kjønnsbalanse i konsernledelsen og ledere i konsernet.	Prosent menn og kvinner	Tabell 19	Andel kvinner og menn i ledende stillinger med personalansvar. Konsernledelse er posisjoner under konsernsjef	Mangfold, inkludering og like muligheter	●	●	●	●	●	●	●

FIGUR 26

Sykefravær konsern

Sykefravær Mål

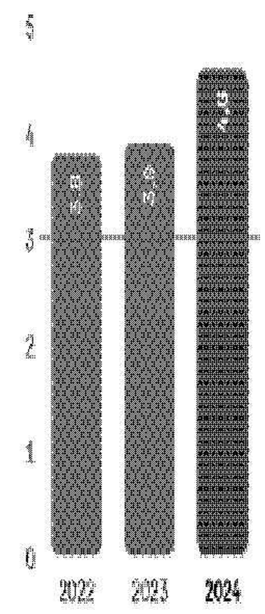


FIGUR 27

Sykefravær kontorvirksomhet

(selskap uten produksjonsvirksomhet)

Sykefravær Mål

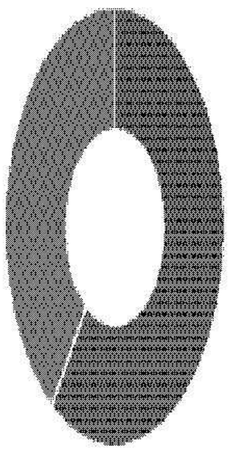


FIGUR 28

Ansatte fordelt på kjønn

Kjønn er spesifisert av ansatte selv

Kvinner	891	
Menn	1 335	
Andre	0	
Ikke rapportert	0	

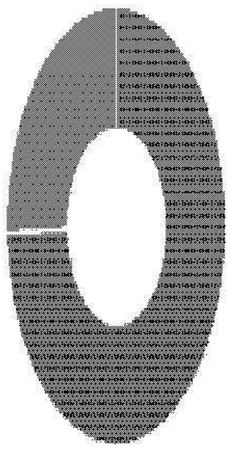


FIGUR 29

Ansatte fordelt på land

Kjønn er spesifisert av ansatte selv

Norge	1 659	
Sverige	567	



S1-6

Opplysninger om foretakets ansatte

Beskrivelse av metoder og forutsetninger som brukes for å sammenstille data om ansatte:

Data hentes fra lønns- og personaldatasystem SD Worx (for ansatte i Norge) og Hogia Personal (for ansatte i Sverige).

Tallene er rapportert i antall ansatte, og beregnes ved antall ansatte ved utgangen av rapporteringsperioden.

Turnoverraten beregnes ved antall som har sluttet (frivillig oppsigelse) i perioden, delt på gjennomsnittlig antall ansatte i perioden. Det er kun frivillige oppsigelser som er medregnet ved utregning av turnover. Ansatte som har sluttet grunnet vikariat, gått av med pensjon eller har blitt sagt opp av arbeidsgiver er holdt utenfor.

Antall ansatte rapportert her avviker fra hva som rapporteres i OBOS-konsernets årsrapport, da ikke-garanterte timeansatte ikke teller med i OBOS-konsernets årsrapport.

S1-8

Tariffavtaledekning og partssamarbeid

Det er inngått tariffavtaler med flere ulike fagforeninger, i alle konsernets selskaper. Alle ansatte som ønsker det, har mulighet til å knytte seg til en fagforening.

For ansatte som ikke er omfattet av tariffavtaler, fastsettes arbeidsvilkår og ansettelsesvilkår basert på tariffavtaler som omfatter andre ansatte.

OBOS har et godt etablert partssamarbeid som inkluderer dialog om arbeidsforhold, mangfold og inkludering, lønn, helse og sikkerhet med mere.

Det er inngått en avtale om Europeisk Samarbeidsutvalg i OBOS som omfatter arbeidstaker- og arbeidsgiversiden i Norge og Sverige.

S1-9

Mangfoldsparametere

Konsernledelsen, inkludert konsernsjefen, består ved utgangen av 2024 av fem menn (56 prosent) og fire kvinner (44 prosent).

Toppledelsen, definert som konsernledelsen og nivået under, består av 50 ansatte, 26 menn (52 prosent) og 24 (48 prosent) kvinner. Dette tilsvarer 2,2 prosent av de ansatte.

S1-10

Tilstrekkelig lønn

I OBOS skal alle ansatte bli riktig lønnet for arbeidet de utfører. Det er ulike avlønningsmodeller i ulike deler av konsernet. Alle ansattes lønninger vurderes årlig. I den forbindelse foretas det også vurderinger av likelønn for å hindre at det oppstår utilsiktede skjevheter.

S1-11

Sosial beskyttelse

Alle ansatte i OBOS er dekket av sosial beskyttelse, gjennom offentlige programmer eller gjennom ytelser som tilbys ved tap av inntekt på grunn av sykdom, arbeidsledighet, arbeidsskade og ervervet uførhet, foreldrepermisjon og pensjonering.

Foruten offentlige programmer, er ansatte i OBOS omfattet av forsikrings- og pensjonsordninger, noe som gir trygghet både for de ansatte og deres familier. Nyansatte, både midlertidige og fast ansatte, meldes automatisk inn i de kollektive innskuddsbaserte pensjonsordningene og omfattes av de kollektive forsikringsordningene.

TABELL 19

Antall ansatte fordelt på ansettelsesforhold og kjønn

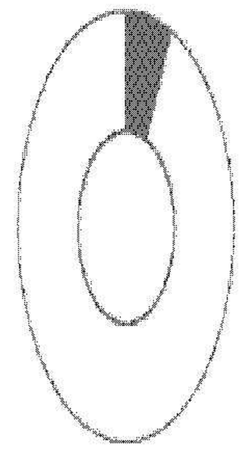
	Kvinner	Menn	Andre [1]	Ikke rapportert	Totalt
Totalt antall ansatte	**891**	**1 335**	**0**	**0**	**2 226**
Faste ansatte	867	1 318	0	0	2 185
Midlertidig ansatte	11	7	0	0	18
Ikke-garanterte timeansatte	13	10	0	0	23
Heltidsansatte	837	1 298	0	0	2 135
Deltidsansatte	54	37	0	0	91

[1] Kjønn som er spesifisert av ansatte selv

FIGUR 30

Andel ansatte som har sluttet i 2024

Turnover i perioden	156	7 %



FIGUR 31

Aldersfordeling ansatte

Under 30 år	232	10 %
Mellom 30–50 år	1275	57 %
Over 50 år	719	32 %

S1-12

Personer med funksjonsnedsettelse

OBOS har som mål å være en inkluderende organisasjon hvor alle medarbeidere føler seg verdsatt, respektert og engasjert. Det skal legges til rette for at alle ansatte gis like muligheter til jobbutvikling. OBOS jobber for å skape en organisasjonskultur der alle behandles med respekt, og arbeidsmiljøet oppleves som inkluderende og imøtekommende. Alle ansatte skal gis like muligheter og rettigheter, uavhengig av kulturell bakgrunn, etnisitet, funksjonsevne, livssituasjon, kjønn, kjønnsidentitet og uttrykk, religion eller seksuell orientering.

OBOS rapporterer ikke på de angitte kravene i standarden, da det er strenge begrensninger på innsamling og behandling av personopplysninger, inkludert informasjon om funksjonsnedsettelser og andre sensitive data.

S1-14

Parametere for HMS

Arbeidet med helse og sikkerhet skjer i henhold til gjeldende lovkrav. Parametere her er en del av det som vurderes i Miljøfyrtårn-sertifisering for selskapene.

Beskrivelse	Indikator
Prosentandel av personer i egen arbeidsstyrke som er dekket av helse- og sikkerhetsstyringssystem basert på lovkrav og (eller) anerkjente standarder eller retningslinjer	100 %
Antall omkomne i egen arbeidsstyrke som følge av arbeidsrelaterte skader og arbeidsrelatert uhelse	0
Antall registrerbare arbeidsrelaterte skader som resulterte i fravær	12
Frekvens av registrerbare arbeidsrelaterte skader som resulterte i fravær, i Norge (H1)	2,5
Frekvens av registrerbare arbeidsrelaterte skader som resulterte i fravær, i Sverige (LTAR)	1,9
Antall tapte dager på grunn av arbeidsrelaterte skader og ulykker	81
Antall omkomne i egen arbeidsstyrke som følge av arbeidsrelaterte skader	0
Antall omkomne i egen arbeidsstyrke som følge av arbeidsrelatert uhelse	0
Antall tilfeller av registrerbar arbeidsrelatert sykdom påvist blant tidligere egen arbeidsstyrke	Registreres ikke

S1-15

Ansattes rettigheter til foreldrepermisjon

Alle ansatte har rett til å ta ut foreldrepermisjon i henhold til gjeldende norsk og svensk lovgivning, samt tariffavtaler.

Andel ansatte som har rett til å ta ut foreldrepermisjon	100 %
Andel ansatte som har tatt ut foreldrepermisjon	13 %
Andel kvinner som har tatt ut foreldrepermisjon	15 %
Andel menn som har tatt ut foreldrepermisjon	11 %

S1-16

Kompensasjonsindikatorer (lønnsforskjell og samlet godtgjøring)

Avtalt årslønn ligger til grunn for beregning av lønnsforskjell og godtgjørelsesforhold. Ansatte som har en vesentlig provisjonsdel i tillegg til årslønn, er holdt utenfor beregningen.

Beskrivelse	Indikator	Forklaring
Prosentvis forskjell i gjennomsnittlig avtalt årslønn mellom kjønnene	92 %	Forskjellen mellom gjennomsnittlig avtalt årslønn for menn og kvinner, uttrykt som kvinners gjennomsnittlige avtalte årslønn i prosentandel av gjennomsnittlig avtalt årslønn for menn
Godtgjørelsesforhold	3,81	Godtgjørelsesforholdet mellom den høyest betalte personen og median årlig godtgjørelse for alle ansatte (unntatt den høyest betalte personen)

S1-17

Hendelser, klager og alvorlige menneskerettighetsbrudd

Indikatorer for diskriminering

Beskrivelse	Indikator
Antall klager sendt inn gjennom kanaler av personer i egen arbeidsstyrke for å ta opp bekymringer	2
Antall klager til nasjonale kontaktpunkter for OECDs flernasjonale selskaper	0
Størrelse på materielle bøter, straffer og erstatning for skader som følge av brudd på sosiale og menneskerettighetsmessige faktorer	0
Informasjon om avstemming av vesentlige bøter, straffer og erstatning for skader som følge av brudd på sosiale og menneskerettighetsmessige forhold med mest relevant beløp presentert i regnskapet	I/A

Det har ikke forekommet alvorlige menneskerettighetsproblemer og hendelser knyttet til egen arbeidsstyrke.

