20230626647352

Årsredovisning för

Nya Hem Markprojekt 7 AB

559239-5015

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nya Hem Markprojekt 7 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-12. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till *resultatdisposition*.

Solna den 12 juni 2023

Sofia Ljungdahl
Styrelseordförande

20230626-7353

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Nya Hem Markprojekt 7 AB, 559239-5015, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar aktier.

Bolaget är ett helgägt dotterbolag till OBOS Nya Hem AB, 559269-1983, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till BWG Homes AS, org. nr. 988 737 798. BWG Homes AS är ett helägt dotterbolag till OBOS BBL, org. nr. 937 052 766, som har sitt säte i Oslo.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	*Belopp i kr* *2021-12-31*
Nettoomsättning	-	-
Balansomslutning	191 773 389	194 866 926
Soliditet %	-	0,1

Definitioner: se not 7

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har inte blivit väsentligt påverkat av kriget i Ukraina.

Eget kapital

	Aktiekapital	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	50 000	233 145
Aktieägartillskott, erhållna		5 250 000
Årets resultat		-5 476 469
Vid årets slut	**50 000**	**6 676**

Förslag till disposition av företagets vinst

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	5 483 145
Årets resultat	-5 476 469
Totalt	6 676
Disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	6 676
Summa	6 676

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-01-01-2022-12-31*	*2021-01-01-2021-12-31*
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-100 990	-56 667
Rörelseresultat		-100 990	-56 667
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*3*	407 453	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	*4*	-5 782 932	-2 755 257
Resultat efter finansiella poster		-5 476 469	-2 811 924
Resultat före skatt		-5 476 469	-2 811 924
Årets resultat		-5 476 469	-2 811 924

20230626473534

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	177 864 495	177 864 495
		177 864 495	177 864 495
Summa anläggningstillgångar		177 864 495	177 864 495
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		13 870 801	16 963 348
		13 870 801	16 963 348
Kassa och bank		38 093	39 083
Summa omsättningstillgångar		13 908 894	17 002 431
SUMMA TILLGÅNGAR		191 773 389	194 866 926

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		5 483 145	3 045 069
Årets resultat		-5 476 469	-2 811 924
		6 676	233 145
Summa eget kapital		56 676	283 145
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		191 716 713	194 583 781
		191 716 713	194 583 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		191 773 389	194 866 926

20230626-7355

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr 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

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Ränteintäkter, koncernföretag	407 453	-
Summa	**407 453**	**-**

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Räntekostnader, koncernföretag	-5 782 932	-
Räntekostnader, övriga	-	-2 755 257
Summa	**-5 782 932**	**-2 755 257**

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	177 864 495	176 978 995
-Förvärvskostnader	-	885 500
Redovisat värde vid årets slut	**177 864 495**	**177 864 495**

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.

Dotterföretag / Org nr / Säte	*Antal-andelar*	*Kapital andel i %*	*Rösträtts andel i %*	*Redovisat värde*
Kärnhem Edsviken AB, 556950-8962, Stockholm	100 000	100	100	177 864 495

Not 6 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till 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.

Försäljning till andra koncernföretag har skett med 0 kr. Inköp från andra koncernföretag har skett med 100 000 kr.

Not 7 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:
Totala tillgångar.

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

20230626447356

Underskrifter

Solna den 12 juni 2023

Sofia Ljungdahl
Verkställande direktör

Samuel Spetz

Lina Brantemark

OBOS

Årsrapport 2022

Vi bygger muligheter

OBOS

Postboks 6666,
St. Olavs plass
0129 Oslo

Innhold

Årsberetning 2

OBOS' historie og formål som boligbygger 4

OBOS' forretningsområder og sentrale enheter 6

Nøkkeltall 8

Hvem er OBOS 10

Strategi frem mot 2026 12

Året i sammendrag 14

Viktige hendelser 16

Viktige investeringer 20

Årsberetning 22

Styret i OBOS 28

Utfordringer og muligheter 30

Et krevende boligmarked 40

Årsregnskap 42

Årsregnskap OBOS konsern 43

Årsregnskap OBOS ASA 98

Selskapsledelse og medlemsdemokrati 115

Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse 116

Redegjørelse for arbeidsgiverpolitikk 122

Styrende organer i OBOS 123

Representantskapet 124

Årsmøte i OBOS Boligbyggelag 1 126

Årsmøte i OBOS Boligbyggelag 2 126

Revisjonsberetning 126

Bærekraft og samfunnsansvar 129

Internkontroll og risikostyringsprosesser 139

Tilsynsrapport 152

Uavhengig attestasjonsberetning 156

Bolig og byutvikling 158

Kunder og medlemsutvikling og -tilfredshet 167

Medarbeidere og arbeidsmiljø 168

Leverandører, miljøhensyn og klimarisiko 169

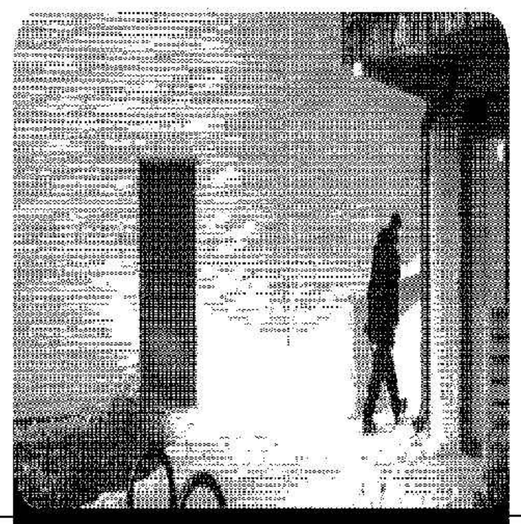
Vedlegg 189

Ordliste 190

GRI-indeks 197

Bedriftsforsamlingens uttalelse 212

I OBOS gjør vi muligheter til virkelighet. Det handler om mer enn bare å bygge boliger for våre medlemmer. Vi gjør det også gjennom å samhandle med de vi er til for, senke terskelen til boligmarkedet og satse aktivt på nyskaping. Slik bygger vi muligheter for mange – både i tid og rom.



Et krevende boligmarked gir utfordringer og muligheter

Boligmarkedet er i endring, med prisvekst og økende renter. Vi er i en overgangsperiode der omstilling blir nødvendig både for OBOS og markedet. **Side 40.**

Diversifisiert virksomhet

Renteheving og omstilling

Kapasitet til kontinuerlig bygging

Vi bygger muligheter

OBOS involverer og lytter til medlemmene

Det er viktig at våre medlemmer trives, og det er derfor blitt mer og mer viktig å involvere medlemmene tidlig i utviklingen av OBOS-områder. **Side 4**

Medvirkningsprosesser

Medvirkningsprosesser

Digitale medvirkningsverktøy

OBOS tar samfunnsansvar og ser muligheter

Som største boligbygger i Norge og en av de største i Sverige må OBOS ikke bare ta ansvar, men også kunne bygge boliger. Vi gjør det lettere å komme inn på boligmarkedet, bidrar til byutvikling og utforsker nye løsninger. **Side 6**

Boligkjøpsmodeller

Byutvikling og infrastruktur

Morgendagens boliger

Et langsiktig perspektiv

OBOS skal bygge fremtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer. Visjonen står fast – både i vekstfaser og når markedssituasjonen er mer krevende, og ligger til grunn for våre strategiske prioriteringer.

2022 ble et mer krevende år enn vi hadde forventet. Etterdønninger av pandemien, krig i Ukraina, økte byggekostnader, kraftig stigende energipriser og hyppige rentehevninger har skapt usikkerhet. Boligsalget falt markant både i Norge og Sverige, særlig gjennom andre halvår.

I de første månedene i 2023 registrere vi at det selges boliger, om enn på lavere nivåer enn det OBOS er vant til. Det er et underliggende boligbehov i våre markeder både i Norge og Sverige, men kunder er avventende til å kjøpe bolig som skal ferdigstilles flere år frem i tid. 2023 vil være et krevende år – både for OBOS og for andre aktører i bransjen. Et lavere boligsalg og høye produksjonskostnader presser lønnsomhet og marginer. Vi må nøye vurdere hvilke prosjekter vi skal igangsette, og noen prosjekter vil måtte vente en periode. Ambisjonsnivået for 2023 vil derfor være lavere enn tidligere år for å sikre et akseptabelt risikonivå og langsiktig økonomisk soliditet. Kostnadsbasen tas ned, og bemanningen må tilpasses til et lavere aktivitetsnivå. Gjennom 2023 vil den samlede bemanningen være redusert med ca. 400 personer. Det smerter på det menneskelige plan, men er helt nødvendig for å opprettholde langsiktig konkurransekraft.

Rekordhøyt boligtilbud

OBOS har valgt å legge en offensiv kurs for boligbyggingen til tross for urolige markedsforhold. Et titalls milliarder kroner er investert i nye byggeprosjekter og tomter de siste årene – både i Norge og Sverige. I 2022 overleverte OBOS 3 897 boliger til sine kunder, en økning på 28 prosent fra 2021. Ved utgangen av 2022 var det igangsatt 4 579 boliger. I skrivende stund OBOS har hele 7 763 boliger under bygging – et rekordhøyt antall.

Våre sosiale boligkjøpsmodeller – Bostart og Deleie – senker terskelen til boligmarkedet, og gjør det enklere for flere av våre medlemmer å kunne eie sin egen bolig. Mer enn 1 000 medlemmer har til nå benyttet seg av denne muligheten. Medlemmene har ønsket et økt tilbud, og fra 2022 er ordningen markant opptrappet. Det er samtidig en utfordring at borettslagsloven setter begrensninger. Bare hver femte bolig i et borettslag kan selges med slike løsninger. OBOS har pågående dialog med politiske miljøer for å få til endringer slik at halvparten av nybygde leiligheter i borettslag kan tilbys med ordninger som gjør at flere får råd til egen bolig.

Relevant for medlemmene

I løpet av 2022 fikk OBOS 33 323 nye medlemmer. Ved utgangen av året er antall betalende medlemmer 554 578, fordelt på 541 782 medlemmer i Norge og 12 796 medlemmer i Sverige. Det bekrefter at OBOS oppleves som relevant for sine medlemmer, og at det er attraktivt å være medlem. Viktigste medlemsfordel er forkjøpsretten til nye boliger, og OBOS-banken som rangeres som Norges beste dagligbank, tilbyr gunstige betingelser for medlemmer og for boligselskaper som OBOS forvalter.

I februar 2022 leverte Demokratiutvalget sin innstilling til forbedring av medlemsdemokratiet. OBOS er opptatt av å ta medlemmene med på råd. Det er opprettet et medlemspanel med nesten 2 000 medlemmer som gir innspill til tjenester og produkter som OBOS utvikler, vi har åpne medlemsmøter og vi har iverksatt tiltak som gjør det enklere å ta aktiv del i medlemsdemokratiet. Gjennom året er også representantskapets rolle styrket blant annet gjennom etablering av egne underutvalg som samarbeider tett med administrasjonen om arbeidet med samfunnsansvar, forskning og utvikling.

For å styrke arbeidet med bærekraft og klima i våre medlemsborettslag ble det i generalforsamlingen 2021 besluttet å gi tilbake 250 millioner kroner til borettslagene over en fem-års periode. Det ble utbetalt til sammen 100 millioner kroner til borettslagene i 2022.

OBOS skal lytte og lære av innspill fra medlemmer, nabolag, politikere, grunneiere, arkitekter og andre aktører når vi skal utvikle nye boligprosjekter. Konstruktive ideer og innspill bidrar til god og helhetlig byutvikling. OBOS har de siste årene satt medvirkningsprosesser i system. Det gir oss verdifull innsikt til å bygge boliger og utvikle bomiljøer tilpasset mennesker i ulike livsfaser og økonomi.

Mer aktiv boligpolitikk

OBOS trenger kraft, gjennomføringsevne og tempo i kommunale beslutningsprosesser for å realisere nye boligprosjekter. Det et tilbakevendende problem at kommunal saksbehandling er møysommelig og tidkrevende. Boligbehovet er stort i de større byene både i Norge og Sverige. Altfor mange, særlig unge og førstegangsetablerere, men også andre grupper, møter veggen i jakten på bolig. Vi etterlyser en mer aktiv boligpolitikk og handlekraft fra kommuner og ansvarlige politikere. Politikerne skal legge føringer og vedta planer. De har hovedansvaret for at byutviklingen tar hensyn til boligbehovet, nabointeressene og de helhetlige bærekraftsmålene. Høsten 2022 fremsatte OBOS ti realistiske tiltak for å komme ut av boligkrisen. Vi oppfordrer til et kommunalt krafttak for å redusere administrativ og politisk saksbehandling. I 2023 er det kommunevalg i Norge, og OBOS ser frem til at boligpolitikken settes aktivt på dagsorden.

Skjerpede miljøkrav

OBOS vektlegger klima- og miljøsatsing i våre nybygg, og har som mål å redusere CO_2-utslippene med 45 prosent innen 2026. Miljøkravene til eksisterende boliger vil bli kraftig skjerpet. EUs kommende energieffektiviseringsdirektiv vil pålegge en offensiv renovering av boligbebyggelse. OBOS arbeider med å vekke myndighetene for viktigheten av en aktiv boligpolitikk for å følge opp disse kravene. Her kan ikke husholdningene stå alene om å bære regningen. OBOS vil fremover se på hvordan vi kan arbeide med våre forretningsmodeller for å hjelpe boligselskapene med å løse denne enorme oppgaven.