Beskrivelse	Indikator
Antall alvorlige menneskerettighetspåvirkninger og -hendelser knyttet til egen arbeidsstyrke (for eksempel tvangsarbeid, menneskehandel og barnearbeid)	0
Antall alvorlige menneskerettighetsproblemer og hendelser knyttet til egen arbeidsstyrke som er tilfeller av manglende respekt for FNs veiledende prinsipper og OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper	0
Størrelse på materielle bøter, straffer og kompensasjon for alvorlige menneskerettighetsproblemer og hendelser knyttet til egen arbeidsstyrke	0
Informasjon om avstemming av beløp for vesentlige bøter, straffer og kompensasjon for alvorlige menneskerettighetsproblemer og hendelser knyttet til egen arbeids styrke med mest relevant beløp presentert i regnskapet	I/A

ESRS S3

Berørte lokalsamfunn

S3-SBM-3

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter i samspill med strategi og forretningsmodell

OBOS har en vesentlig direkte påvirkning på lokalsamfunn gjennom utvikling og forvaltning av boområder, som igjen berører både nye og eksisterende beboere, leietakere og naboer.

OBOS' vesentlige påvirkning, risiko og muligheter vises i tabell 20.

OBOS ønsker å være en ledende by- og stedsutvikler med fokus på livet mellom husene. Det betyr at OBOS skal ta helhetlige grep der bolig- og næringsutvikling knyttes sammen for å skape byer og steder der det skal være godt å bo, arbeide og leve. For å skape det gode livet mellom husene, legger OBOS vekt på å legge til rette for sosiale møteplasser i nærmiljøet. OBOS jobber systematisk med medvirkningsprosesser og myndighetsdialog for å skape gode bomiljøer sammen med lokalbefolkningen generelt og spesielt der det er særskilte samfunnsmessige utfordringer. Miljøpåvirkninger er dekket i kapitlene ESRS E1, E4 og E5.

OBOS skal alltid lytte og ta hensyn til nærmiljøet for å skape gode bomiljøer. Manglende involvering kan føre til motstand som forsinker eller stopper prosjekter og skader omdømmet. Dette kan ha økonomiske konsekvenser, føre til forsinkelser og hindre OBOS i å bygge gode boliger og bomiljøer for medlemmene. Medvirkningsprosesser, høringer og dialog med myndigheter bidrar til å redusere risikoen for slike hendelser.

Det er fastsatt i OBOS' vedtekter at inntil ti prosent av årets resultat etter skatt går til samfunnsnyttige formål innen kultur, idrett, frivillighet, miljø og FoU gjennom initiativet «OBOS gir tilbake». Denne ordningen muliggjør en rekke tiltak for å bidra til liv mellom husene og er en viktig del av OBOS' samfunnsoppdrag.

OBOS har ingen direkte aktivitet i områder med urbefolkning. OBOS har indirekte påvirkning på lokalmiljø og eventuelt urbefolkning gjennom sin verdikjede relatert til utvinning, produksjon og transport av bygningsmaterialer. OBOS ivaretar denne indirekte påvirkningen med policyer og retningslinjer for leverandørkjeden.

TABELL 20

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter for berørte lokalsamfunn

Kartlagt mot verdikjede og omfattet virksomhet

Casestreams	Egen virksomhet	Nedstrøms	Risiko	Mulighet	Påvirkninger, risikoer og muligheter	Omfattet virksomhet: Boligutvikling Storby	Boligutvikling Trehus	Næringseiendom	Forvaltning og rådgivning	OBOS-banken	Medlem	Aksjeinvesteringer
1			R		Råvareuttak og energiforbruk	●	●	●				
	2			1	Livet mellom husene	●	●	●	●		●	
	3			1	Bygulv i næringsområder			●			●	
	4			1	OBOS gir tilbake	●	●	●	●	●	●	

S3-1

Styrende dokumenter relatert til arbeid med berørte lokalsamfunn

Etiske retningslinjer

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: obos.no, intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Råvareuttak og energiforbruk
- Livet mellom husene
- Bygulv i næringsområder
- OBOS gir tilbake

Beskrivelse av styrende dokumenter:

OBOS kundeløfte: «OBOS skal bestandig ta interessenters spørsmål, tips, tilbakemeldinger og kritikk på alvor».

Bærekraft, miljø og menneskerettigheter: «OBOS skal jobbe aktivt for å kontinuerlig forbedre bærekraftsarbeidet i de prosjektene og tjenestene OBOS leverer».

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Policy Anskaffelser

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: ILO og FNs menneskerettighetserklæring

Tilgjengelig: obos.no, intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Råvareuttak og energiforbruk

Beskrivelse av styrende dokumenter:

Alle anskaffelser skal skje i tråd med åpenhetslovens krav til aktsomhetsvurderinger og informasjonsplikt.

Alle anskaffelser skal være bærekraftige og gjennomføres i tråd med OBOS' retningslinjer for «Etiske krav til leverandører» og «OBOS' standardbetingelser for bærekraftige innkjøp» Det vil si at det er i tråd med FNs menneskerettighetserklæring, ILOs åtte kjernekonvensjoner og arbeidsmiljølovgivningen i produksjonslandet.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policydokumentet.

Bærekraftspolicy

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: obos.no, intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Råvareuttak og energiforbruk
- Livet mellom husene
- Bygulv i næringsområder
- OBOS gir tilbake

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Ha åpen, ærlig og tydelig kommunikasjon til alle målgrupper.
- Ha diskusjoner om natur, klima og miljø, sosiale forhold og virksomhetsstyring med interessenter og leverandører.
- Rapportere åpent om bærekraftsarbeidet i tråd med regelverket, herunder Corporate Sustainability Reporting Directive.
- Arbeide for å redusere den direkte og indirekte belastningen på miljøet som følge av OBOS' aktiviteter.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policydokumentet.

Policy for markedsføring og kommunikasjon / Kommunikasjonsstrategi OBOS

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: obos.no, intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:
- Råvareuttak og energiforbruk
- Livet mellom husene
- Bygulv i næringsområder
- OBOS gir tilbake

Beskrivelse av styrende dokumenter:
- Bidra til at kunder og viktige interessenter føler seg ivaretatt
- Gjør medlemsfordelene godt kjent
- Gi gode og riktige svar

Interessenter hensyntatt:
Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere og spesifisert ytterligere i retningslinjene til OBOS.

Retningslinjer for «OBOS gir tilbake»

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS banken | Medlem

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: obos.no/samfunnsansvar/samfunnsbidrag-og-sponsorater

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:
- OBOS gir tilbake

Beskrivelse av styrende dokumenter:
- Vedtekter for «OBOS gir tilbake»
- Retningslinjer for hvem som får og kan få støtte, samt hvordan man søker støtte
- Prosess knyttet til medlemsinvolvering

Interessenter hensyntatt:
Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere og spesifisert ytterligere i retningslinjene til OBOS.

Rutiner for medvirkningsprosesser

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Medlem

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: I de respektive relevante selskapers styringssystemer

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:
- Livet mellom husene
- Bygulv i næringsområder

Beskrivelse av styrende dokumenter:
Medvirkningsprosesser gjør det mulig for flere interessenter å komme med synspunkter i plan- og utviklingsfasen av nye boområder.

Interessenter hensyntatt:
Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere og spesifisert ytterligere i retningslinjene til OBOS.

For mer utdypende informasjon om OBOS gir tilbake, OBOS Samfunnsarena og prosess og dialog med berørte interessenter i lokalmiljøet, se kapittel ESRS S3-2.

S3-2

Prosesser for å engasjere berørte lokalsamfunn i spørsmål om vesentlig påvirkning

OBOS' formål er å tilby boliger til medlemmene. I store byer er det utfordrende å balansere utvikling og bevaring. Tidlig og bred involvering i planleggingen er viktig for å utvikle boligprosjekter som passer både eksisterende nabolag og nye beboere.

Medvirkning er viktig for OBOS. Det gir bedre grunnlag for å utvikle gode boligprosjekter og nabolag. Målet er å informere og få innsikt fra medlemmer, naboer, politikere og andre interessenter. OBOS har en egen medvirkningsmodell for nye boligprosjekter, og gjennomfører i tillegg medlemsundersøkelser for å få ytterligere innsikt i hvordan skape gode nabolag og boliger. Effekten sees i økt deltakelse og bedre kundetilfredshet, se kapittel ESRS S3-5.

Medvirkningsprosessen skjer tidlig i prosjektutviklingen for å påvirke utformingen. Prosjektlederen har hovedansvaret, men kan delegere oppgaver. Alle involverte har fått opplæring gjennom den interne medvirkningsskolen. OBOS fortsetter å styrke intern opplæring for å forbedre prosessene.

Kristiansholm i Bergen og Misjonsmarka i Stavanger er eksempler på prosjekter med medvirkningsrunder under utviklingsprosessen. Misjonsmarka er i tidlig planleggingsfase med fokus på lokale behov gjennom sosiokulturell analyse. Kristiansholm har et åpent prosjektkontor for dialog med lokalmiljøet.

I 2024 har OBOS Samfunnsarena samarbeidet med lokale organisasjoner for å utvikle møteplasser i Oslo, som på Mortensrud, Ellingsrud, Kværnerbyen og Nydalen. Gjennom tverrsektorielt samarbeid har OBOS bidratt til fellesskapsinitiativer i Oslo Sør og i Groruddalen, med flere større samlinger og folkemøter. Dette arbeidet fremmer trygghet, tilhørighet og eierskap lokalt.

S3-3

Prosesser for å redusere negativ påvirkning og kanaler der berørte interessenter kan meddele sine bekymringer

OBOS verdsetter tilbakemeldinger for bedre å møte medlemmenes behov i utvikling av nye områder, forvaltning av eksisterende eiendom, samt for utvikling av egen organisasjon. Gjennom medlemsundersøkelser og jevnlig dialog med interessenter får OBOS innspill som blir behandlet, vurdert og ivaretatt, i den grad det lar seg gjøre juridisk, praktisk og økonomisk. I tillegg til at interessenter og berørte parter kan delta med synspunkter i medvirkningsprosesser, jobber OBOS kontinuerlig med å forbedre medlemsdemokratiet. Se mer om kunder, medlemmer og sluttbrukere i kapittel ESRS S4.

Alle som har innspill til eller spørsmål om OBOS' aktiviteter kan kontakte virksomheten direkte. Kontaktinformasjon finnes på obos.no. OBOS' medlemmer får informasjon om hvordan de kan delta i medvirkningsprosesser og i medlemsdemokratiet. Informasjon om dette finnes også på obos.no. Alle henvendelser til OBOS blir håndtert iht. retningslinjer for å ivareta GDPR som beskrevet i kapittel ESRS G1-1. Om ønskelig kan henvendelsene være anonyme.

S3-4

Tiltak knyttet til vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter tilknyttet berørte lokalsamfunn

Forretningsområdene følger opp berørte lokalsamfunn for å sikre at de får nødvendig informasjon og hjelp. Tiltak for å forbedre arbeidet med berørte lokalsamfunn gjennomføres løpende og beskrives under.

Råvareuttak og energiforbruk

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom

OBOS' arbeid med temaet

For å ivareta sin indirekte påvirkning på lokalmiljøer har OBOS innarbeidet krav i standardbetingelser for bærekraftig innkjøp. Disse kravene sikrer at leverandørene ikke bryter grunnleggende menneskerettigheter og arbeidstakerrettigheter, som fastsatt i:
- FNs menneskerettighetserklæring
- ILOs åtte kjernekonvensjoner
- Arbeidsmiljølovgivningen i produksjonslandet

Gjennomførte tiltak
- Etablert «Etiske krav til leverandører» og «OBOS' standardbetingelser for bærekraftige innkjøp».

Planlagte tiltak i 2025 og fremover
- Etablere prosesser for å vurdere og evaluere bærekraftsarbeid i verdikjeden ved innkjøp og avtaleinngåelse med nye leverandører.

Finansielt konsekvens
Det foreligger ikke nok data til å kunne si noe om finansielle og ressursmessige konsekvenser knyttet til en mer bærekraftig leverandørkjede.

Livet mellom husene og byguliv i næringsområder

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | Medlem

OBOS' arbeid med temaet

OBOS tar helhetlige grep der bolig- og næringsutvikling knyttes sammen for å skape byer og steder der det skal være godt å bo, arbeide og leve. For å skape det gode livet mellom husene, legger OBOS særlig vekt på gode bomiljøer og sosiale møteplasser i nærmiljøet. OBOS jobber aktivt for å være ledende på gode medvirkningsprosesser. Se kapittel ESRS S3-2.

Gjennomførte tiltak

- Etablert og iverksatt medvirkningsmodeller
- Etablert og iverksatt ordningen «OBOS gir tilbake»
- Etablert og iverksatt OBOS Samfunnsarena

Planlagte tiltak i 2025 og fremover

- Fortsette arbeidet med Medvirkningsprosesser, «OBOS gir tilbake» og Samfunnsarena.

Finansiell konsekvens

Det er vanskelig for OBOS å tallfeste ressursbruken for å sikre gode forutsetninger for medlemmer og kunder. Alle ansatte jobber daglig for å gi den beste opplevelsen til OBOS' kunder og medlemmer, og dette arbeidet er så integrert i de ansattes roller at numerisk data ikke kan framskaffes.

OBOS Samfunnsarena, et ideelt aksjeselskap, ble stiftet våren 2022 med 304 millioner kroner i startkapital. OBOS Samfunnsarena investerer i samfunnsnyttige prosjekter knyttet til OBOS' prosjekter. Som et ideelt aksjeselskap er målet å skape gode møteplasser for ulike aktiviteter i OBOS-nabolagene.

Gjennomførte tiltak

«OBOS gir tilbake» har tildelt midler til tiltak innen forskning og utvikling, kultur, humanitære organisasjoner, idrett, miljø og bærekraft i Norge og Sverige. Et større antall samarbeidsavtaler er knyttet til samfunnsnyttige formål, gjerne kombinert med direkte medlemsfordeler eller støtte til andre samfunnsnyttige prosjekter.

OBOS Samfunnsarena er i ferd med å etablere Mortensrud Samfunnsarena, en møteplass i Oslo Sør. På Ulven forvalter Samfunnsarena en kunstnerbolig for lokale kunst- og kulturaktiviteter. I tillegg er det startet utvikling av et nabolagshus i Kværnerbyen og det arbeides med en aktivitetsarena i Nydalen.

Planlagte tiltak i 2025 og fremover

- Fortsette arbeidet med «OBOS gir tilbake» og Samfunnsarena.

Finansiell konsekvens

Se kapittel ESRS S3-5 for avsatte midler til «OBOS gir tilbake».

OBOS gir tilbake

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem

OBOS' arbeid med temaet

Samvirkemodellen sikrer at overskudd går til å bygge boliger for medlemmene. Inntil 10 prosent av årsresultatet etter skatt benyttes til samfunnsnyttige formål og bomiljøtiltak gjennom «OBOS gir tilbake». OBOS støtter klubber, foreninger og organisasjoner, spesielt i områder der OBOS har mange medlemmer. Tiltak for barn og unge prioriteres. OBOS er opptatt av å fremme like muligheter og sosial bærekraft. Ordningen inkluderer en søknadsbasert støtteordning for lokale lag og foreninger.

Generalforsamlingen vedtok i 2021 at «OBOS gir tilbake» fram til 2026 skal sette av 250 millioner til satsing på bomiljø, klima- og miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag.

OBOS følger opp effekt av tiltak for å utforske muligheter og redusere risikoer på sine vesentlige områder gjennom KPI-er og mål som presentert i kapittel ESRS S3-5.

S3-5

Mål og måloppfølging knyttet til håndtering av vesentlig påvirkning, risiko og muligheter

OBOS har satt strategiske mål for å sikre framgang på viktige områder for berørte lokalsamfunn. Målene og effekten av tiltakene følges opp som vist i tabell 21.

OBOS gir kunder, medlemmer og berørte lokalsamfunn mulighet til å involvere seg i organisasjonens utvikling som beskrevet i kapittel ESRS 2. Konkrete mål settes basert på dialog med kunder og medlemmer. Måloppnåelse rapporteres årlig og gjøres tilgjengelig på obos.no.

TABELL 21

Mål og måloppfølging for berørte lokalsamfunn

Mål	Måleparameter	Referanse	Påvirkninger, risikoer og muligheter	Omfattet virksomhet: Boligutvikling Storby	Boligutvikling Trehus	Næringseiendom	Forvaltning og rådgivning	OBOS-banken	Medlem	Aksjeinvesteringer
Et mer bærekraftig samfunn	OBOS har ingen direkte KPI-er knyttet til verdikjeden, men rapporterer iht. åpenhetsloven på obos.no	I/A	Råvareuttak og energiforbruk	●	●	●				
Kompetent by- og stedsutvikler med livet mellom husene i fokus Boligbyggeren som utgjør en forskjell, og bygger attraktive nabolag Ledende byutvikler og forvalter Ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlem	KTI per selskap	Se kapittel ESRS S4-5 for resultater KTI Figur 37–42	Livet mellom husene Byguliv i næringsområder	●	●	●	●		●	
Inntil 10 % av konsernets årsoverskudd etter skatt til bomiljøtiltak og andre allmennyttige formål	Årlig avsetning og utbetaling fra «OBOS gir tilbake»	Tabell 22	OBOS gir tilbake	●	●	●	●	●	●	

TABELL 22

«OBOS gir tilbake»

Inntil 10 prosent av årsresultatet etter skatt brukes til samfunnsnyttige formål gjennom «OBOS gir tilbake».

Millioner kroner	2020	2021	2022	2023	2024
Miljøtiltak tilknyttede borettslag *	0	25	75	40	20
Miljøtiltak øvrig	19,4	20,1	12,3	4,7	
Samfunnsansvar (idrett, kultur, hum.org., «OBOS gir tilbake»-søknadsordning)	105,7	121,5	137,1	136,9	84,2
Forskning og utvikling	4,6	10,3	6,2	2,1	1,7
OBOS Samfunnsarena **			304		
Totalt	**129,6**	**176,8**	**536,6**	**183,7**	**105,9**

*) Generalforsamlingen vedtok i 2021 at «OBOS gir tilbake» fram til 2026 skal sette av 250 millioner til satsing på bomiljø, klima- og miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag.

**) OBOS Samfunnsarena, et ideelt aksjeselskap, ble stiftet våren 2022 med 304 millioner kroner i startkapital. OBOS Samfunnsarena investerer i samfunnsnyttige prosjekter knyttet til OBOS' prosjekter.

ESRS S4

Kunder og sluttbrukere

S4-SBM-3

Vesentlig påvirkning, risiko og muligheter i samspill med strategi og forretningsmodell

OBOS er bygget på en åpen medlemsmodell der alle, uavhengig av alder, kjønn og bakgrunn, kan bli medlemmer (andelseiere). Medlemmer og kunder gjenspeiler samfunnet ellers, og har en bred sammensetning av alder, kjønn og sosioøkonomisk bakgrunn.

OBOS' kunder og sluttbrukere for all virksomhet OBOS bedriver er oppsummert i tabell 23.

OBOS har vesentlig påvirkning på produktene og tjenestene som tilbys medlemmer og kunder. Parallelt er OBOS avhengig av kunder og medlemmer for å ha lønnsom drift, noe som er en forutsetning for den videre utvikling av virksomheten. Det er viktig å kjenne til og ivareta kundenes ønsker og behov for å tilby relevante produkter og tjenester. OBOS' påvirkning, risiko og muligheter for kunder og medlemmer vises i tabell 24.

Personer som blir indirekte berørt av OBOS' aktiviteter, er omtalt i kapittel ESRS S3.

OBOS' vesentlige påvirkning, risiko og muligheter sett opp mot OBOS' forretningsmodell, er avhengig av hvilken del av virksomheten relasjonen er knyttet til.

Medlemmer

OBOS er en medlemsorganisasjon og er avhengig av sine medlemmer for å opprettholde sin forretningsmodell. Medlemskap i OBOS skal være relevant, og det skal lønne seg å være medlem – både for de som har dekket sitt boligbehov gjennom OBOS og for de som har et boligbehov i framtiden.

Hvis OBOS ikke tilfredsstiller medlemmenes behov eller tilbyr attraktive fordeler, er det en risiko for frafall av medlemmer; noe som kan påvirke OBOS' kundegrunnlag og omdømme negativt.

Boligutvikling

OBOS må utvikle boliger som møter kundenes behov og ønsker. Boligutvikling har en direkte påvirkning på utforming, bygging og byggekostnad. I et presset marked med høye produksjonskostnader, høyt rentenivå og krav til bærekraft, kan boligprisene bli for høye for kundene. Det kan redusere etterspørselen og dermed påvirke lønnsomheten.

OBOS tilbyr ulike boligkjøpsmodeller og legger til rette for nye boformer som gjør det mulig for flere å eie egen bolig. Dette bidrar også til å opprettholde boligproduksjonen. Deleiemodellen binder imidlertid opp kapital, noe som igjen påvirker lønnsomheten.

Boligforvaltning

Boligforvaltning tilbyr tjenester til boligselskaper bygget av OBOS og til boligselskaper utviklet av andre utbyggere. Tjenestene bidrar til god og bærekraftig drift av boligselskapene som igjen sikrer verdien på eiendommen for kunden. Manglende relevante og prisriktige tjenester kan føre til kundefrafall og redusert lønnsomhet.

Næringseiendom

OBOS Eiendom tilbyr kontor- og forretningslokaler, og påvirker utforming og beliggenhet for å møte kundenes behov. Høye kostnader og krav til bærekraft kan øke leieprisene og redusere etterspørselen, noe som kan påvirke lønnsomheten.