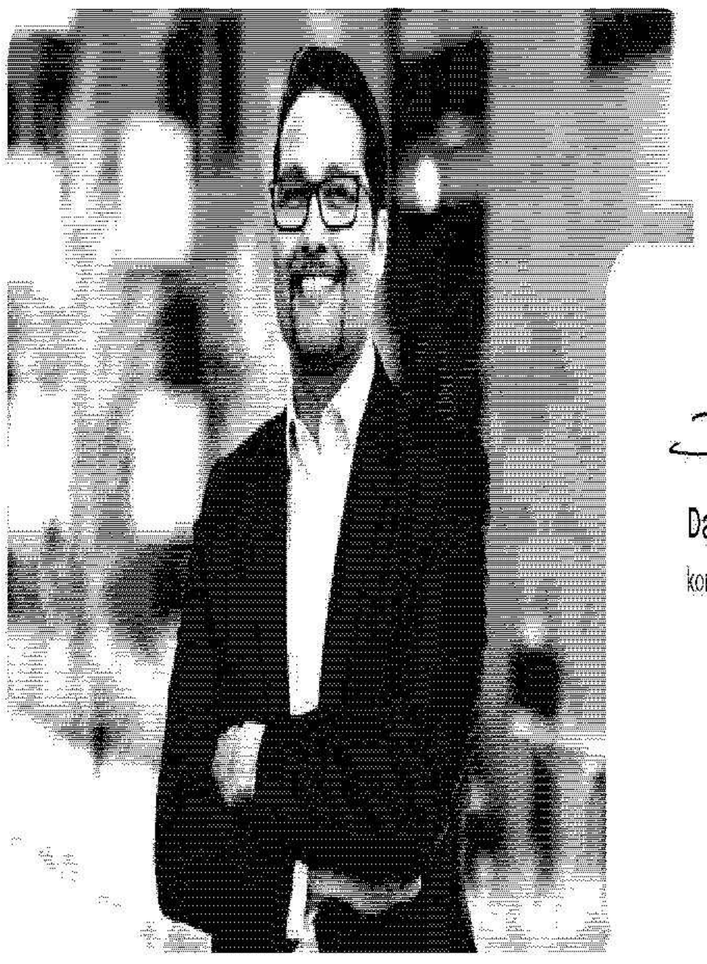
Robust og helhetlig forretningsmodell

OBOS har en robust og helhetlig forretningsmodell som dekker hele verdikjeden, også etter at boligene er bygget. Ved utgangen av 2022 hadde OBOS nærmere 270 000 boliger til forvaltning. OBOS-banken har en sunn utlånsvekst med 6,5 prosent og bistår både boligselskaper og boligkjøpere med finansiering. Det er viktig å understreke at OBOS har kraft og kapasitet til å stå gjennom krevende tider. Gode resultater fra tidligere år og gevinster fra salg av eiendom og aksjer som pløyes tilbake til kjernevirksomheten, gir oss et bedre utgangspunkt enn mange andre aktører. OBOS betaler ikke utbytte, men beholder 90 prosent av alt overskudd innenfor virksomheten, mens resterende 10 prosent benyttes til samfunnsnyttige formål. Dermed kan vi investere med en lengre tidshorisont. Det bidrar både til økt konkurransekraft og til kontinuerlig boligbygging, helt uavhengig av offentlige støtteordninger.

Et langsiktig perspektiv

OBOS skal bygge boliger for medlemmer både i gode og mer utfordrende tider, basert på hva kundene vil ha, og hva som er lønnsomt og mulig å gjennomføre. OBOS har en kompetent organisasjon, god likviditet og langsiktige relasjoner med entreprenører. Det gjør oss i stand til å opprettholde handlefrihet også i usikre tider. Vi har gjennom en offensiv igangsetting av boligbygging, tross sviktende marked i 2022, vist at vi evner å ta risiko når andre bremser. Vi skal fortsette å investere i lønnsomme byggeprosjekter, tomter, bygging av ny modulfabrikk i Sverige og videre digitalisering av virksomheten. Vi skal også fortsette å bygge kapasitet og kompetanse til å møte ambisiøse klimamål – både i nybyggingsvirksomheten og i forvaltningsporteføljen. OBOS er ikke laget for å stå stille.

Jeg vil takke våre ansatte, samarbeidspartnere, medlemmer og kunder for et godt og tillitsfullt samarbeid. Dette samarbeidet er vi helt avhengige av for fortsatt å lykkes som en ledende boligbygger og samfunnsaktør – også i utfordrende tider.



Daniel Kjørberg Siraj
konsernsjef

I et medlemspanel kan deltakerne komme med innspill og synspunkter på tjenestene og produktene OBOS utvikler.

OBOS involverer og lytter til medlemmene

OBOS er et boligsamvirke med over en halv million medlemmer. Det er viktig at våre medlemmers ønsker og behov blir hørt. Det er først og fremst gjennom samtale og medlemsinvolvering at vi best kan forstå hvilke prioriteringer OBOS bør gjøre.

Medlemsmøter og forslagskasse

De siste årene har OBOS styrket medlemsdemokratiet. Målet er å gi medlemmene våre større mulighet til å få sine stemmer hørt i OBOS' demokratiske organer.

I løpet av 2022 har OBOS arrangert åpne medlemsmøter for å fremme en aktiv og levende dialog. OBOS har også en digital forslagskasse hvor medlemmer kan komme med synspunkter, forslag og spørsmål. Samtidig har vi etablert et representativt medlemspanel hvor deltakerne kan komme med innspill og synspunkter på tjenester og produkter OBOS utvikler.

Medvirkningsprosesser

I 2022 har vi involvert våre medlemmer mer enn tidligere. Blant annet har vi hatt en god medvirkningsprosess i et spennende byutviklingsprosjekt i Nydalen i Oslo. I forbindelse med en mulighetsstudie for fremtidig utvikling av Rosenholm i Oslo deltok over 1 200 OBOS-medlemmer og delte sine synspunkter på hvordan området kan utvikles best mulig.

Digitalt medvirkningsverktøy

Nå jobber vi med testing av en pilot for et digitalt medvirkningsverktøy. Dette verktøyet skal gjøre det enda lettere for medlemmer å bidra med meninger og synspunkter rundt våre prosjekter.

Arbeidet med medlemsinvolvering og dialog er en kontinuerlig prosess som vi gleder oss til å jobbe videre med fremover.

2

åpne medlemsmøter avholdt i 2022.

36

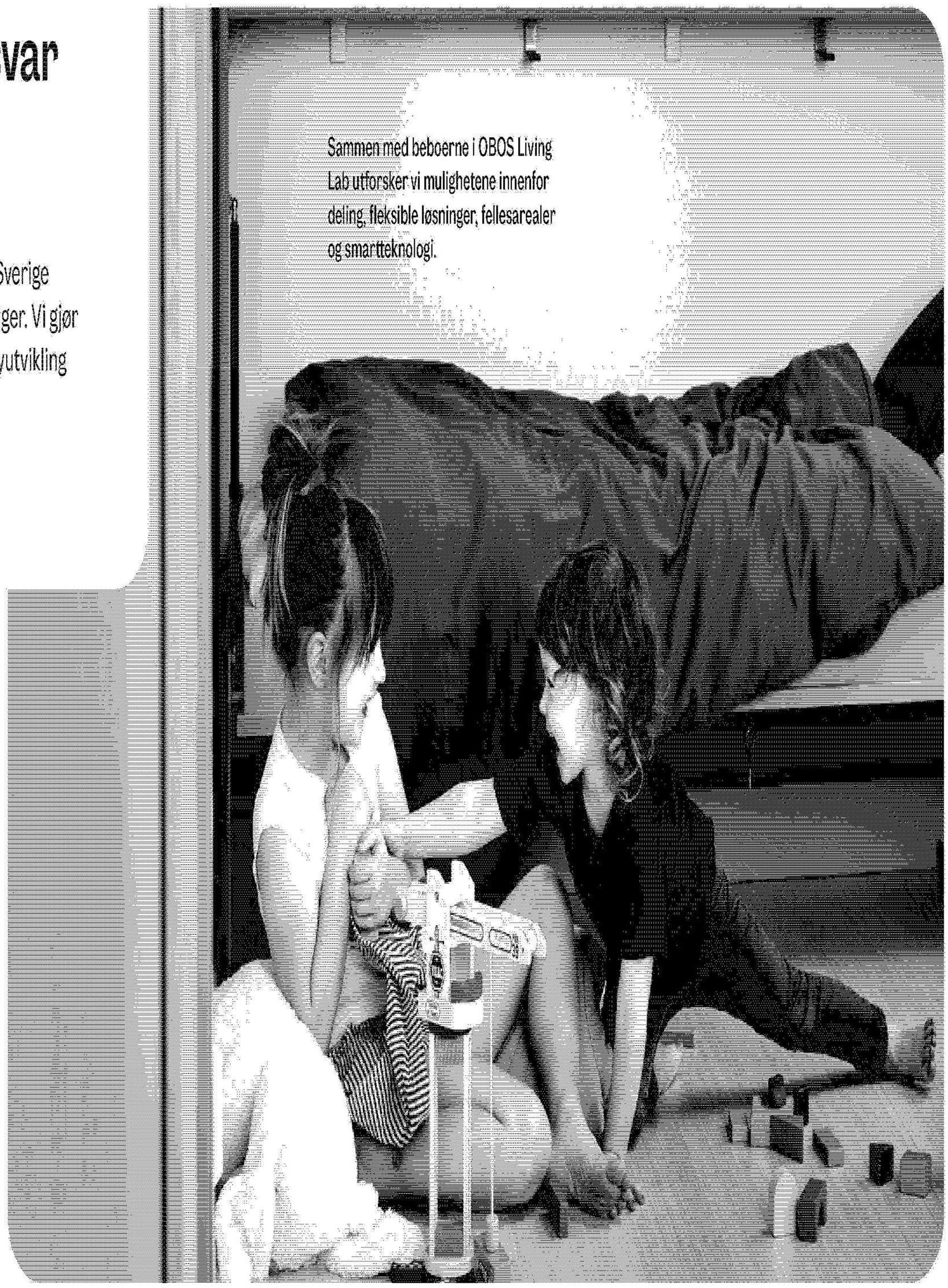
medvirkningsmøter har gitt OBOS nyttig lokalkunnskap og innspill fra medlemmer.

1 200

medlemmer medvirket i mulighetsstudie for utvikling av Rosenholm i Oslo.

OBOS tar samfunnsansvar og ser muligheter

Som største boligbygger i Norge og en av de største i Sverige må OBOS løfte blikket og ta ansvar utover å bygge boliger. Vi gjør det lettere å komme inn på boligmarkedet, bidrar til byutvikling og utforsker nye løsninger.



Boligkjøpsmodeller

I året som har gått har vi økt satsingen på boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie. Bare i 2022 solgte OBOS 444 boliger med Bostart og Deleie, og vi rundet en milepæl med over 1000 solgte boliger med disse modellene totalt. Bostart og Deleie gjør inngangen til boligmarkedet enklere; boligkjøpere trenger ikke like mye egenkapital og lån. Vi har som mål at 70 prosent av boligene vi legger ut for salg i Stor-Oslo og 50 prosent ellers i Norge, samt 20 prosent i utvalgte prosjekter i Sverige skal tilbys med boligkjøpsmodellene.

Byutvikling og infrastruktur

Som en stor aktør har OBOS muskler til å gå inn i helhetlige byutviklingsprosjekter. På Fornebu er vi med å bygge en helt ny bydel, som skal huse over 50 000 mennesker. I 2022 førte en kostnadssprekk på Fornebubanen til at dette sentrale prosjektet stod i fare for å bli stanset. OBOS tok ansvar som største utbygger og koordinerte ytterligere bidrag til banen fra grunneierne. Resultatet ble 2,1 milliarder kroner i mulig bidrag til banen, en forutsetning for at Fornebu skal bli et godt sted å bo og jobbe. Nå er ballen hos politikerne.

OBOS har stor virksomhet i Sverige, og omkring 40 prosent av boligproduksjonen skjer her. OBOS inngikk 2022 et samarbeid med JM om å bygge totalt 2 500 boliger i utviklingsområdet Lyckebacken, rett utenfor Lund. Tomtekjøpet var et av de største i Sverige i 2022. Lyckebacken skal bli en ny og levende bydel der opp mot 10 000 mennesker skal bo og arbeide.

Gjersrud-Stensrud sør i Oslo er også et område OBOS ønsker å utvikle. Dette er Oslos største ubrukte tomteområde, med potensiale til å huse 25 000 innbyggere. I flere tiår har det vært planlagt å bygge ut det 4000 mål store området, men en manglende kollektivløsning har satt en stopper for planene. Det har i årenes løp vært foreslått en rekke ulike kollektivløsninger, men ingen av dem har blitt noe av.

OBOS har nå foreslått å bygge en 2,6 kilometer lang tunnel for elektriske busser fra Gjersrud-Stensrud til Rosenholm stasjon

Morgendagens boliger

I OBOS Living Lab på Vollebekk tester vi ut muligheter for fremtidens boliger. Hvordan kommer vi til å bo i framtiden, og hvordan utnytter vi plassen best mulig? Sammen med beboerne utforsker vi muligheter innenfor deling, fleksible løsninger, fellesarealer og smartteknologi. Målet er å flytte bransjen i en mer bærekraftig retning og skape boliger som gir økt livskvalitet.

444 boliger
solgt med Bostart og Deleie i 2022.

2,1 milliarder
OBOS koordinerte ytterligere mulig bidrag til Fornebubanen.