OBOS-banken

OBOS-banken tilbyr finansiering og rådgivning til privatpersoner og boligselskaper. Hvis banken ikke møter kundenes behov, og/eller OBOS ikke bygger og selger boliger, vil utlånsvolumet reduseres og bankens lønnsomhet falle.

TABELL 23

Oversikt over kunder og sluttbrukere i de ulike delene av virksomheten

Sluttbruker	Boligutvikling	Boligforvaltning	Næringseiendom	Banken	Medlem
Boligkjøper	●				
Boligeier		●			
Boligselskap		●		●	
Medlem	●	●	●	●	●
Leietakere			●		
Forretningskunder			●		
Privatkunder				●	

TABELL 24

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter for kunder, medlemmer og sluttbrukere

Kartlagt mot verdikjede og omfattet virksomhet

Opplevelses- / Egen vår kontroll	Nedstrøms	Risiko / Mulighet	Påvirkninger, risikoer og muligheter	Omfattet virksomhet: Boligutvikling Sborby	Boligutvikling Tinghus	Næringseiendom	Forvaltning OBS	OBOS Bank kan	Medlem	Aksjeinvesteri
●	●	R ●	Tilgjengeliggjøre boliger for medlemmer gjennom blant annet tilrettelegging for boligkjøpsmodeller	●	●		●	●	●	
●	●	R ●	Tilgjengeliggjøre boliger og næringsareal for alle, tilrettelegge for livsfaser og universell utforming	●	●	●	●	●	●	

S4-1

Styrende dokumenter relatert til arbeid med kunder, medlemmer og sluttbrukere

Etiske retningslinjer

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: obos.no, intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Tilgjengeliggjøre boliger for medlemmer gjennom blant annet tilrettelegging for boligkjøpsmodeller.
- Tilgjengeliggjøre boliger og næringsareal for alle, tilrettelegge for livsfaser og universell utvikling.

Beskrivelse av styrende dokumenter:

OBOS kundeløfte; OBOS skal:

- alltid gjøre vårt beste for våre kunder
- være lydhøre overfor kunden
- bestandig ta deres spørsmål, tips, tilbakemeldinger og kritikk på alvor.

Bærekraft, miljø og menneskerettigheter; Jobbe aktivt for å kontinuerlig forbedre bærekraftsarbeidet i de prosjektene og tjenestene OBOS leverer.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Bærekraftspolicy

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Tilgjengeliggjøre boliger for medlemmer gjennom blant annet tilrettelegging for boligkjøpsmodeller.
- Tilgjengeliggjøre boliger og næringsareal for alle, tilrettelegge for livsfaser og universell utforming.

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Ha åpen, ærlig og tydelig kommunikasjon til alle målgrupper.
- Rapportere åpent om bærekraftsarbeidet i tråd med regelverket, herunder Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).
- Fremme økt miljøansvar og oppmuntre til å ta i bruk og utvikle miljøvennlig og bærekraftig teknologi og løsninger.
- Tilby grønne lån og produkter til kunder som ønsker å investere i mer miljøvennlig eiendom og/eller ønsker å gjennomføre bærekraftige tiltak i boligselskaper.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policydokumentet.

Policy for markedsføring og kommunikasjon / Kommunikasjonsstrategi OBOS

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Tilgjengeliggjøre boliger for medlemmer gjennom blant annet tilrettelegging for boligkjøpsmodeller.
- Tilgjengeliggjøre boliger og næringsareal for alle, tilrettelegge for livsfaser og universell utforming.

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Bidra til at kunder og interessenter føler seg ivaretatt
- Gjøre medlemsfordelene godt kjent
- Gi gode og riktige svar

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Rutiner for bruk av boligkjøpsmodeller

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Ledere i boligutviklingsselskapene

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: I de respektive relevante selskapers styringssystemer

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Tilgjengeliggjøre boliger for medlemmer gjennom blant annet tilrettelegging for boligkjøpsmodeller.

Beskrivelse av styrende dokumenter:

Tilby boligkjøpsmodeller (Bostart og Deleie til medlemmer), finansieringsmekanismer som gjør at flere har mulighet til å kjøpe egen bolig.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Arbeidet med kunder og kundedialog for den enkelte eiendom og/ eller det enkelte prosjekt er ivaretatt i de respektive selskapers styringssystemer.

S4-2

Prosesser for å engasjere kunder og sluttbrukere i spørsmål om vesentlig påvirkning

OBOS har de siste årene satt i gang en rekke tiltak for å bedre dialogen med medlemmene, styrke de demokratiske prosessene og gi medlemmer bedre mulighet til å gjøre sin stemme hørt i OBOS' demokratiske organer. Kommunikasjonen om medlemmenes rettigheter og deltakelse er forbedret. I 2024 deltok 236 delegater på generalforsamlingen. OBOS har arrangert tre dialogmøter for medlemmer og allmenheten (i Oslo, Stavanger og Fredrikstad) og holdt innlegg om medvirkning på styrelederkonferansen og høstseminarene. Medvirkning i planprosesser er også styrket. Arbeidet med bedre og bredere kommunikasjon med medlemmene er videreført, både gjennom regelmessige dialogmøter med medlemmene og med styrene i borettslagene.

For omtale av medvirkningsprosesser, se kapittel ESRS S3.

OBOS gjennomfører årlige medlemsundersøkelser for å få innsikt som hjelper selskapet å skape gode nabolag og boliger. Øverste ledelse er ansvarlig for dialogen med kunder og medlemmer, og effekten måles gjennom kundetilfredshetsundersøkelser og omdømmekartlegginger.

Gjennom god virksomhetsstyring sikrer OBOS at det er rutiner og arbeidsprosesser på plass for å kvalitetssikre sluttprodukter levert av OBOS.

S4-3

Prosesser for å redusere negativ påvirkning og kanaler der kunder og sluttbrukere kan meddele sine bekymringer

Det vises til omtale i kapittel ESRS S3-3.

Medlemmer, kunder og andre interessenter kan henvende seg til OBOS via epostadresse obos@obos.no. Kontaktinformasjon til forretningsområder, selskaper og nøkkelpersoner er tilgjengelig på obos.no. Det er mottatt 43 132 henvendelser til obos@obos.no i 2024. Hovedtyngden av henvendelsene går direkte til forretningsområder, selskaper og nøkkelpersoner, og det finnes det ikke oversikt over.

S4-4

Tiltak knyttet til vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter tilknyttet kunder og sluttbrukere og effekten av tiltakene

Forretningsområdene følger opp sine kunder for å sikre at de får nødvendig informasjon og hjelp. Tiltak for å forbedre kundearbeidet og ivareta kunder og medlemmer gjennomføres løpende og beskrives under.

Tilgjengeliggjøre boliger for medlemmer gjennom blant annet tilrettelegging for boligkjøpsmodeller

Omfattet virksomhet:

Medlem

OBOS' arbeid med temaet

OBOS deltar aktivt i samfunnsdebatten om boligpolitikk og byutvikling i Norge og Sverige for å bedre vilkårene for våre medlemmer og kunder. Det vises til omtale under ESRS G1-6.

Medlemmene har tilgang til over 90 000 boliger i et stort og variert bruktboligmarked, og har forkjøpsrett til nye boliger OBOS-konsernet bygger i Norge og Sverige.

OBOS arbeider kontinuerlig med å tilby attraktive medlemsfordeler for medlemmer i Norge og Sverige, bl.a. innen kultur, idrett og tjenester knyttet til bolig.

Over 65 prosent av medlemmene bruker medlemsfordelene aktivt.

Gjennomførte tiltak

- I 2024 er det inngått tre nye partnersamarbeid og reforhandlet seks partneravtaler.
- Medlemsundersøkelsen fra 1. kvartal 2024 viser at 62 prosent av OBOS-medlemmer bruker medlemsfordelene.

Planlagte tiltak i 2025 og framover

- Medlemsavdelingen jobber løpende med å videreutvikle medlemsprogrammet med fordeler for OBOS' medlemmer.

Tilgjengeliggjøre boliger og næringsareal for alle, tilrettelegge for livsfaser og universell utforming

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Forvaltning og Rådgivning

OBOS' arbeid med temaet

Alle boliger leveres med FDV-dokumentasjon. Ved overtakelse gjennomføres befaringer for å rette feil. Boligkjøpere har reklamasjonsrett.

I tilfeller hvor det blir avdekket berettigede feil på produkter og tjenester, skal dette meldes inn skriftlig i reklamasjonsportalen. Entreprenør (førstelinje) behandler alle innkomne reklamasjoner. OBOS har fullt innsyn i alle saker og all dialog, og involverer seg der det er behov. OBOS har hyppige oppfølgingsmøter med ettermarkedsavdelingen hos entreprenør og tar ansvar overfor sine medlemmer og sluttkunder ved å sørge for framdrift, oppfølging og retting av reklamasjoner. Hvis det oppdages feil og mangler lages det rapporter i etterkant som brukes til læring og erfaringsutveksling. Målet er å redusere feil i nye prosjekter.

I tillegg tilrettelegger OBOS for:

- Lengre botid i egen bolig gjennom veileder for aldersvennlige boliger
- Tilpasning for personer med nedsatt funksjonsevne
- Bofellesskap
- God drift av boligselskaper med effektive forvaltningstjenester
- Boligkjøp med lån til privatpersoner og boligselskaper
- Boligforvaltningen sikrer god drift av boligselskaper med effektive tjenester, kurs, veiledning og personlige rådgivere
- OBOS-banken tilbyr også lån til privatpersoner og boligselskaper

Gjennomførte tiltak

- Utviklet veileder for aldersvennlige boliger
- Utviklet boliger for kunder med nedsatt funksjonsevne
- OBOS har etablert OBOS Living Lab, en fullskala testarena med 34 leiligheter for å teste ut teknsike løsninger, boformer og tjenestetilbud
- OBOS har lagt til rette for bofelleskap for unge i samarbeid med kommuner og foreldre til barn med spesielle behov

Planlagte tiltak i 2025 og framover

- Fortsette arbeidet med å utvikle og teste løsninger og boformer som møter kundenes behov.
- Gjennomføre flere tester i OBOS Living Lab, blant annet vurdere test av utstyr for redusert vannforbruk.

Tilgjengeliggjøre boliger for medlemmer gjennom blant annet tilrettelegging for boligkjøpsmodeller

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Forvaltning og Rådgivning

OBOS' arbeid med temaet

OBOS tilrettelegger for:

- Inngang til boligmarkedet med boligkjøpsmodeller
- Boligkjøp med lån til privatpersoner og boligselskaper

Gjennomførte tiltak

- OBOS har etablert boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie for å gjøre det mulig for flere å eie egen bolig.
- Etablert OBOS Living Lab for test av nye boformer.

Planlagte tiltak i 2025 og framover

- Fortsette å tilby flere boliger med Bostart og Deleie

Tilgjengeliggjøre boliger og næringsareal for alle, tilrettelegge for livsfaser og universell utforming

Omfattet virksomhet:

Næringseiendom

OBOS' arbeid med temaet

Leietakere får grundig informasjon om lokalene før og under overtakelsen. OBOS Eiendom har et kundesenter for å bistå med feil og mangler. OBOS Eiendom tilrettelegger for bærekraftig drift med fokus på redusert energi- og vannforbruk samt avfall, og tilbyr arealeffektive utleielokaler som møter kundens behov.

Gjennomførte tiltak

- Leietakere får grundig informasjon før og under overtakelsen.
- OBOS Eiendom har etablert kundesenter for å bistå med feil og mangler.
- OBOS Eiendom overvåker energi-, vann- og avfallsforbruk
- OBOS Eiendom har installert solceller på flere eiendommer, og startet energikartlegging av alle eiendommer.

Planlagte tiltak i 2025 og framover

- Ferdigstille arbeidet med å energikartlegge alle eiendommer.
- Vurdere tiltak for bedre tilrettelegging og energieffektivisering på eiendommer.

Tilgjengeliggjøre boliger og næringsareal for alle, tilrettelegge for livsfaser og universell utforming

Omfattet virksomhet:

OBOS-banken

OBOS' arbeid med temaet

Gjennom å tilby finansieringsprodukter og finansiell rådgivning til privatpersoner og boligselskap, bidrar banken til at flere kunder og medlemmer kan få mulighet til å investere i egen bolig.

OBOS-banken tilbyr «grønne lån» med bedre betingelser til kunder i boliger og boligselskap som kan vise til konkrete miljøkvaliteter relatert til energieffektivitet, eller som trenger finansiering til klimatilpasning- og/eller energieffektivisering.

Se ESRS E1 for mer informasjon om bankens initiativer på klimaomstilling.

Gjennomførte tiltak

Energi- og klimaomstillingen reiser mange nye utfordringer for bankens kunder både relatert til fysisk klimarisiko og overgangsrisiko.

- Banken har, sammen med OBOS Prosjekt og OBOS Eiendomsforvaltning, igangsatt et omfattende kompetansehevingsprogram for sikre at de kan bli kundenes foretrukne rådgiver i klimaomstillingen.
- Banken har også etablert grønne lån som er rettet mot boliger, boligselskaper og investeringer som bidrar positivt i klimaomstillingen.

Planlagte tiltak i 2025 og framover

- OBOS-banken vil framover jobbe med å videreutvikle produkter for å sikre at de fortsatt treffer kundens behov.

Finansielle konsekvenser for alle tiltakene ovenfor

Det er vanskelig for OBOS å tallfeste ressursbruken for å sikre gode forutsetninger for medlemmer og kunder. Ansatte på alle nivåer er engasjert i å gi medlemmer og kunder den beste opplevelsen. Dette arbeidet er integrert i den løpende virksomheten, og dermed kan numerisk data ikke framskaffes.

OBOS' engasjement i relevante nettverk

OBOS er aktiv i relevante organisasjoner og bransjenettverk for å bidra til videreutvikling av bransjen og sikre utvikling av egen virksomhet. Blant annet er OBOS medlem av Construction City Cluster, Grønn Byggallianse, NBBL, NHO, Boligprodusentene, Finans Norge, TMF (Trä- och Möbelföretagen), Smart Housing Småland, klimatrådet i Jönköpings län og Byggmarknadskommissionen.

OBOS følger opp effekten av tiltak for å utforske muligheter og redusere risikoer på sine vesentlige områder gjennom KPI-er og mål presentert i kapittel ESRS S4–5.

S4-5

Mål og måloppfølging knyttet til håndtering av vesentlig påvirkning, risiko og muligheter

OBOS har satt strategiske mål for å sikre framgang på viktige områder for kunder, medlemmer og sluttbrukere. Målene og effekten av tiltakene følges opp som vist i tabell 25.

Som medlemsorganisasjon gir OBOS kunder, medlemmer og sluttbrukere mulighet til å involvere seg i organisasjonens utvikling, som beskrevet i kapittel ESRS 2. Konkrete mål settes basert på dialog med kunder og medlemmer. Måloppnåelse rapporteres årlig og tilgjengeliggjøres på obos.no.

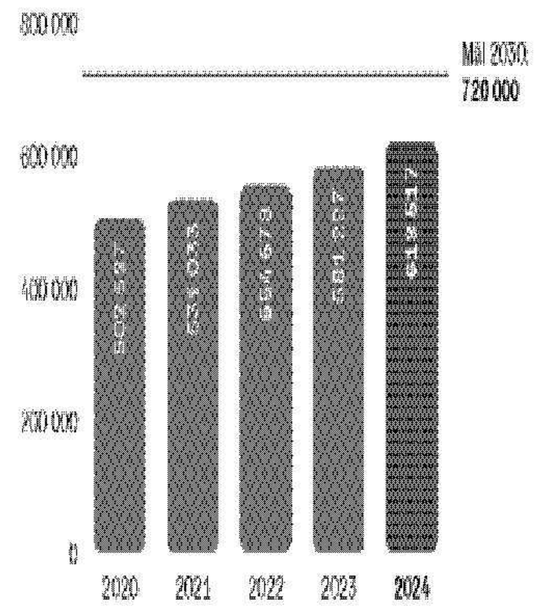
TABELL 25

Mål for kunder, medlemmer og sluttbrukere

Mål	Måleparameter	Referanse	Påvirkninger, risikoer og muligheter	Omfattet virksomhet: Boligutvikling Sverige	Boligutvikling Norge	Næringsetablering	Forvaltning og rådgivning	OBOS-banken	Medlem	Aktiv investeringsrådgiver
Boligbyggeren som utgjør en forskjell • Ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlem • Et attraktivt lojalitetsprogram som binder OBOS sammen, skaper høy medlemstilfredshet og styrker OBOS' posisjon som ledende boligbygger	KTI per selskap, faktiske kunder blir bedt om å svare på undersøkelsen IPSOS merkevareundersøkelse Antall medlemmer	Figur 37–48 Figur 33–36 Figur 32	Tilgjengeliggjøre boliger for medlemmer gjennom blant annet tilrettelegging for boligkjøpsmodeller						●	
Boligbyggeren som utgjør en forskjell • Ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlem	KTI per selskap, faktiske kunder blir bedt om å svare på undersøkelsen Antall solgte og igangsatte boliger Antall boliger under bygging Antall boligselskap under forvaltning	Figur 37–48 Figur 46–48 Figur 50	Tilgjengeliggjøre boliger og næringsareal for alle, tilrettelegge for livsfaser og universell utforming.	●	●	●			●	
Boligbyggeren som utgjør en forskjell • Et mer inkluderende boligmarked gjennom alternative boligkjøpsmodeller • Ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlem	KTI per selskap, faktiske kunder blir bedt om å svare på undersøkelsen Antall solgte boliger med Bostart og Deleie	Figur 37–48 Figur 49	Tilgjengeliggjøre boliger for medlemmer gjennom blant annet tilrettelegging for boligkjøpsmodeller	●	●	●			●	
OBOS Eiendom er en ledende byutvikler og forvalter	KTI per selskap, faktiske kunder blir bedt om å svare på undersøkelsen Utleiegrad	Figur 40 Figur 51	Tilgjengeliggjøre boliger og næringsareal for alle, tilrettelegge for livsfaser og universell utforming.		●					
Ledende bank for finansiering av OBOS boliger og boligselskap	KTI per selskap, faktiske kunder blir bedt om å svare på undersøkelsen	Figur 38	Tilgjengeliggjøre boliger og næringsareal for alle, tilrettelegge for livsfaser og universell utforming.					●		

FIGUR 32

Antall medlemmer (Norge og Sverige samlet)

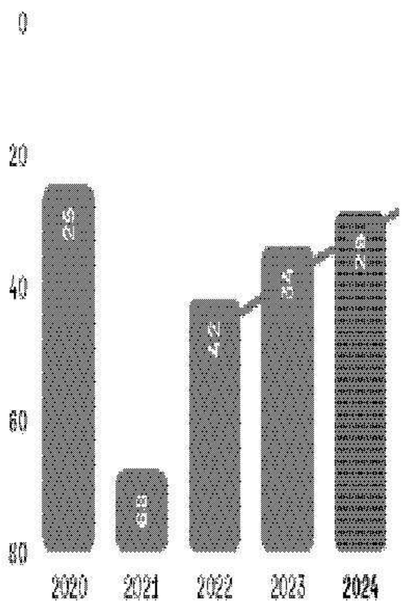


Omdømmemåling

— Bransjegjennomsnittet

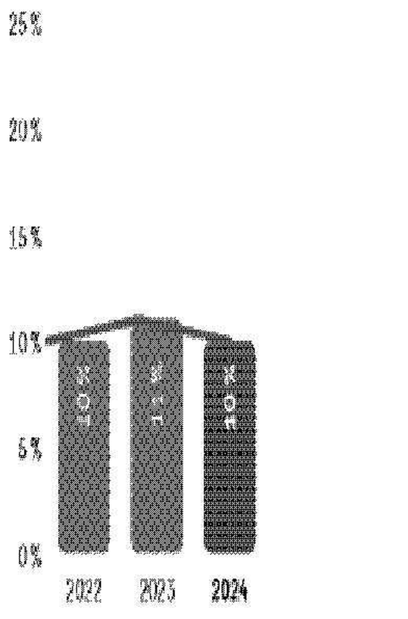
FIGUR 33

OBOS i Norge (IPSOS)



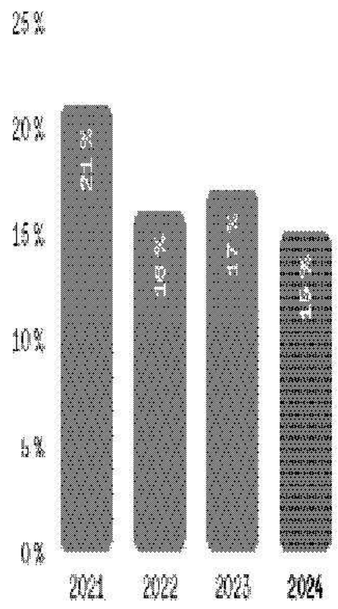
FIGUR 34

OBOS i Sverige (Svensk Tracker)



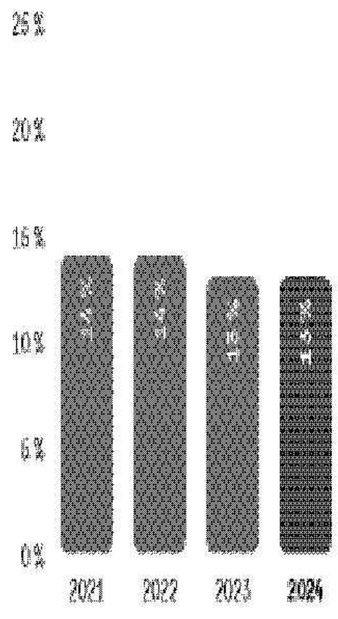
FIGUR 35

Myresjöhus (Svensk Tracker)