13 testprosjekter
pågår i OBOS Living Lab. Det som utforskes er blant annet delekonsepter, fleksible boliger, enklere hverdag og sunne hjem.

Høydepunkter 2022

2 622
solgte nye boliger

Det ble solgt 2 622 nye boliger i Sverige og Norge i 2022.

8 360
OBOS-boliger omsatt

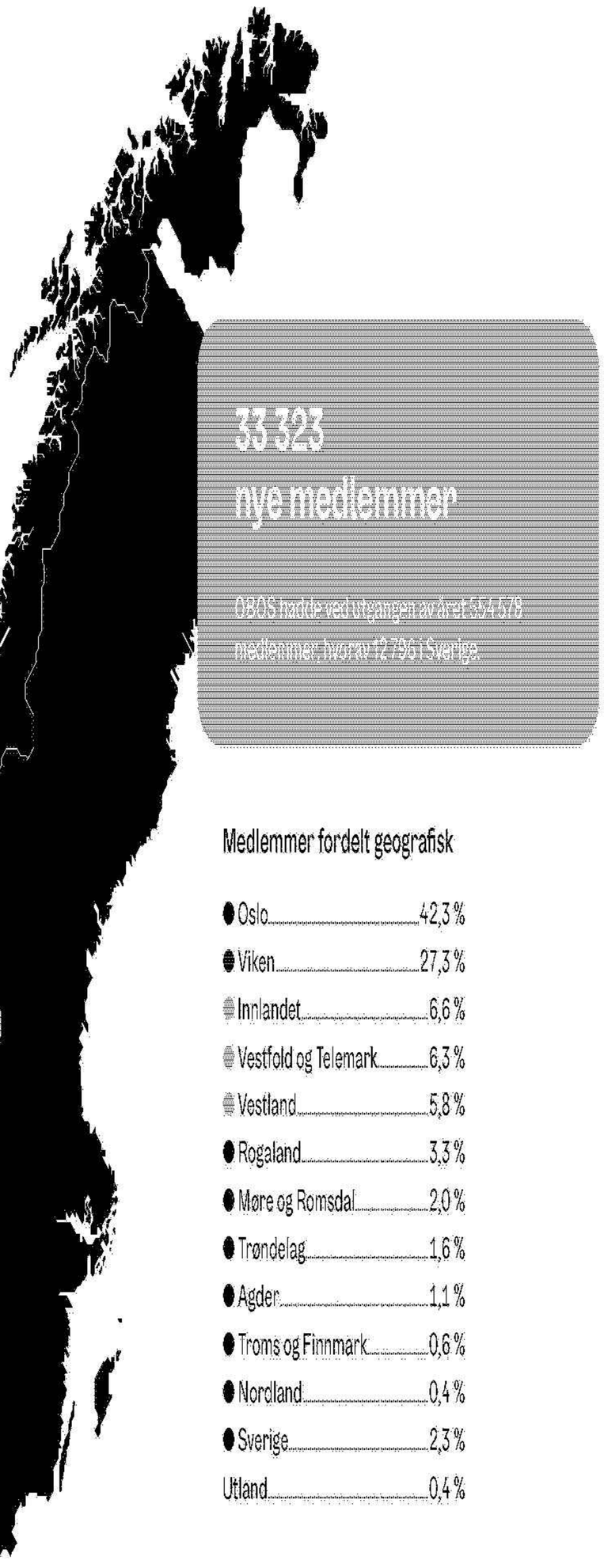
Det ble i 2022 omsatt totalt 8 360 boliger i OBOS-tilknyttede borettslag mot 9 174 boliger i 2021. Medlemmene benyttet forkjøpsretten i 28 prosent av salgene.

6 992
boliger under bygging

Ved utgangen av 2022 har OBOS 6 992 boliger under bygging i Norge og Sverige. OBOS ferdigstilte 3 516 boliger i 2022 og satte i gang bygging av 3 923 boliger.

38 % solgt
med Bostart og Deleie

Andelen boliger solgt med OBOS Bostart og OBOS Deleie i det samlede boligsalget for OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu i 2022.

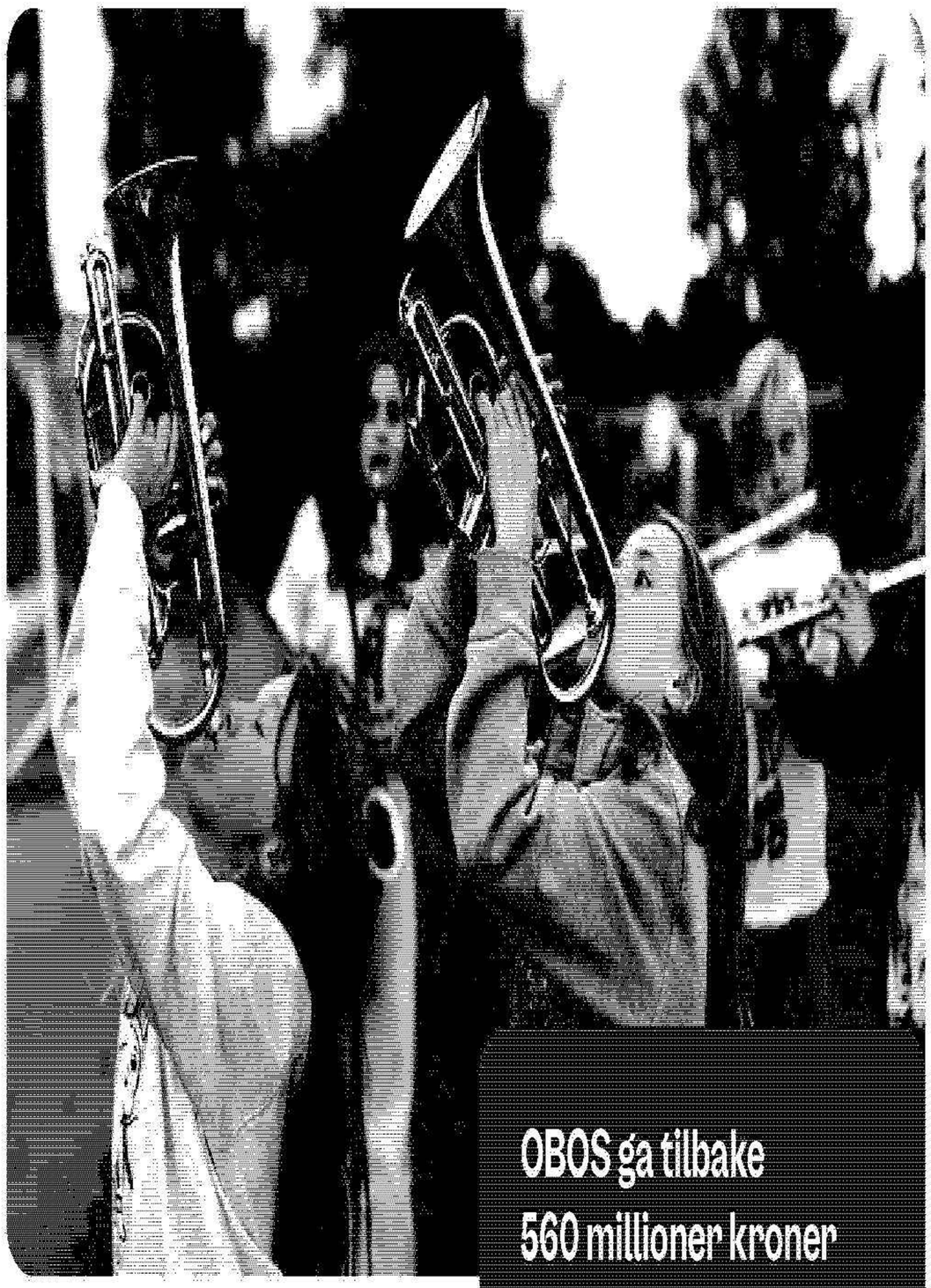


33 323
nye medlemmer

OBOS hadde ved utgangen av året 554 578 medlemmer, hvorav 12 796 i Sverige.

Medlemmer fordelt geografisk

Oslo	42,3 %
Viken	27,3 %
Innlandet	6,6 %
Vestfold og Telemark	6,3 %
Vestland	5,8 %
Rogaland	3,3 %
Møre og Romsdal	2,0 %
Trøndelag	1,6 %
Agder	1,1 %
Troms og Finnmark	0,6 %
Nordland	0,4 %
Sverige	2,3 %
Utland	0,4 %



OBOS ga tilbake 560 millioner kroner

OBOS bidro med 560 millioner kroner til samfunnsnyttige formål i 2022.

Foto: Charlotte Wilg

Stor forvalter

Ved utgangen av 2022 ble 269 560 boliger og 5 202 boligselskaper forvaltet av OBOS.

Kjøpte 6,5 % i NCC

I desember 2022 kjøpte OBOS 6,5 prosent av aksjene i det svenske børsnoterte entreprenørselskapet NCC AB.

Tomtekjøp

Det ble i 2022 kjøpt tomter for 3,2 milliarder kroner, med kapasitet til 6 500 boliger.

H1-verdi på 3,1

Ned fra 3,2 i 2021. H1-verdi måler fraværsskader per million arbeidede timer.

Over 90 år på medlemmenes side

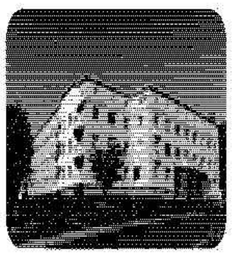
OBOS har en lang historie. Virksomheten utvikles kontinuerlig for å oppfylle hovedformålet – å skaffe boliger til medlemmene.

1929

OBOS ble stiftet.

1931

Det første borettslaget står ferdig på Etterstad i Oslo.



1935

Avtale med Oslo kommune om å være kommunens byggende organ.

1960- og 1970-årene

Den store utbyggingen av Oslos drabantbyer som Manglerud, Oppsal, Tveita, Ammerud og Romsås.

1980-tallet

Hele Holmlia ble bygget ut.

1982

Dereguleringen av boligsektoren starter. OBOS må tilpasse seg en ny markedssituasjon.

2010-tallet

OBOS fusjonerer med en rekke boligbyggelag utenfor Stor-Oslo, og får tilstedeværelse i det meste av Sør-Norge.

2014

OBOS kjøper Block Watne, Myresjöhus, SmålandsVillan og Kärnhem. Etablerer seg som en betydelig boligbygger i Sverige.

2018

OBOS Bostart etableres.

OBOS starter byggingen av ny bydel på Ulven i Oslo.

2020

OBOS Deleie etableres.

Etablerer medlemsvirksomhet i Sverige.

2021– 2022

Tiltak for å styrke medvirkningsarbeid og dialog med medlemmene.

Styrker medvirkningsprosesser, representantskapets rolle og dialog med medlemmene.

OBOS kjøper 49,9 % av Solon Eiendom i 2021. Eierandelen økes til 75 % i 2022.

Etablerer OBOS Samfunnsarena med 304 millioner kroner i oppstartskapital.

Nøkkeltall 2022

1 086

boliger solgt med Bostart og Deleie siden oppstart i 2018

3 516

brutto ferdigstilte boliger

3 923

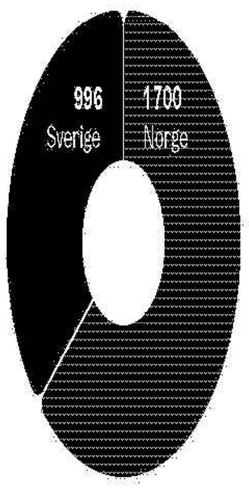
brutto igangsatte boliger

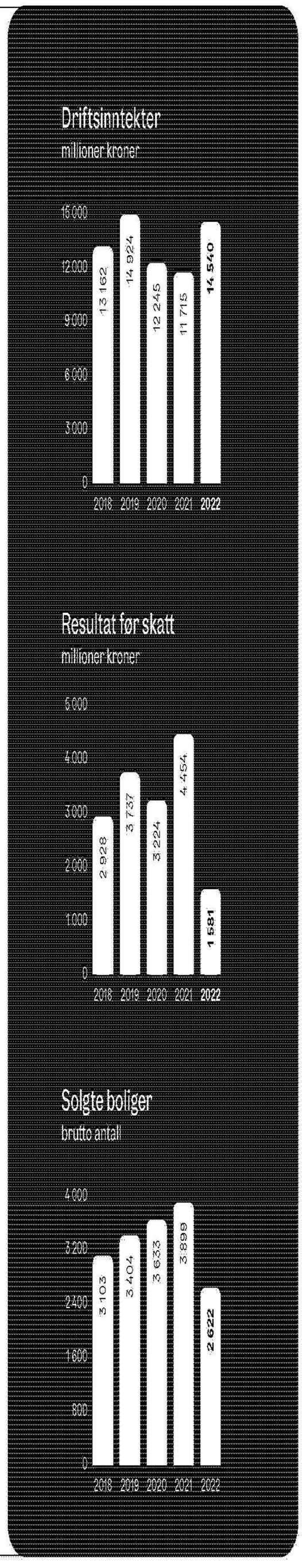
2 622

brutto solgte nye boliger

Antall ansatte i 2022

OBOS-konsernet hadde 2 696 ansatte ved utgangen av 2022, hvorav 1 700 i Norge og 996 i Sverige.





Strategi mot 2026

OBOS jobber langsiktig med strategi og utvikling. Arbeidet organiseres i femårsplaner, og gjeldende strategiperiode går fram til 2026. Planen skal sikre at hele konsernet jobber sammen for å nå målene som er satt. Virksomhetens strategiske prioriteringer og årlige virksomhetsmål underbygger den overordnede strategien.