FIGUR 36

Smålandshus/Villan (Svensk Tracker)

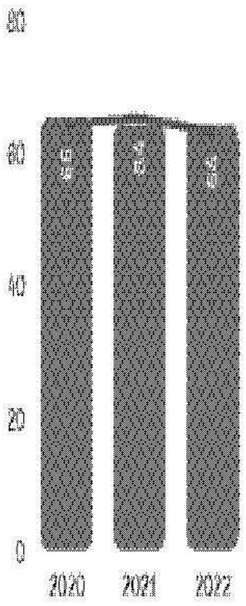


Måling av kundetilfredshet (KTI)

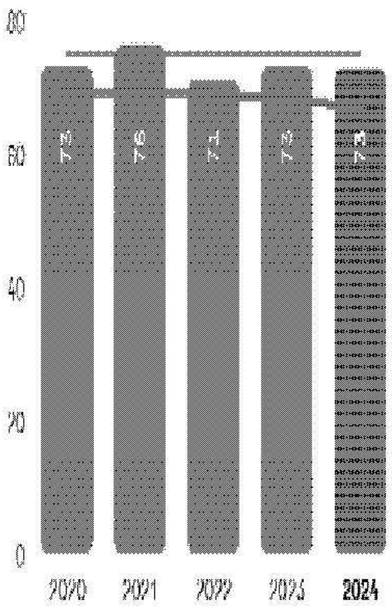
Enkelte av virksomhetene gjennomfører ikke KTI-målinger hvert år.

— Bransjegjennomsnittet
— Mål

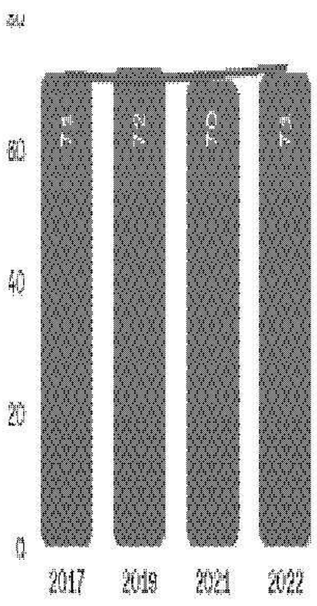
FIGUR 37
OBOS medlem



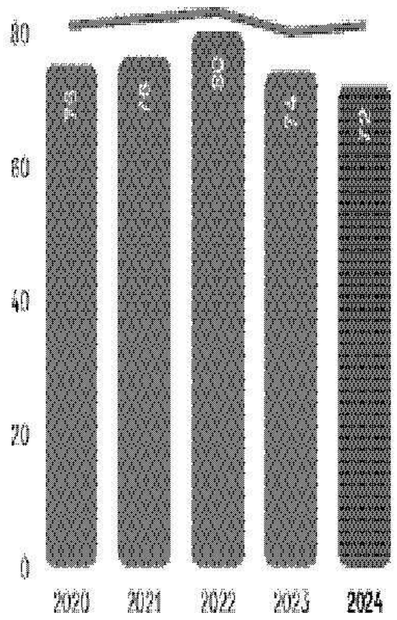
FIGUR 38
OBOS-banken



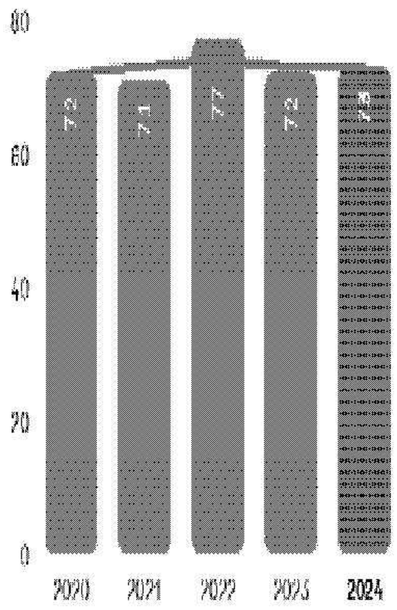
FIGUR 39
OBOS Boligforvaltning



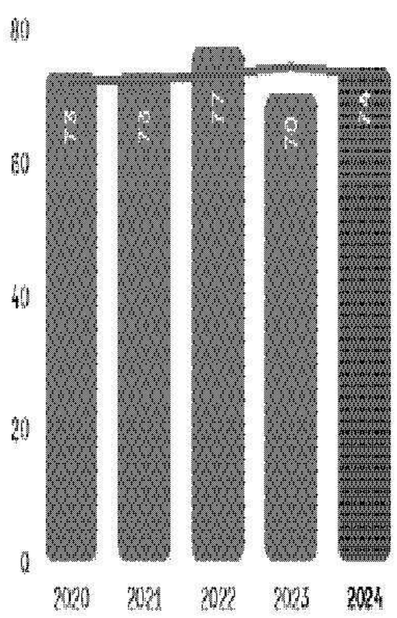
FIGUR 40
OBOS Eiendom



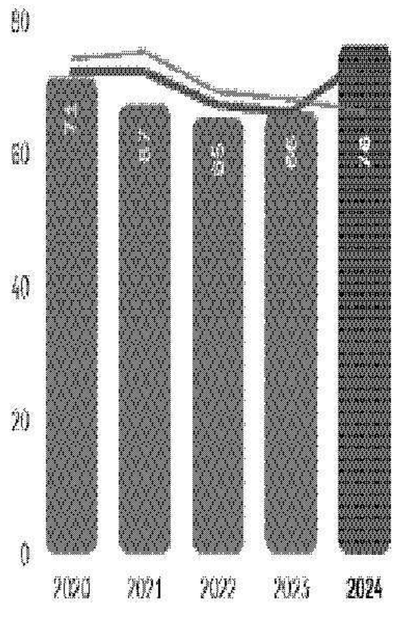
FIGUR 41
OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu



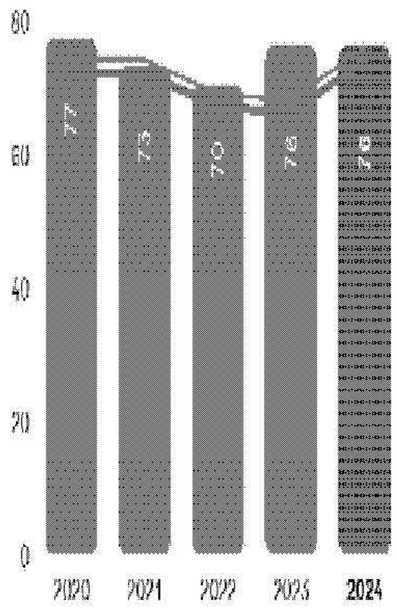
FIGUR 42
OBOS Block Watne



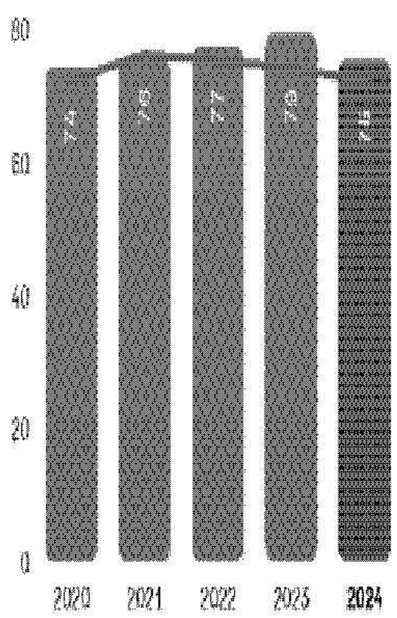
FIGUR 43
Myresjöhus



FIGUR 44
SmålandsVillan



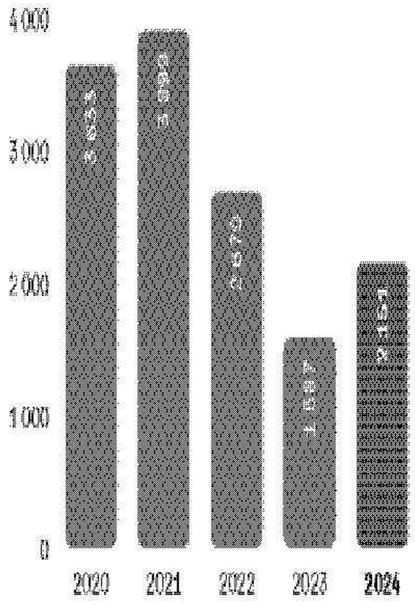
FIGUR 45
OBOS Kärnhem



Bruttotall omfatter alle boliger i prosjekter der OBOS har eierandel, dvs. det totale tilbudet av boliger til medlemmer, inklusive boliger med boligkjøpsmodeller.

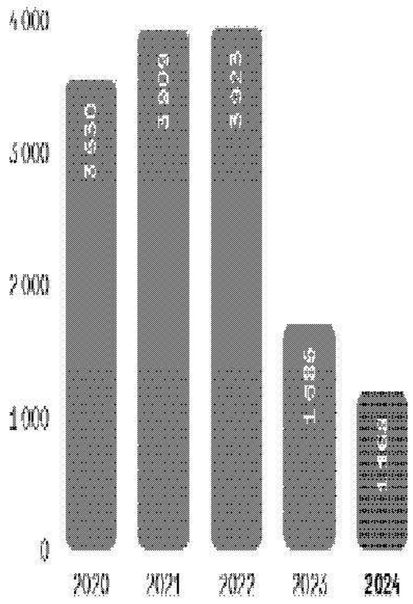
FIGUR 46

Antall solgte boliger (brutto)



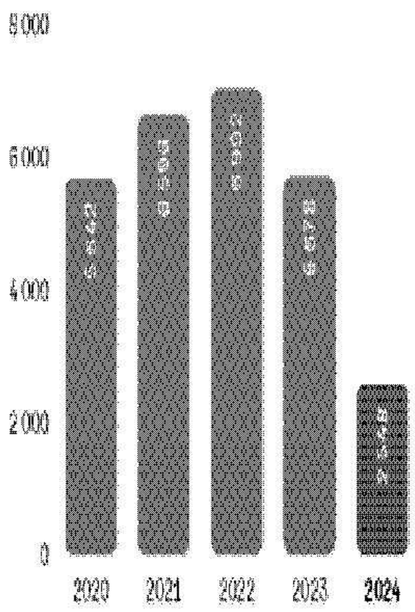
FIGUR 47

Igangsatte boliger (brutto)



FIGUR 48

Boliger i produksjon (brutto)

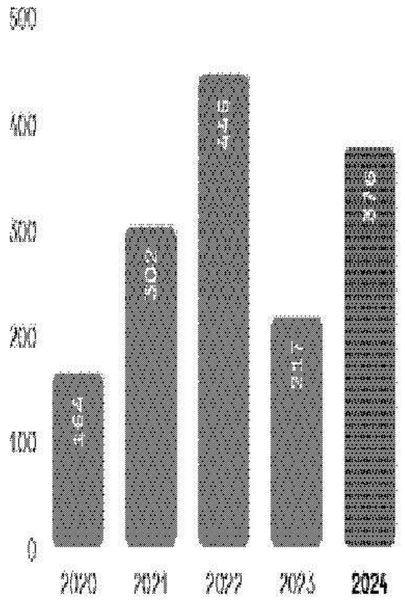


FIGUR 49

Solgt med Bostart og Delele

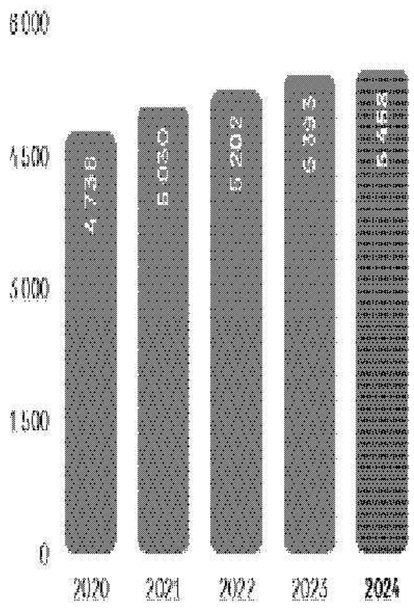
70 prosent av alle nye boliger i de fleste borettslag som OBOS bygger i Stor-Oslo, tilbys med Delele og Bostart, og 50 prosent i andre deler av landet. Etterspørselen er særlig høy i Stor-Oslo. Her ble halvparten av alle nye OBOS-boliger solgt med boligkjøpsmodeller i 2024. I Sverige tilbys inntil 50 prosent av nyboliger i utvalgte storbyprosjekter med OBOS Delägda, med en begrensning på 20 prosent salg.

Siden lanseringen av Bostart i 2018 og Delele i 2020, har OBOS tilbudt medlemmene 2 891 boliger og solgt 1 678 boliger med Delele og Bostart.



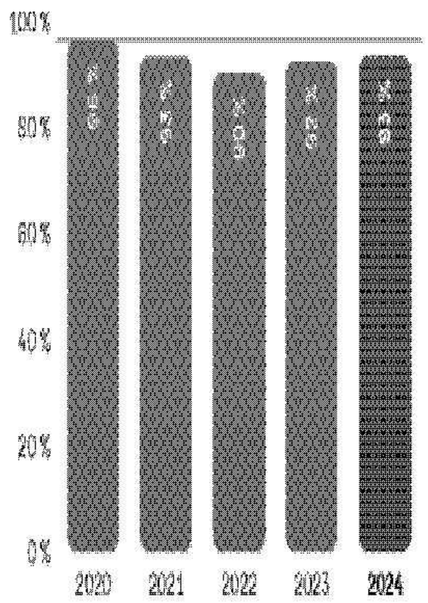
FIGUR 50

Forvaltede boligselskaper



FIGUR 51

Utleiegrad næringseiendom



Virksomhetsstyring

ESRS G1 Forretningsadferd		200
G1-1	Styrende dokumenter for god forretningsadferd og bedriftskultur	200
G1-2	Håndtering av leverandører	203
G1-3	Forebygging og avdekking av korrupsjon og bestikkelser	203
G1-4	Tilfeller av korrupsjon eller bestikkelser	203
G1-5	Politisk innflytelse og lobbyvirksomhet	204
G1-6	Betalingspraksis	204

ESRS G1

Forretningsadferd

G1-1

Styrende dokumenter for god forretningsadferd og bedriftskultur

Verdier og etiske retningslinjer

Omfattet virksomhet:
Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: obos.no, intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:
- God forretningskultur
- Myndighetskontakt; tilgjengeliggjøring og forbedring for boligkjøper og eier

Interessenter hensyntatt:
Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Retningslinjer for varsling

Omfattet virksomhet:
Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: obos.no, intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:
- Myndighetskontakt; tilgjengeliggjøring og forbedring for boligkjøper og eier
- God forretningskultur
- Varslingsrutiner

Interessenter hensyntatt:
Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Retningslinjer for interessekonflikter og habilitet

Omfattet virksomhet:
Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:
- Myndighetskontakt; tilgjengeliggjøring og forbedring for boligkjøper og eier
- God forretningskultur
- Varslingsrutiner

Interessenter hensyntatt:
Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Retningslinjer for AML og terrorfinansiering

Omfattet virksomhet:
Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:
- Myndighetskontakt; tilgjengeliggjøring og forbedring for boligkjøper og eier
- God forretningskultur
- Varslingsrutiner

Interessenter hensyntatt:
Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Retningslinjer for anskaffelser og retningslinjer for etiske krav til leverandører

Omfattet virksomhet:
Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:
- God forretningskultur

Interessenter hensyntatt:
Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Retningslinjer for antikorrupsjon

Omfattet virksomhet:
Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:
- God forretningskultur

Interessenter hensyntatt:
Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Selskapsspesifikke rutiner for betalingspraksis

Ekskludert virksomhet: Gjelder de enkelte selskap

Øverste ansvarlige: Ledelsen i det enkelte selskap

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Interne selskapsspesifikke systemer

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:
- God forretningskultur

Interessenter hensyntatt:
Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Retningslinjer for investeringer og bierverv for ledende ansatte

Omfattet virksomhet:
Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:
- God forretningskultur

Interessenter hensyntatt:
Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Retningslinjer for representasjon, naturalytelser, gaver og rabattordninger

Omfattet virksomhet:
Boligutvikling Storby | Boligutvikling Trehus | Næringseiendom | Forvaltning og Rådgivning | OBOS-banken | Medlem | Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:
- God forretningskultur

Interessenter hensyntatt:
Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

OBOS har etiske retningslinjer som gjelder for hele konsernet og alle ansatte. OBOS har også en bærekraftspolicy (ESG) for datterselskaper der OBOS eier mer enn 50 prosent, og som dekker sosial bærekraft (S) og virksomhetsstyring (G). Administrasjonen rapporterer årlig til styret om etisk etterlevelse. Retningslinjene vurderes årlig med sikte på at de til enhver tid skal være oppdatert i takt med endringer i lovgivningen og samfunnsutviklingen ellers. Opplæring skjer for alle nyansatte gjennom obligatorisk e-læring i etiske retningslinjer.

OBOS har retningslinjer for interessekonflikter og habilitet for å minimere risikoen for interessekonflikter. Disse retningslinjene skal bevisstgjøre ledere og ansatte om potensielle dilemmaer. Brudd på retningslinjene kan føre til disiplinære eller administrative reaksjoner, påvirke arbeidsforholdet eller resultere i politianmeldelse, avhengig av alvorlighetsgraden. I juni 2024 ble det sendt ut en e-læring om interessekonflikter, habilitet og varsling til alle ansatte. Interessekonflikter skal alltid håndteres i tråd med OBOS' etiske retningslinjer.

OBOS har retningslinjer og rutiner for varsling som sikrer at ansatte kan melde fra uten frykt for gjengjeldelse. Retningslinjene, basert på arbeidsmiljøloven kapittel 2A, beskriver hva et varsel er, hvordan man varsler, og saksgangen. Varslere skal ikke straffes, og ledere skal beskytte varslere mot gjengjeldelse. Administrasjonen rapporterer årlig til styret om varslinger, og retningslinjene oppdateres årlig.

Opplæring i varsling gis til alle nyansatte gjennom e-læring og under den årlige sikkerhetsuken. Varsler bør gjøres skriftlig via et skjema, men kan også gjøres muntlig til overordnede, verneombud eller tillitsvalgte. Hvis varslingen ikke følges opp, kan den eskaleres til HR, konsernsjef eller styret. Mottakeren av varselet skal dokumentere og bekrefte mottakelsen, og saken legges fram for HR og juridisk direktør.

OBOS har retningslinjer for å forhindre hvitvasking og terrorfinansiering, sist revidert 3. juni 2024. Retningslinjene gjelder for alle OBOS-selskaper som er rapporteringspliktige etter hvitvaskingsloven. Konsernledelsen har bestemt, etter særskilt vurdering, at hele eller deler av retningslinjene også skal gjelde for selskaper som ikke er omfattet av loven. Dette gjelder:

- OBOS Eiendomsforvaltning AS (for regnskapsførerfunksjonen)
- OBOS Advokatvirksomhet (begrenset grad)
- OBOS Eiendom AS

OBOS-banken, OBOS Eiendomsmeglere, OBOS Factoring og andre selskaper som er rapporteringspliktige under hvitvaskingsloven, har ansatte med ansvar for å avdekke og rapportere hvitvasking og terrorfinansiering.

Svenske virksomheter er underlagt både hvitvaskingsloven og Lagen om straff för penningtvättsbrott. Forretningsområder som omfattes av hvitvaskingsregelverket skal utarbeide egne instrukser og internkontroll basert på virksomhetsspesifikke risikovurderinger i tråd med konserninstruksen.

Alle OBOS-ansatte må melde fra om ulovlige eller kritikkverdige forhold, inkludert hvitvasking eller forsøk på hvitvasking, uavhengig av hvilken avdeling eller selskap de jobber i.

Ved mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering, varsles alltid Økokrim. I 2024 ble det sendt inn totalt 290 meldinger om mistenkelige transaksjoner til Økokrim, hvorav to kom fra OBOS Eiendomsmeglere og resten fra OBOS-banken.

OBOS-banken er underlagt hvitvaskingsloven og har dedikerte ansatte med ansvar for å avdekke og rapportere økonomisk kriminalitet. Transaksjonsovervåkning bidrar til å avsløre svindel, identitetstyverier, hvitvasking og terrorfinansiering. Ved mistanke om økonomisk kriminalitet knyttet til kunder eller transaksjoner, underrettes Økokrim. I 2024 ble 288 mistenkelige transaksjoner rapportert til Økokrim, en betydelig økning fra 188 tilfeller i 2023 og 107 i 2022. 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 2024 avviklet banken 159 kundeforhold på grunn av utilfredsstillende svar på antihvitvaskingshenvendelser. Alle ansatte i banken, inkludert styremedlemmer, gjennomførte i 2024 e-læringskurs om antihvitvasking og terrorfinansiering. E-læringen er rollebasert, og gjennomføringen blir loggført. I tillegg har avdelinger med direkte kundekontakt fått spesifikk opplæring, inkludert gjennomgang av ulike case.