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 blant annet egen virksomhet innenfor eiendomsmegling og bank.

Visjonen ligger fast:

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

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. Medlemmene skal kunne forvente noe ekstra av OBOS i forhold til andre markedsaktører.

Samfunnsansvar

Vårt 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. Vi 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. OBOS er boligbyggeren som utgjør en forskjell.

Tre prioriterte mål

For å skape verdi de neste årene, er tre mål prioritert.

Boligbyggeren som utgjør en forskjell

Vårt viktigste formål er å skaffe så mange medlemmer som mulig en god, eid bolig. OBOS bygger mye, men har alltid livet mellom husene i fokus. Vi skaper gode nabolag og bidrar til god byutvikling. OBOS skal tilby boliger og bomiljøer av god kvalitet som er tilpasset medlemmenes behov og ulike livsfaser.

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 ønsker å skape et enda bedre tilbud til kunder og medlemmer, styrke medlemstilfredsheten og fortsette medlemsveksten både i Norge og Sverige.

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; kjøp til ordinær pris og boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie. Kombinert med god by- og stedsutvikling underbygger OBOS 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. FNs bærekraftsmål skal brukes som del av målstyringen.

Les mer om vårt arbeid med bærekraft og samfunnsansvar i Bærekraftsrapporten side 128–168.

Konsernledelsen

Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef (CEO)

Ingunn Andersen Randa
Konserndirektør, boligutvikling storby

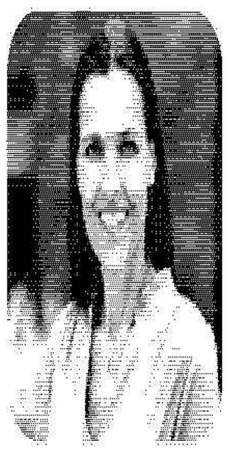
Marianne Gjertsen Ebbesen
Konserndirektør, boligutvikling trehus

Morten Aagenæs
Konserndirektør, forvaltning og rådgivning

Nils Morten Bøhler
Konserndirektør, næringseiendom

Trond Stabekk
Konserndirektør, økonomi og finans (CFO)

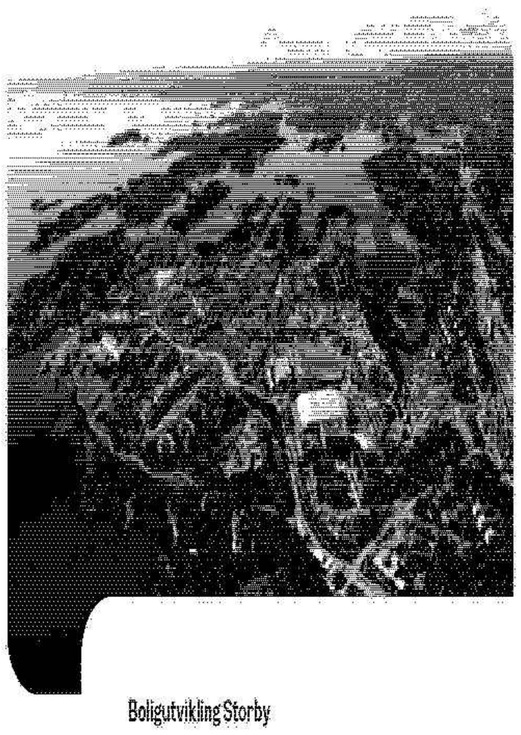
Anne Elisabet Thurmann-Nielsen
Konserndirektør, organisasjon og medlem

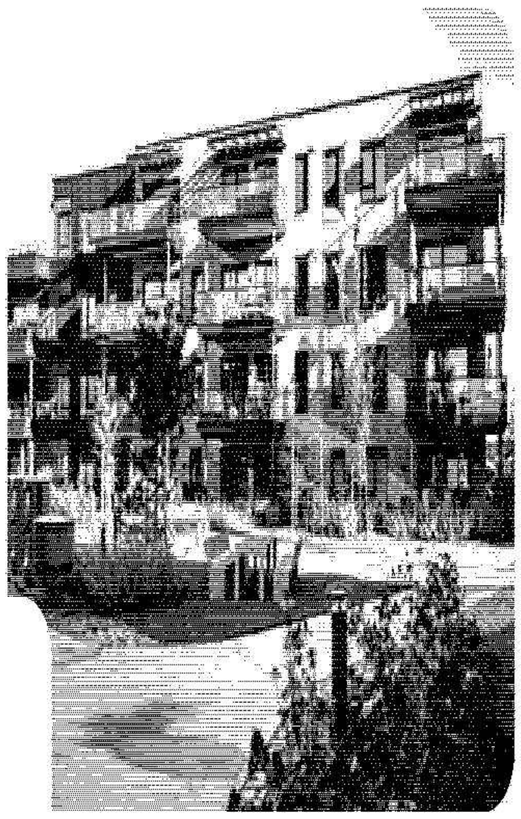


Kathinka Koch Sommerseth
Konserndirektør, marked, kommunikasjon og samfunnsansvar

Cathrine Wolf Lund
Konserndirektør, IT og digital

Virksomhetsområder





Boligutvikling Storby

OBOS Fornebu

I løpet av de neste årene skal OBOS bygge ca. 7 000 boliger på Fornebu. Når bydelen er ferdig, vil det bo og arbeide ca. 55 000 mennesker her.

Oksenøya er ett av flere prosjekter OBOS har bygget på Fornebu. Prosjektet består av 335 leiligheter og stod ferdig i 2021.

Foto: Nyebilder (høyre), Hampus Lundgren (venstre)

Boligutvikling

Boligutvikling er hovedaktiviteten 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 virksomhet både i Norge og Sverige. OBOS-medlemmer har fortrinnsrett til alle nye boliger som selskapene legger ut for salg. (Selskapene i boligutvikling rapporteres regnskapsmessig som segment Boligutvikling).

Boligutvikling Storby

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

OBOS Nya Hem ble etablert i 2020 for å kjøpe tomter og utvikle boligprosjekter i blokkbebyggelse, i og rundt Stockholm, Göteborg og Malmö.

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

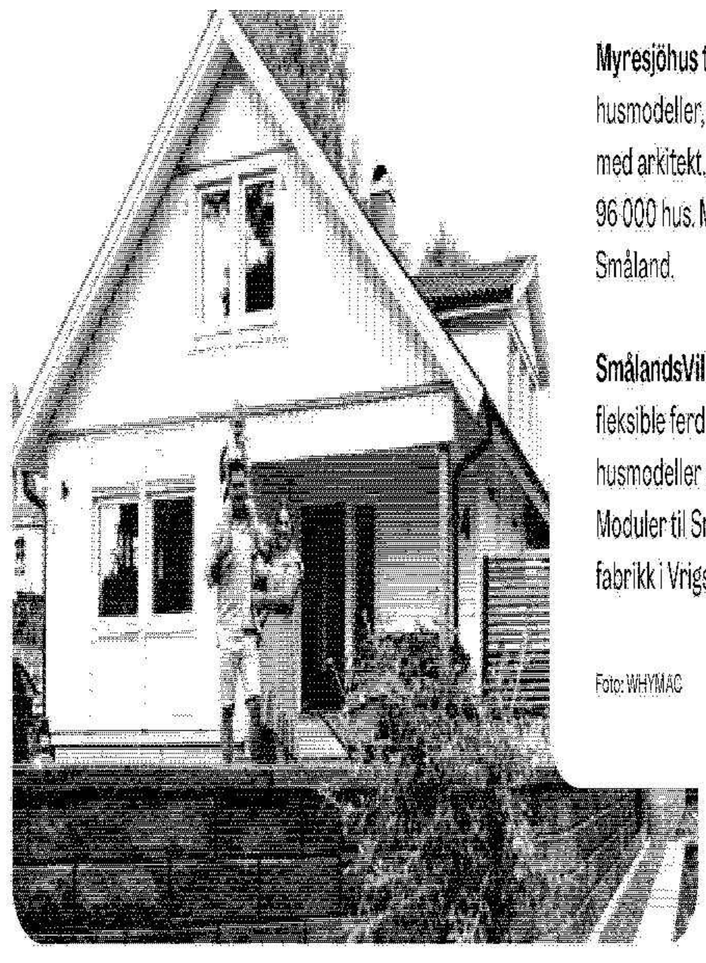
Boligutvikling Trehus

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. Utviklingen av eiendommer, produktutvikling, salg og bygging utføres av egne ansatte. Fra 2023 deles OBOS Block Watne i to selskaper for å rendyrke forretningsområdene byggherre og entreprenørvirksomhet.

OBOS Sverige, med varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan, er den største småhusaktøren i Sverige og bygger sine hus i tre. Boligene produseres i egne fabrikker (planelementer og moduler) for kunder med egen tomt, og for egenregiprosjekter og utbyggingspartnere. OBOS Sverige har to fabrikker.

OBOS Kärnhem utvikler boligprosjekter i egen regi, både blokkbebyggelse og småhus i tre. Selskapet har en mindre fabrikk for produksjon av elementer for småhus.

OBOS Sverige og OBOS Kärnhem har prosjekter over hele Sverige, med nærhet til vekstområder og byer med universitets- og høyskolevirksomhet.



Boligutvikling Trehus

OBOS Sverige

Myresjöhus tilbyr et bredt utvalg ferdige husmodeller, samt mulighet for skreddersøm med arkitekt. De har siden 1927 levert over 96 000 hus. Myresjöhus har fabrikk i Myresjö, Småland.

SmålandsVillan bygger prisgunstige og fleksible ferdighus i moduler. De tilbyr 18 ulike husmodeller og over 100 ulike planløsninger. Moduler til SmålandsVillan produseres på fabrikk i Vrigstad, Småland.

Foto: WHYMAC

Boligutvikling Trehus

OBOS Block Watne

Boligbygging utføres av egne ansatte tømrere.

Rødsberget, Fredrikstad. Her er det bygget 24 kjedede eneboliger i ulike prisklasser.

Foto: Øivind Eide (venstre), Jiri Havran (høyre)

Boligkjøpsmodeller

OBOS har de siste årene 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 borettslagsleilighetene i Stor-Oslo og 50 prosent i Norge for øvrig. I vår svenske virksomhet tilbys OBOS Deläga i utvalgte prosjekter.

Med Bostart kjøpes boligen til en litt lavere pris, mot at OBOS har forkjøpsrett til boligen når den selges. Med Deleie eies boligen sammen med OBOS. Kunden kjøper minimum 50 prosent, og kan gradvis kjøpe seg opp til å eie hele boligen.

Medvirkning

Medvirkning er et viktig satsningsområde for OBOS, og det er utviklet en egen medvirkningsmodell som brukes i nye boligprosjekter. Målet er å informere, synliggjøre og innhente innsikt fra medlemmer, naboer, politikere og andre interessenter om OBOS prosjekter. Medvirkning gir et bedre kunnskapsgrunnlag til å utvikle gode boligprosjekter og nabolag.

Hvordan skal vi bo i fremtiden?

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 er 50 beboere testpiloter i eget hjem. Beboerne som både er godt voksne, barnefamilier, single, innfødte nordmenn og innvandrere, prøver ut nye måter å bo på. Her testes smart-teknologi, sensorer og fleksible løsninger, og hvordan det fungerer å dele fellesrom, leiligheter og aktiviteter. Vi samarbeider bl.a. med IKEA, ETSAB, Sintef og LPO arkitekter. Living Lab gir oss verdifull innsikt i hvordan vi skal planlegge nye miljø- og klimavennlige boliger som er økonomisk og sosialt bærekraftige. Innsiktene deles med bransjen, samarbeidspartnere, fageksperter og akademia.

Næringseiendom

OBOS-konsernet eier om lag 700 000 kvadratmeter næringseiendom. Næringseiendom er et viktig element i byutviklingen hvor OBOS, i tillegg til boligutvikling, også skal sørge for et aktivt bygulv med service og handel, kontorer for arbeidsplasser 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.

Kjøpesentre

OBOS har syv kjøpesentre i porteføljen med sentral beliggenhet der OBOS har bygget større boligområder. Kjøpesentrene er bydelssentre og møteplass for nabolaget med et bredt tjenestetilbud med serveringssteder, kultur, helsetjenester og andre aktiviteter.

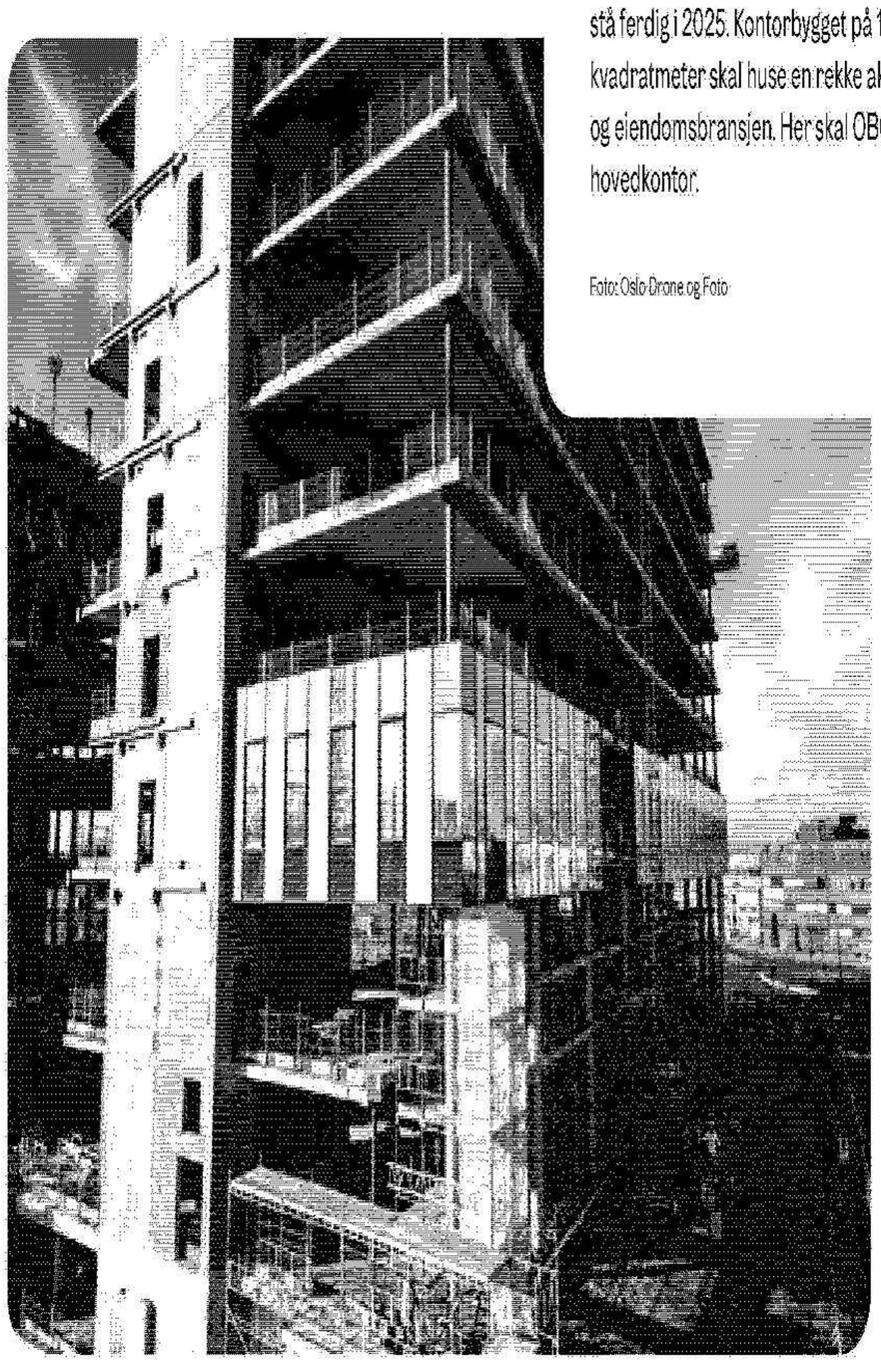
Kontor og forretningslokaler

Oslo K i Kværnerbyen, Oslo er et nytt kontorbygg på 30 000 kvm som ble ferdigstilt i 2021, og er en viktig del av Kværnerbyen der OBOS har bygget 1 650 boliger. Næringslokalene vil bidra til byliv og vil være arbeidsplass for mer enn 3 000 personer når alt står ferdig.

Det største prosjektet under bygging, er **Construction City** på Ulven, Oslo. Første spadetak ble tatt i oktober 2021, og bygget vil være ferdig i 2025. Bygget på 103 000 kvadratmeter blir destinasjonen for verdiskapende samhandling i bygg-, anleggs- og eiendomsbransjen med vekt på bærekraft og innovasjon, og vil samle opp mot 5 000 arbeidsplasser. Her skal OBOS ha sitt hovedkontor. Per mars 2023 er ca. 70 prosent av bygget utleid.

Construction City Cluster er byggenæringens klyngesamarbeid for innovasjon, der OBOS er en av initiativtakerne. Klyngen skal gjøre bransjen mer effektiv, grønn og attraktiv. Ved utgangen av 2022 har klyngen over 100 medlemmer – alt fra lovende oppstartselskaper til etablerte bedrifter og akademia.

Nytt hovedkontor for Veidekke på Ulven, ble påbegynt i august 2022. Bygget blir på 13 000 kvm og skal stå ferdig i 4. kvartal 2024. Lokaliseringen vil styrke næringsklyngen på Ulven, og tilføre ca. 500 nye arbeidsplasser i bydelen.



Construction City på Ulven i Oslo er Norges største privatfinansierte byggeprosjekt, skal stå ferdig i 2025. Kontorbygget på 103 000 kvadratmeter skal huse en rekke aktører i bygg- og eiendomsbransjen. Her skal OBOS ha sitt hovedkontor.

Foto: Oslo Drone og Foto

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 2022 ble 269 560 boliger og 5 202 boligselskaper forvaltet. For styrene i boligselskapene er OBOS' tjenester avgjørende for at boligselskapene skal ha et trygt og godt tilbud til sine beboere.

Digitale tjenester

Styrene i boligselskapene utfører vesentlige deler av sitt styrearbeid i web-tjenester levert av OBOS; **styrerommet.no, digitale årsmøter** og **VIBBO**. VIBBO er digital beboertjeneste og delingstjeneste med 335 000 brukere. Det jobbes kontinuerlig med å videreutvikle digitale tjenester og selvbetjente løsninger for styrer og beboere i boligselskapene. I 2021 ble bærekraftsmodulen lansert i styrerommet.no, og i løpet av 2022 har de første boligselskapene tatt i bruk modulen. Med bærekraftsmodulen kan boligselskapene kartlegge sin bærekraftstatus og få hjelp til å ta gode valg innen klima og bomiljø.

OBOS OpenNet som tilbyr et åpent og aktørnøytralt fibernett, hadde ca. 20 100 kunder ved utgangen av 2022. 371 boligselskaper med 37 528 leiligheter har tatt i bruk OBOS-nøkkelen (digital nøkkelløsning).

OBOS Prosjekt

OBOS Prosjekt tilbyr teknisk rådgiving 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, og også offentlige og private byggherrer og aktører.

Jakobsrød Sameie i Teleparken i Tønsberg stod ferdig i 2022 og har 32 leiligheter. Når hele Teleparken er bygget ut vil området bestå av ca. 300 boliger.

Foto: Nyebilder

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 Norges 18. største bank målt etter forvaltningskapital. Ved utgangen av 2022 har banken 6 000 bedriftskunder (i hovedsak boligselskaper forvaltet av OBOS) og 69 600 privatkunder, hvor de fleste er OBOS-medlemmer.

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

Grønne lån

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 lånesøknader fra boligselskaper.

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 satsning på innovasjon og digitalisering.

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

OBOS skal gjennom sitt eierskap bidra til industriell utvikling, sterkt kundefokus og en bærekraftig og ansvarlig næring. Det er fastsatt retningslinjer for investeringer, utøvelse av eierrollen og hvordan samhandlingen mellom selskapene som OBOS er investert i og forretningsområdene i konsernet skal utøves i tråd med konkurranselovgivningen.

I desember 2022 kjøpte OBOS 6,5 prosent av aksjene i den svenske børsnoterte entreprenøren NCC AB. Eierskapet i AF Gruppen ASA, Veidekke ASA og NCC AB tilfører OBOS verdifull kompetanse og kunnskap om entreprenørvirksomhet, og bidrar til at OBOS blir en mer effektiv byggherre.

OBOS Oppstart

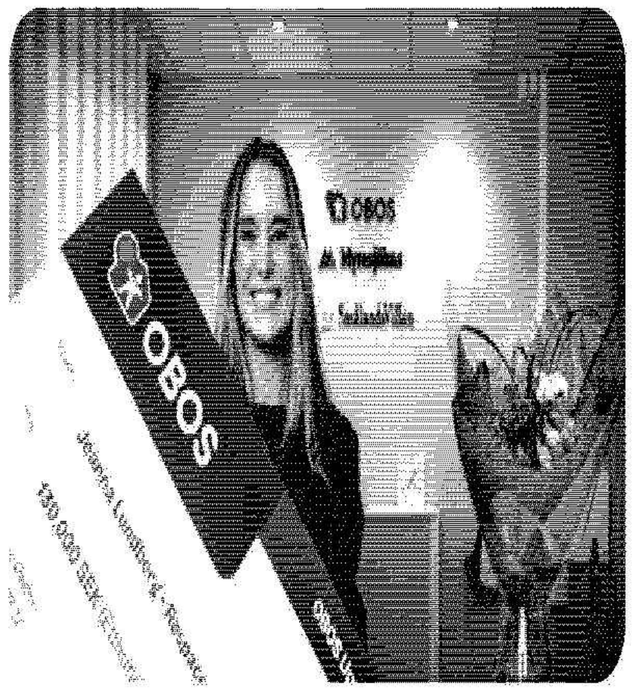
OBOS Oppstart investerer både direkte eller gjennom venture-selskapet Construct Venture som ble etablert i 2018 sammen med AF Gruppen. Foruten investering i oppstartsgeneratoren Antler har OBOS Oppstart investert direkte i ni selskaper. Investeringene i Parqio (digital garasjetilgang), Plaace (data-drevet markedsplass for serverings- og butikklokaler (byguly)) og 7Analytics (flomkube for overvannshåndtering) er nye i 2022.

OBOS Oppstart

OBOS deler ut stipend til proptech-gründer

For tredje gang deler OBOS ut stipend til kvinner som starter opp selskap innen eiendomsteknologi. I år mottar Jeanna Lundberg 130 000 svenske kroner som støtte for videreutviklingen av hennes selskap Respaces.

Foto: Hans Alm



Utvalgte prosjekter 2022

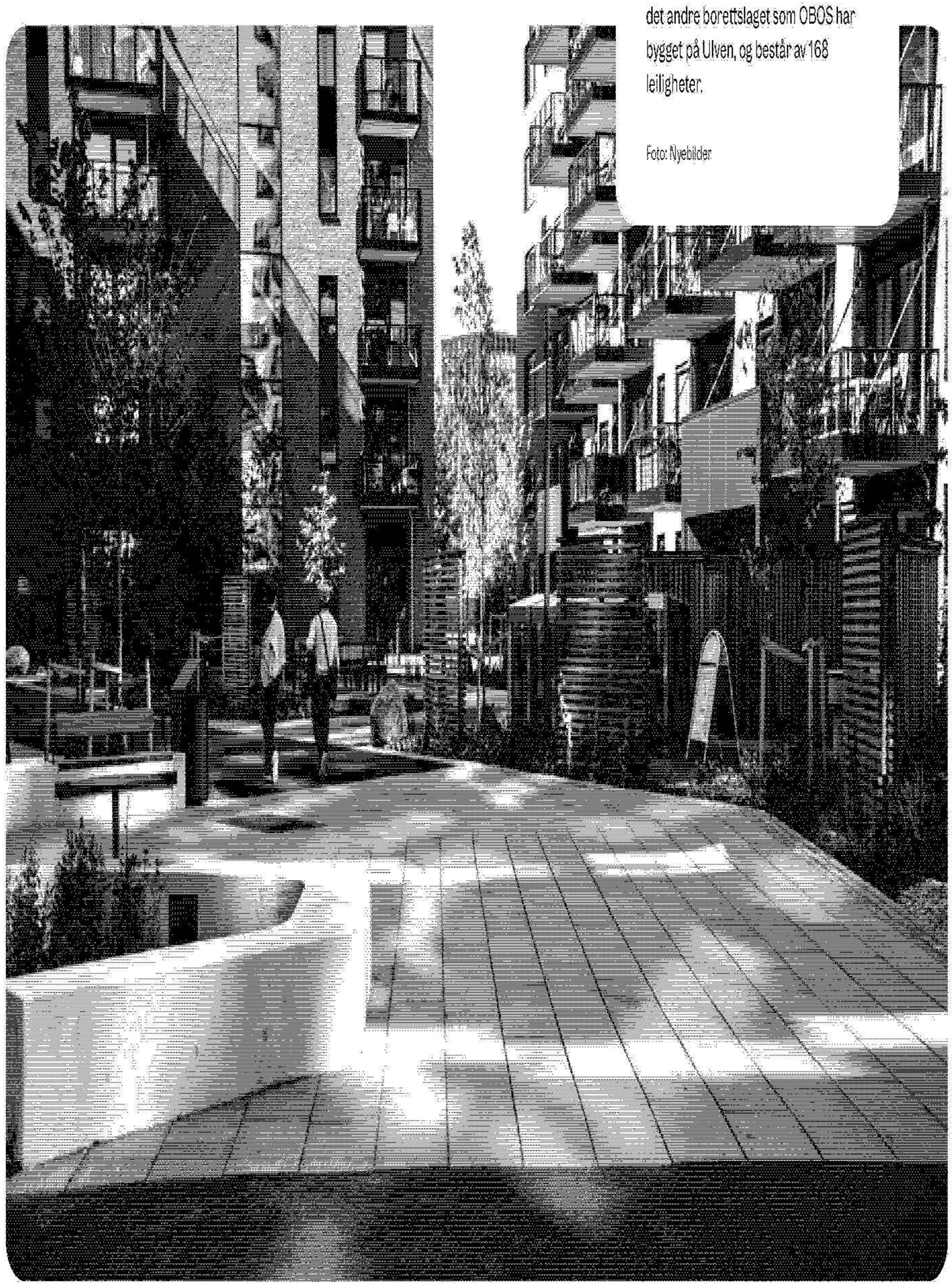
Boligutvikling Storby

OBOS Nye Hjem

Selma Ellefsens vei, Ulven T, Oslo

Ulven i Oslo blir en helt ny bydel. Her vil det komme cirka 1 600 boliger og 4 500 arbeidsplasser. Ulven T borettslag er det andre borettslaget som OBOS har bygget på Ulven, og består av 168 leiligheter.

Foto: Nyebilder



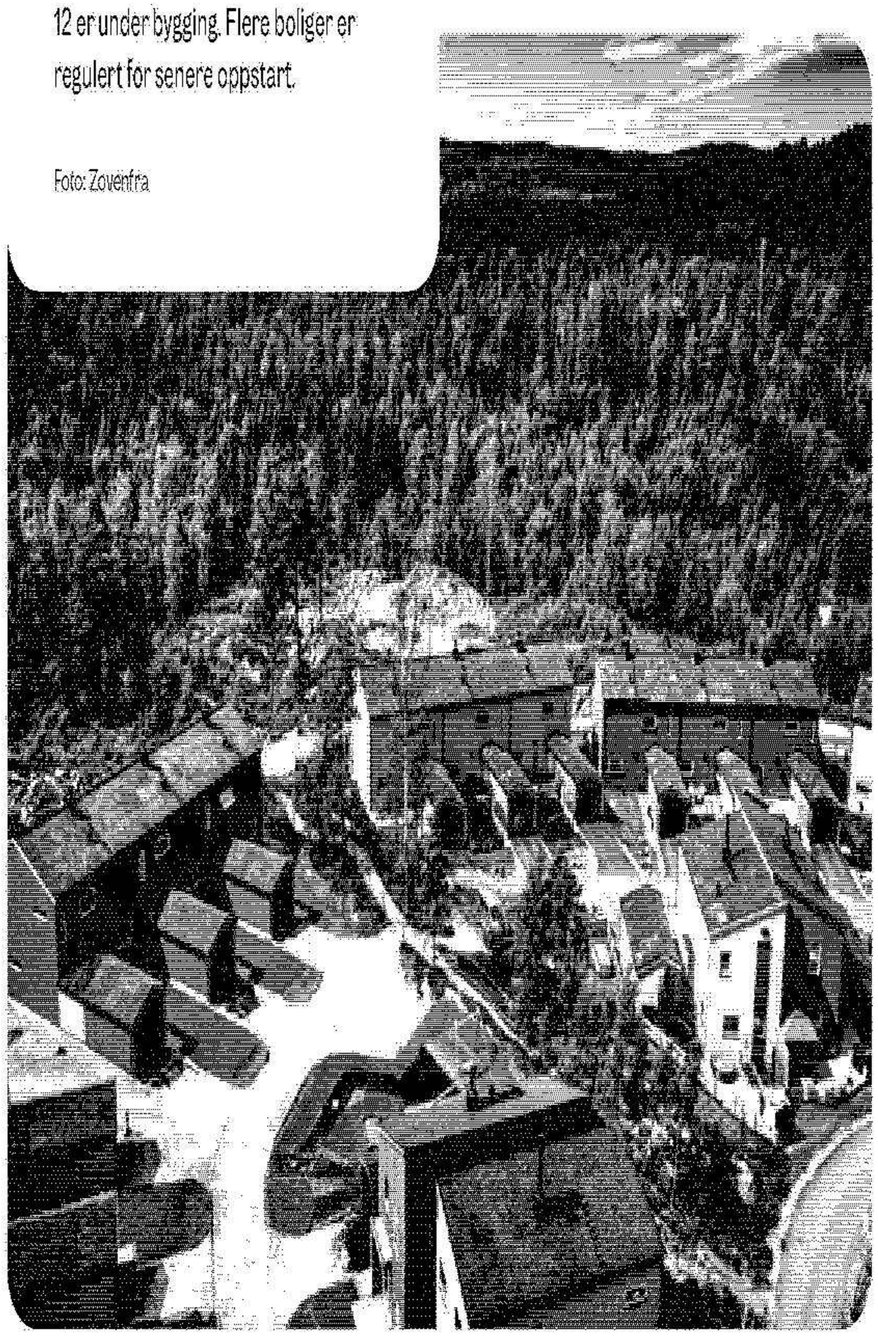
Boligutvikling Trehus

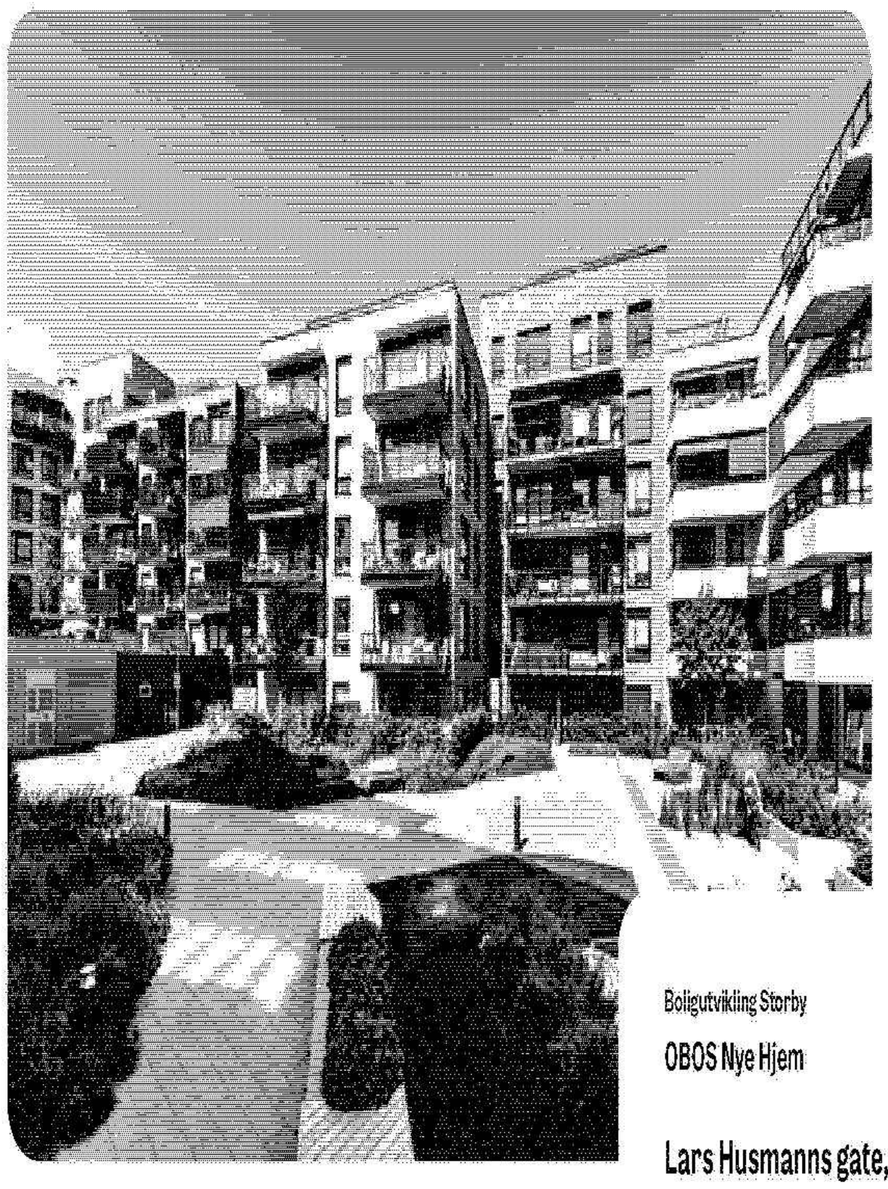
OBOS Block Watne

Eltonåsen Syd, Nannestad, Viken

På Eltonåsen i Nannestad bygger OBOS Block Watne leiligheter, tomannsboliger, rekkehus og store eneboliger i kjede. Det er bygget og overlevert 57 boliger, mens 12 er under bygging. Flere boliger er regulert for senere oppstart.

Foto: Zoventfra





Boligutvikling Storby

OBOS Nye Hjem

Lars Husmanns gate, Vollebekk, Oslo

Vollebekk i Oslo er et tidligere industriområde. OBOS er i gang med et stort byutviklingsprosjekt der det skal bygges totalt 1 000 boliger. Bien borettslag stod ferdig i 2022, med 53 leiligheter fra 43 til 97 kvadratmeter.

Foto: Nyebilder

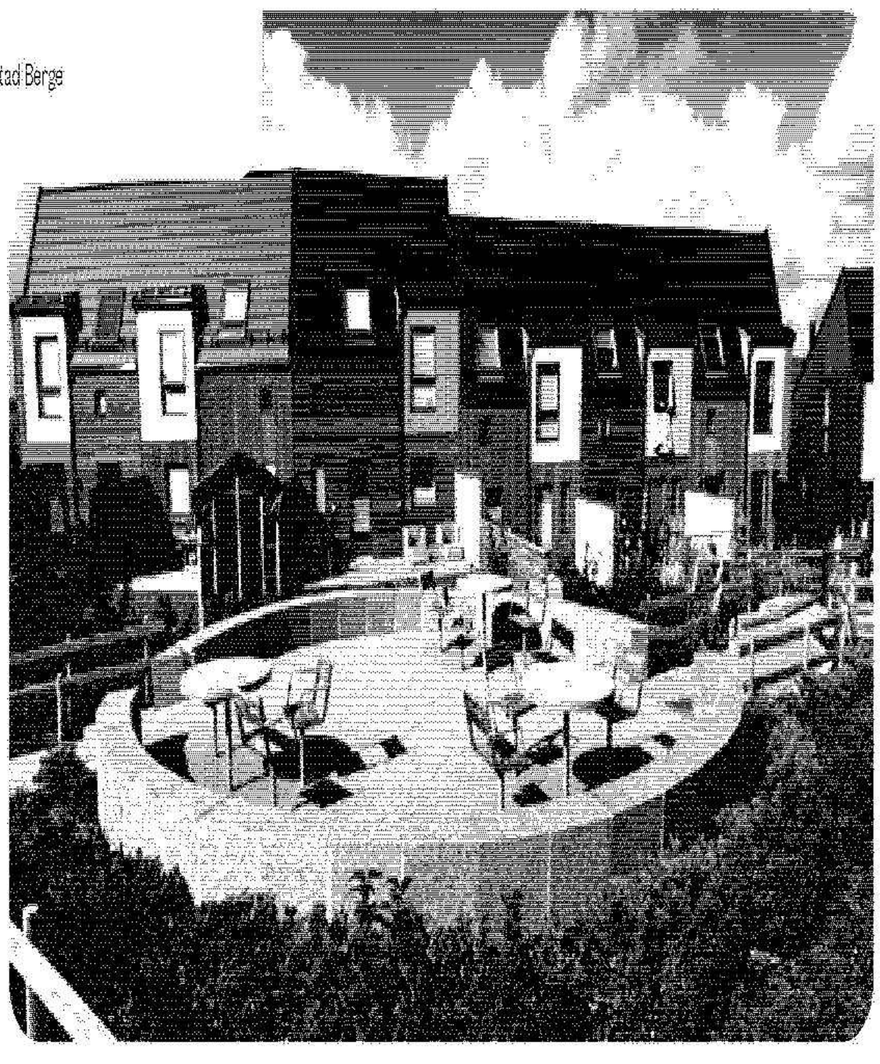
Boligutvikling Trehus

OBOS Block Watne

Krabbavigå på Jåsund Sola, Rogaland

Krabbavigå i Sola kommune har en unik beliggenhet mellom fjord og hav. Her har det blitt bygget 11 rekkehus og fem eneboliger.

Foto: Thomas Tepstad Berge



Boligutvikling Storby

OBOS Nye Hjem

Harald Hårfagresgate, Ladebyen Trondheim

På Lade i Trondheim har OBOS bygget 423 boliger i prosjektet Ladebyhagen. 101 nye boliger er under bygging og ytterligere 80 boliger kommer for salg.

Foto: Nyebilder

Boligutvikling Storby

OBOS Nye Hjem

Sandsliåsen, Bergen

Sandsliåsen borettslag i Bergen huser 290 boliger, fra to- til femroms leiligheter. 220 boliger er bygget, mens 70 boliger er under bygging.

Foto: Helge Hansen i Montag

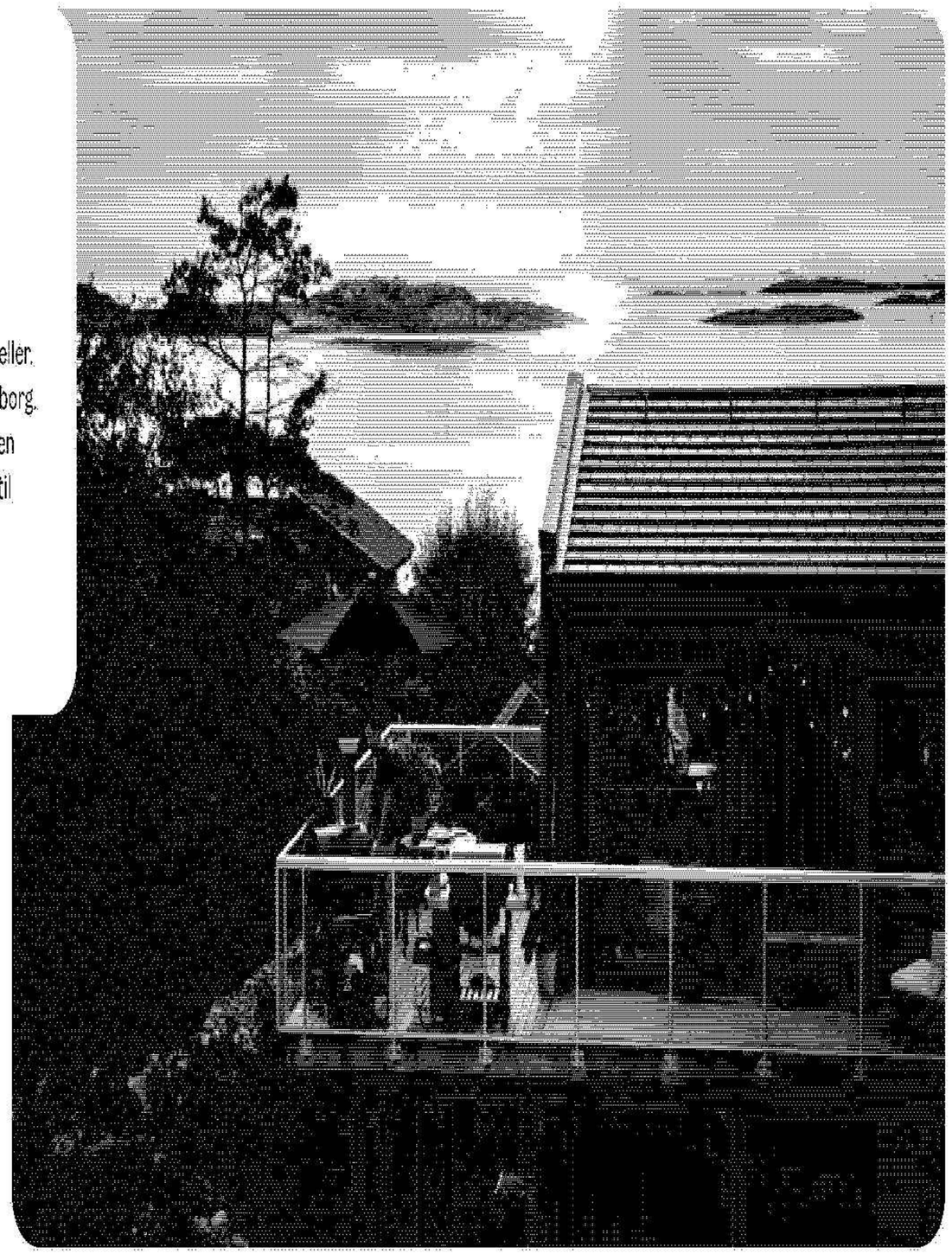
Boligutvikling Trehus

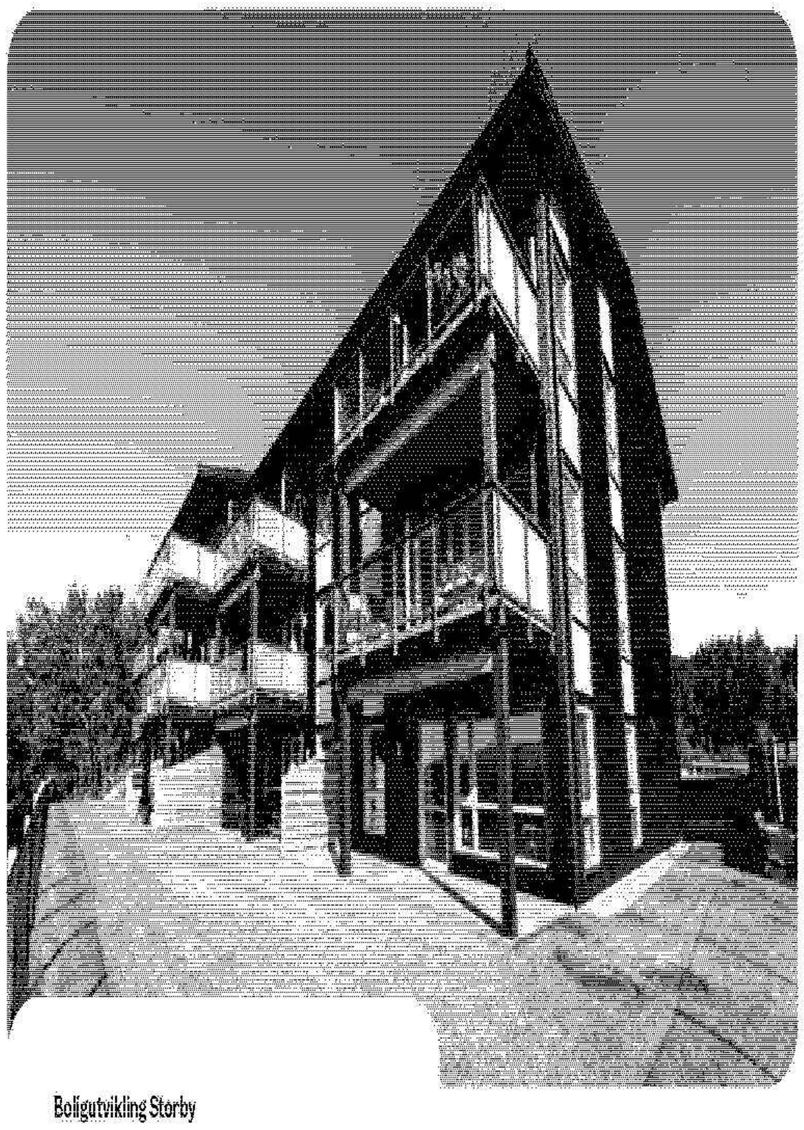
OBOS Sverige / Myresjöhus

Arkitekttegnet kysthus, Kungsbacka, Sverige

Myresjöhus tilbyr en rekke husmodeller. Enebolig i Kungsbacka, sør for Göteborg. Myresjöhus har levert boligen som en totalentreprise, fra arkitekttegning til bygging.

Foto: WHYMAC





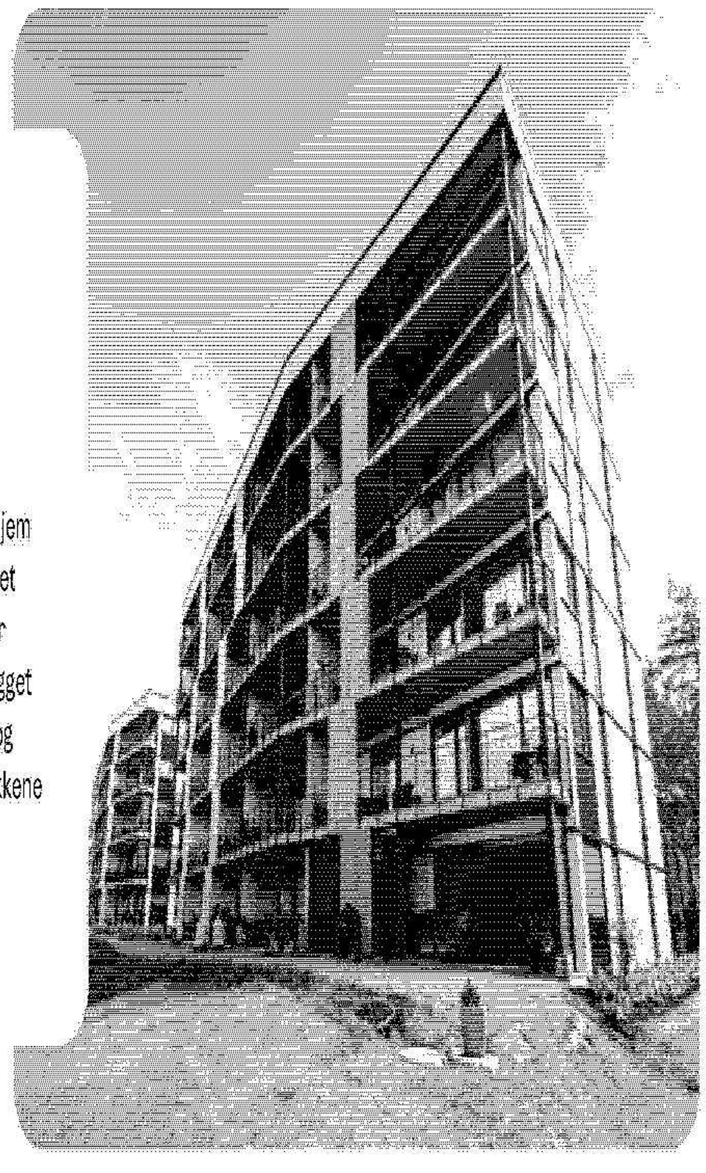
Boligutvikling Storby

OBOS Nye Hjem

Holsåsen, Ålesund

Borettslag Holsåsen i Ålesund stod ferdig i 2022 og består av to bygg på to og tre etasjer, med til sammen 21 leiligheter.

Foto: Arash Nejad



Boligutvikling Storby

OBOS Nye Hjem

Kompaniveien, Begbyåsen, Fredrikstad

På Begbyåsen er både OBOS Nye Hjem og OBOS Block Watne utbyggere. Det bygges leiligheter i blokk, eneboliger og småhus. OBOS Nye Hjem har bygget seks blokker, tre er under bygging, og ytterligere to skal bygges. De 11 blokkene vil ha totalt 227 leiligheter.

Foto: Nyebilder

Boligutvikling Trehus

OBOS Block Watne

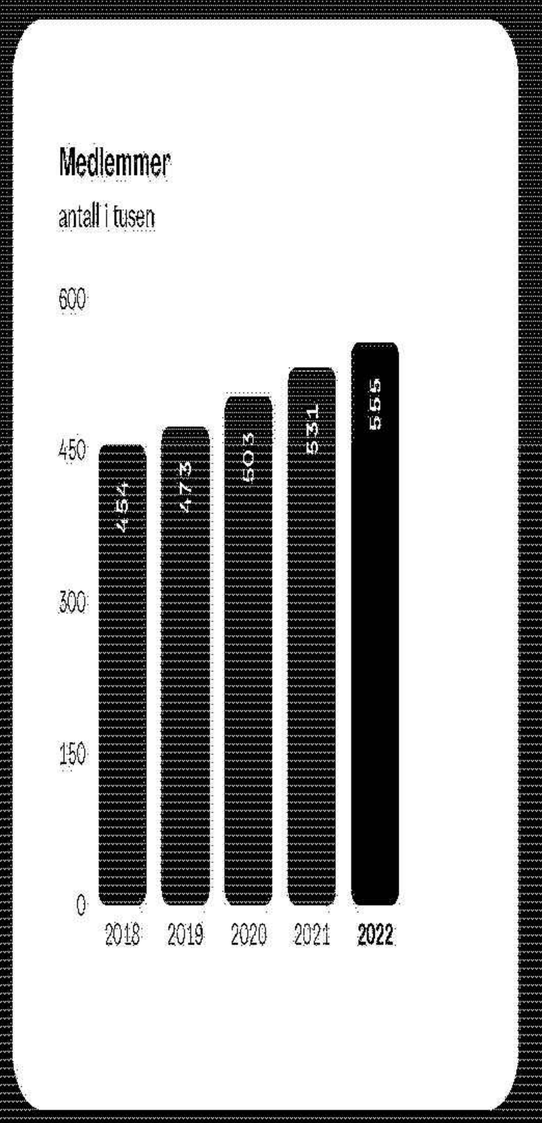
Løkenåsen Platå, Lørenskog, Viken

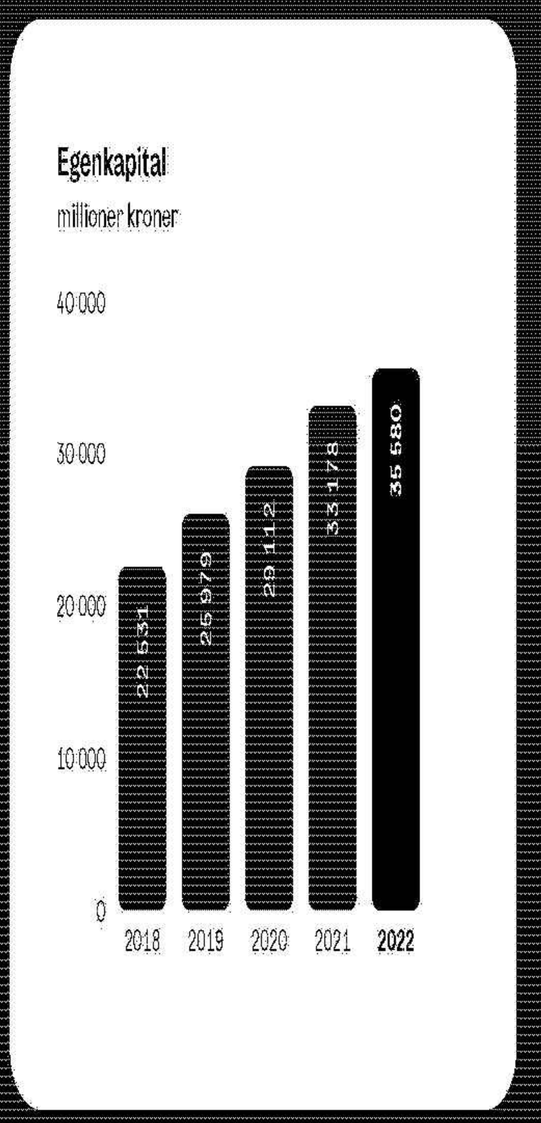
På Løkenåsen i Lørenskog bygges eneboliger i kjede. 32 boliger er ferdige og overlevert til kunder. Det skal totalt bygges 67 boliger på området.

Foto: Øivind Eide

Årsberetning 2022

2022 var preget av geopolitisk uro og økte energipriser, stigende renter og levekostnader. Dette har medført fallende salg, særlig i andre halvdel av 2022. På tross av krevende makroforhold og et avventende marked har OBOS opprettholdt høy boligproduksjon, og det er overlevert nærmere 3 500 boliger til medlemmer og kunder. Markedssituasjonen ved inngangen til 2023 vil påvirke konsernets aktivitetsnivå og økonomiske resultater i 2023.





OBOS er en diversifisert virksomhet med god likviditetsposisjon. Det gjør OBOS robust i usikre tider og i et svakere boligmarked. Boligutvikling har hatt nedgang i salg og noe færre overleveringer av nye boliger i 2022, i tillegg til lavere marginer i den underliggende virksomheten. Summen av dette gir et svekket resultat for 2022.

Økt satsning på boligkjøpsmodeller har blitt positivt mottatt av medlemmer. 38 prosent av det samlede boligsalget i OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu ble solgt med OBOS Bostart eller OBOS Deleie i 2022. Fra lanseringen av Bostart i 2018 og Deleie i 2020 er det er totalt solgt 1 086 boliger med disse boligkjøpsmodellene. OBOS-banken styrker lønnsomheten og understøtter bygge- og forvaltningsvirksomheten gjennom vekst i utlån både til nyboligkjøp og til boligselskaper. Utleiegraden innen næringseiendom har økt, og bygging av nytt hovedkontor for Veidekke på Ulven i Oslo er igangsatt. Forvaltningsvirksomheten holder lønnsomheten på et stabilt nivå, til tross for store investeringer innen digital tjenesteutvikling.

Konsernets omsetning i 2022 på 14 540 millioner kroner er en økning på 2 825 millioner kroner fra 2021. Dette skyldes hovedsakelig økt inntekt fra Solon, som ble konsolidert inn som datterselskap fra 3. kvartal 2022.

Årets IFRS resultat før skatt viser 1 581 millioner kroner, en reduksjon på 2 873 millioner kroner fra 2021. Nedgangen skyldes gevinst i 2021 på 2 119 millioner kroner fra salget av aksjeposten i JM AB. Resultat etter skatt er 1 629 millioner kroner mot 4 268 millioner kroner i 2021.

Ved utgangen av året har OBOS 554 578 medlemmer, 23 545 flere enn i 2021.

Operasjonelt segmentresultat før skatt i 2022 er 1 656 millioner kroner mot 4 058 millioner kroner i 2021. Nedgangen på 2 402 millioner kroner forklares hovedsakelig med salget av JM AB-aksjene.

Overgang fra operasjonelt segmentresultat til IFRS-resultat (finansregnskapet) er hovedsakelig verdiendringer på investeringseiendom og andre finansielle instrumenter, samt overgang fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode innenfor segmentet boligutvikling. Resultattall for virksomhetsområdene som omtales i årsberetningen, er segmentresultatene (operasjonelt resultat).

Totalkapitalen ved utgangen av 2022 utgjør 116 944 millioner kroner mot 106 749 millioner kroner i 2021. Balansen har økt med 10 195 millioner kroner fra 31.12.2021, hvor den største endringen gjelder økt varelager med 8 474 millioner kroner. Det økte varelageret er knyttet til Solons verdier etter at selskapet ble konsolidert inn som datterselskap da OBOS' økte sin eierandel fra 49,5 prosent til 75 prosent.

OBOS-konsernets bokførte egenkapital utgjør 35 580 millioner kroner, en økning på 2 402 millioner kroner fra 31.12.2021. Egenkapitalandelen er 30,4 prosent mot 31,1 prosent i 2021. Verdijustert egenkapital er beregnet til 54 168 millioner kroner, og verdijustert egenkapitalandel er på 40 prosent. Rentebærende gjeld har økt med 4 983 millioner kroner og utgjør 51 267 millioner kroner ved utgangen av 2022. Se note 5 Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld for detaljer.

OBOS-konsernet har en god likviditetssituasjon som følge av positivt resultat og salg av investeringseiendom og aksjer. Dette vil bli reinvestert i tomter, byggeprosjekter og økt satsing på boligkjøpsmodeller. Styret vurderer konsernets egenkapital som solid og er tilfreds med årets resultat, tatt i betraktning et krevende marked i 2022.

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 våre vedtekter. Overskuddet beholdes i virksomheten og reinvesteres. Inntil 10 prosent av overskudd etter skatt går til samfunnsnyttige formål, i henhold til vedtektene.

OBOS driver utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig, 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 2022 fikk OBOS 33 323 nye medlemmer; 28 885 i Norge og 4 438 i Sverige. Ved utgangen av året er antall betalende medlemmer 554 578, fordelt på 541 782 medlemmer i Norge og 12 796 medlemmer i Sverige.

Alle medlemstilbud er gyldige på tvers av landegrensene. OBOS arbeider kontinuerlig med å tilby attraktive medlemsfordeler. Medlemsundersøkelser viser at forkjøpsretten til nye og brukte OBOS-boliger vurderes som viktigste medlemsfordel. Medlemmer har også gunstige vilkår i OBOS-banken.

Strategiske prioriteringer

Styret har fastsatt en overordnet konsernstrategi for perioden 2021–2026. Konsernstrategien ble revidert høsten 2021 for å tydeliggjøre OBOS som medlemsorganisasjon, rollen som boligbygger og økt satsing på boligkjøpsmodeller, samt en styrket klima- og miljøsatsing. Styret fastsetter årlige strategiske prioriteringer og virksomhetsmål (KPIer), som følges opp på halvårlig basis.

Styret har fastsatt følgende prioriterte mål fram mot 2026:

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

- **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 ønsker å skape et enda bedre tilbud til våre kunder og medlemmer, styrke medlemstilfredsheten og fortsette medlemsveksten både i Norge og Sverige.

- **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; kjøp til ordinær pris og boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie. Kombinert med god by- og stedsutvikling underbygger OBOS økonomisk og sosial bærekraft i samfunnet. Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse nasjonale og globale miljøutfordringer, og OBOS som en ledende bransjeaktør er særlig forpliktet til å gå foran. FNs bærekraftsmål skal brukes som del av vår målstyring.

Fortsatt økt boligbygging

OBOS' viktigste formål er å sørge for en kontinuerlig høy boligbygging til glede for medlemmene. Strategien legger opp til fortsatt vekst i boligbyggingen både i Norge og Sverige for å møte etterspørselen fra stadig flere medlemmer. Hoveddelen av OBOS' investeringer prioriteres derfor inn mot tomtekjøp for fremtiden og investering i økt boligbygging. I 2022 ble det kjøpt tomter for til sammen ca. 3,2 milliarder kroner, med kapasitet til ca. 6 500 boliger til medlemmer i Norge og Sverige. I tillegg er eierandelen i Solon økt til 75 prosent for ytterligere å styrke boligtilbudet til medlemmene. Ved utgangen av 2022 hadde OBOS 7 745 (brutto, inkludert Solon) boliger under bygging til en verdi av 38,6 milliarder kroner med en salgsgrad på 67 prosent.

Bærekraft

Styret har vedtatt en miljø- og bærekraftsstrategi, og bærekraft er integrert i OBOS' strategiske mål og risikoprofil. Samtlige forretningsområder gjennomfører årlige risikovurderinger av klima og miljø. Det er utarbeidet en påvirkningsanalyse som identifiserer de mest vesentlige bærekraftsmålene som OBOS-konsernet skal prioritere fremover og som legges til grunn for rapporteringen.

I sitt arbeid med bærekraft har OBOS flere av FNs bærekraftsmål som rettesnor. Av FNs 17 mål har OBOS valgt ut fem prioriterte mål som angår virksomheten.

- Mål 5: Likestilling mellom kjønnene
- Mål 8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst
- Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn
- Mål 12: Ansvarlig forbruk og produksjon
- Mål 13: Stoppe klimaendringene

Se Bærekraftsrapporten for utfyllende informasjon.

Samfunnsansvar og samfunnsbidrag

OBOS har som strategisk mål å skape gode nabolag, bidra til god byutvikling og utøve samfunnsansvar. I 2022 ble totalt 560 millioner kroner disponert til tiltak innen samfunnsbidrag. 256 millioner ble tildelt gode formål innen kultur, idrett, frivillighet, miljø og FoU, hvorav 100 millioner av disse er overført til de tilknyttede borettslagenes miljøbankkonto. 245 borettslag har meldt inn miljøtiltak, og 149 av disse har ferdigstilt tiltak i 2022. Av 560 millioner kroner er 304 millioner kroner disponert til 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.

Som følge av et svakere resultat for 2022 vil det bli avsatt 158 millioner kroner til samfunnsbidrag i 2023. Samfunnsbidraget fordeles på tilskudd og samarbeidsavtaler og til fremtidige investeringer i regi av OBOS samfunnsarena.

Se mer om samfunnsansvar og samfunnsbidrag i Bærekraftsrapporten, side 128–168.

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 senke terskelen til boligmarkedet, slik at flere medlemmer kan eie egen bolig. Fra lanseringen av Bostart i 2018 og Deleie i 2020, er det tilbudt om lag 2 200 boliger og solgt totalt 1 086 boliger med disse ordningene.

I 2022 har OBOS skalert satsingen og tilbyr 70 prosent av nyboligene i borettslag i Stor-Oslo med Deleie/Bostart og 50 prosent i resten av Norge. I Sverige tilbys 20 prosent av nyboligene i utvalgte prosjekter med OBOS Deläga. OBOS har en ambisjon om å tilby 8 500 boliger med Deleie og Bostart frem mot 2026.

Kundetilfredshet

OBOS måler jevnlig kundetilfredsheten i de ulike forretningsområdene og gjennomfører kontinuerlig tiltak for å forbedre kundetilfredsheten. OBOS har som mål om at kundetilfredsheten skal være bedre enn bransjegjennomsnittet. I 2022 har medlemstilfredshet og kundetilfredshet vist positiv utvikling sammenlignet med 2021. Det jobbes videre med tiltak for å forbedre kundetilfredsheten.

Medlemsdemokratiet

Etter forslag fra styret i OBOS vedtok generalforsamlingen i 2021 å opprette et uavhengig utvalg som skulle utrede medlemsdemokratiet i boligsamvirket. Demokratiutvalget har bestått av fem eksterne medlemmer, en representant for ansatte i OBOS BBL og to representanter for medlemmene, alle uavhengige av styret og representantskapet. Demokratiutvalgets innstilling og anbefalinger ble lagt ut til høring blant medlemmer og behandlet i representantskapet i forkant av behandling i generalforsamlingen 2022. Utvalgets konklusjon var at OBOS tilfredsstiller de formelle kravene til å være en demokratisk medlemsorganisasjon. Basert på utvalgets anbefalinger la styret frem flere forslag til vedtektsendringer for generalforsamlingen i juni 2022. Alle ble vedtatt med stort flertall. Ett av de vedtatte endringsforslagene gikk ut på å styrke representantskapets rolle.

Demokratiutvalgets anbefalinger har som formål å styrke medlemsdemokratiet og kommunikasjon med medlemmene og følges opp med tiltak i styret og administrasjonen.

Medlemmers og nabolags muligheter til medvirkning i planprosessene i nye prosjekter er blitt styrket. Arbeidet med bedre og bredere kommunikasjon med medlemmene er videreført, både gjennom regelmessige dialogmøter med medlemmene og med styrene i borettslagene. Informasjonen om medlemmenes rettigheter og deres muligheter til å delta i medlemsdemokratiet har blitt forbedret. På generalforsamlingen i 2022 møtte 572 delegater. Dette er på nivå med deltagelsen på generalforsamlingen i 2021. Generalforsamlingen ble avholdt digitalt.

Virksomhetsområdene

Alle henvisninger til segmentregnskap, herunder omsetning, resultat og utlåns- og innskuddstall i bankvirksomheten, er i samsvar med intern rapportering i konsernet. Se note 4 Segmenter for ytterligere detaljer.

Boligutvikling

OBOS er den største boligutvikleren i Norge og en av de største i Norge og Sverige samlet. I 2022 ble det solgt 2 345 netto boliger i OBOS' heleide prosjekter, mot 3 550 netto boliger i 2021. 3 355 netto boliger ble igangsatt, og det ble ferdigstilt 3 108 netto boliger. Ved utgangen av 2022 er det 5 932 netto boliger under produksjon.

Boligbyggingen i Norge skjer gjennom selskapene OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu og OBOS Block Watne. I Sverige skjer boligbyggingen gjennom OBOS Sverige, som eier varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan, og gjennom OBOS Kärnhem og OBOS Nya Hem. OBOS-medlemmer har forkjøpsrett på alle nye boliger som selskapene legger ut for salg.

Grafene viser segment boligutvikling eksklusive Solon som rapporteres under Aksjeinvesteringer i 2022.

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.

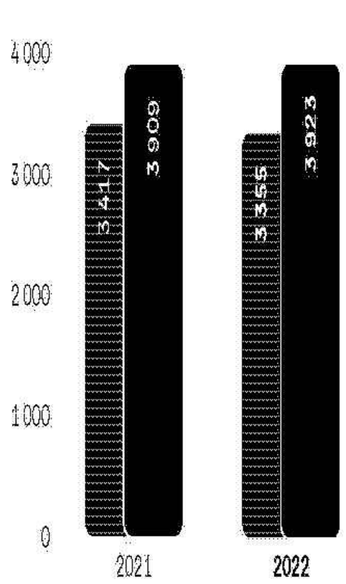
Netto antall er alle boliger i prosjekter der OBOS har en eierandel, fratrukket eksterne eieres eierandel. Netto andel er bransjestandard ved måling av markedsposisjoner og gir et bedre inntrykk av OBOS' andel av verdiskaping og risiko i prosjektene.

Solgte boliger