Utpressing

Ansatte med tilgang til sensitiv informasjon, økonomiske ressurser eller personlige sårbarheter kan være utsatt for utpressing. Dette gjelder blant annet konsernsjefen, konsernledelsen, ansatte innen finans og økonomi, IT-sikkerhet, og ansatte som er involvert i store kontrakter eller har store fullmakter. OBOS-banken er spesielt utsatt på grunn av store låneutbetalinger.

Virksomhetene har ikke fått noen pålegg eller sanksjoner fra tilsynsmyndighetene i 2024.

Organisasjonskultur

Alle ansatte får grundig innføring i OBOS' forretningsmodell, visjon, strategi, verdier og etiske regelverk. OBOS gjennomfører jevnlige pulsmålinger og årlige medarbeiderundersøkelser for å forbedre arbeidsmiljøet og kulturen. Selv om OBOS' visjon, strategi og verdier er godt forankret, er det behov for å tydeliggjøre og forenkle dem. Derfor er det startet et kulturprosjekt for å evaluere og etablere OBOS' framtidige kulturelle DNA, med bred involvering av alle ansatte i en åpen og inkluderende prosess.

G1-2

Håndtering av leverandører

OBOS har en policy for anskaffelser og retningslinjer for etiske krav til leverandører som skal sikre rettferdig og upartisk behandling. OBOS skal ikke utøve utilbørlig innflytelse for spesialbehandling av leverandører. Ansattrabatter følger myndighetenes skattefrie grenser. Ansatte og deres familier må følge strenge regler for gaver fra forretningsforbindelser. Ledere kan ikke kjøpe bolig i nye prosjekter uten godkjenning, og prosjektledere med pris- eller standardinnflytelse kan ikke kjøpe bolig i nye prosjekter.

OBOS misbruker ikke sin markedsmakt og motvirker urettferdig konkurranse i tråd med lovgivningen. OBOS har retningslinjer for å sikre overholdelse av konkurranseloven og Konkurransetilsynets praksis. Retningslinjene revideres årlig (sist i juni 2024) og er kjent for organisasjonen. Det gjennomføres jevnlig opplæring.

OBOS med datterselskaper har i 2024 ikke vært gjenstand for tilsyn eller fått noen form for pålegg, vedtak eller sanksjoner fra Konkurransetilsynet.

Konsernsjef, konsernledelsen og ansatte involvert i aksjeinvesteringer, oppkjøp og selskapsanalyse følger strenge regler for private investeringer og bierverv. Retningslinjene fastsatt av styret, sist revidert i 2024, skal forhindre innsidehandel, rolleblandinger og utnyttelse av ansettelsesforholdet i OBOS.

OBOS har retningslinjer for betaling av leverandører. Fakturaer betales ved forfallsdato, med mindre spesielle forhold krever at de settes på «hold».

Anskaffelser skal være bærekraftige og gjennomføres i tråd med retningslinjer for etiske krav til leverandører og OBOS' standardbetingelser for bærekraftige innkjøp.

G1-3

Forebygging og avdekking av korrupsjon og bestikkelser

OBOS har retningslinjer for forebygging av korrupsjon. Disse revideres årlig, sist i november 2024. Retningslinjene skal sikre at alle OBOS-ansatte er kjent med hva korrupsjon og korrupsjonslignende handlinger er, og hvordan ansatte skal forholde seg i situasjoner der de blir eksponert for dette. Ansatte må holde seg oppdatert på gjeldende regler og rådføre seg med nærmeste leder ved tvil. Terskelen for å søke juridisk bistand skal være lav.

For å bekjempe uetisk adferd og korrupsjon, må hver OBOS-enhet vurdere sin egen risiko og være bevisst på eksterne aktører som kan påvirke beslutningstakere. Implementering av målrettede tiltak skal forebygge og avdekke uetisk adferd og korrupsjon. Selskaper/enheter som anses eksponert for korrupsjon, skal inkludere dette i sine risikovurderinger og sette i verk risikoreduserende tiltak.

OBOS har nulltoleranse for forsettlige eller grovt uaktsomme straffbare handlinger. Slike handlinger vil føre til advarsel, oppsigelse eller avskjed. Der OBOS selv avdekker slike handlinger, vil OBOS anmelde forholdet til politiet.

OBOS har retningslinjer for representasjon, naturalytelser, gaver og rabattordninger som ses i sammenheng med OBOS' styrende dokumenter «Verdier og etiske retningslinjer» og «Retningslinjer for interessekonflikter».

Rutinene og retningslinjene er godt innarbeidet og tilgjengelige for alle ansatte, og gjennomgås alltid på introduksjonsmøter for nyansatte. E-læringskurs i etiske retningslinjer, som blant annet inkluderer temaene Profesjonalitet, taushetsplikt og vern av OBOS' verdier, Interessekonflikter og habilitet samt Gaver og representasjon er en del av den obligatoriske opplæringen for alle nyansatte. Dokumentasjon inngår i arbeidskontrakten. Av nyansatte som har fått tildelt e-læringen i 2024 har 93 prosent gjennomført opplæringen.

G1-4

Tilfeller av korrupsjon eller bestikkelser

I 2024 er det ikke registrert korrupsjonstilfeller i OBOS eller i prosjekter ledet av OBOS. Ingen ansatte har blitt anmeldt, siktet eller domfelt for korrupsjon, og det har heller ikke vært arbeidsrettslige eller disiplinære sanksjoner. Det er ikke registrert korrupsjon hos samarbeidspartnere, og ingen avtaler er terminert som følge av korrupsjon.

I OBOS-banken ble det i 2024 rapportert 288 mistenkelige transaksjoner til Økokrim. Dette er en betydelig økning fra 188 tilfeller i 2023 og 107 i 2022. Økningen forklares med en kombinasjon av økt forekomst av økonomisk kriminalitet, særlig på svindelområdet, samt at bankens ressurser innen AHV-området er styrket, noe som gjør at flere hendelser avdekkes.

I 2024 har banken avviklet 159 kundeforhold på grunn utilfredsstillende svar på AHV-henvendelser.

G1-5

Politisk innflytelse og lobbyvirksomhet

OBOS deltar aktivt i samfunnsdebatten om boligpolitikk og byutvikling i Norge og Sverige. OBOS fremmer sine synspunkter gjennom ulike kanaler og i møter med politikere. OBOS har én ansatt med ansvar for myndighetskontakt, støttet av konsernsjef, ledende ansatte og sjeføkonom. OBOS gir ikke økonomisk støtte til politiske partier. Kostnader for samfunnskontakt inkluderer lønn og medlemsavgifter til interesseorganisasjoner.

OBOS er aktiv i flere organisasjoner og bransjenettverk, blant annet Grønn Byggallianse, Skift, NBBL, NHO, Boligprodusentene, Finans Norge, Social Venture Network, TMF (Trä- och Möbelföretagen), Smart Housing Småland, Klimatrådet i Jönköpings län og Byggmarknadskommissionen. Medlemsavgift utgjør 14,7 millioner kroner.

Det har vært bygget færre boliger de siste årene enn hva som er boligbehovet i pressområder. OBOS jobber for å øke boligbyggingen og oppfordrer myndighetene til å bidra mer, blant annet gjennom effektive reguleringsprosesser og kommunale arealplaner.

OBOS jobber for at myndighetene skal legge bedre til rette for bærekraftige boligkjøpsmodeller som senker terskelen til boligmarkedet. OBOS har arbeidet for en lovendring som tillater inntil 50 prosent deleieboliger i nye borettslag. Lovforslaget forventes fremmet i 2025. OBOS mener at myndighetene bør kreve at utbyggere i pressområder bygger rimeligere boliger gjennom alternative løsninger. I tillegg samarbeider OBOS med Oslo kommune og andre aktører gjennom Oslobolig som tilbyr behovsprøvde boliger basert på OBOS' deleiemodell.

OBOS har i 2024 fått gjennomslag for at støtteordningen til klima- og energitiltak via Enova, også skal gjelde for boligselskaper, og ikke bare for den enkelte bolig.

OBOS er en tydelig stemme for likestilling og mangfold i samfunnet, inkludert idrett og arbeidsliv. Gjennom OBOS Samfunnsarena investeres det i ikke-kommersielle møtesteder for aktiviteter i OBOS-nabolag. Les mer i kapittel S3.

G1-6

Betalingspraksis

OBOS har ingen standard betalingspraksis for hele konsernet. Avtaler gjøres lokalt og er basert på leverandørtype. Betalingsbetingelser for de mest vesentlige innkjøpene:

De største innkjøpene for byggherreselskapene i OBOS er totalentrepriser til byggprosjektene. OBOS' kontraktstandard bygger på NS 8407 Totalentreprise: Fakturering skal skje en gang per måned med 28 dagers forfall. Fra dette beløpet skal det holdes tilbake 7,5 prosent av kontraktsummen som innestående. Innestående skal være 7,5 prosent av det til enhver tid produserte. Innestående skal først faktureres i sluttfakturaen og har to måneders forfall.

For øvrige innkjøp er hovedregelen 30 dager, men unntaksvis benyttes også leverandører med kortere betalingsfrist (for eksempel 14 dager).

For OBOS Block Watne er betalingsbetingelsene for leverandører av materialer og andre innsatsfaktorer, inneværende måned pluss 30 dager. Resterende leverandører (underentreprenører og øvrige) har i utgangspunktet som standard 30 dager fra fakturadato, men med noen unntak som for eksempel innværende måned pluss 45 dager.

De svenske selskapene i konsernet rapporterer betalingstider til Bolagsverket i Sverige. For OBOS Sverige (OBOS Bostadsutveckling AB) var det følgende avtalte betingelser (i gjennomsnitt) i perioden 1. juli 2023 til 30. juni 2024:

- Leverandører med 0–9 ansatte: 27 dager
- Leverandører med 10–49 ansatte: 31 dager
- Leverandører med 50–249 ansatte: 36 dager

Med mediebyrå og IT-leverandører har OBOS BBL en standardavtale på 30 dagers betalingsfrist etter innrykk/gjennomføring.

Ved uttrekk av bokførte transaksjoner i 2024, viser dataene en gjennomsnittlig kredittid på 24,2 dager og OBOS betaler i gjennomsnitt etter 27,6 dager.

Det er ingen pågående tvister med leverandører grunnet ubetalte eller forsinket betalte fakturaer, med unntak av én sak i OBOS Kärnhem hvor leverandør hevder at de skal ha mer betalt enn avtalt i henhold til en spesiell paragraf i avtalen.

Foto:
Forside: Nadia Frantsen
Side 2–3: Neverlab
Side 4–5: Simen Sloan
Side 6–7: Nadia Frantsen
Side 8–9: MAD og Tredje Natur (illustrasjon), Einar Aslaksen
Side 11: Asmund Hollen Mo
Side 22: Asmund Hollen Mo og Hannaus Lundgren
Side 44–45: Ilja C. Hendel, Jo Michael, De Figurative, Hans Fredrik Asbjørnsen, Asmund Hollen Mo

Design:
Knowit

Trykk:
Aksell

OBOS

Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo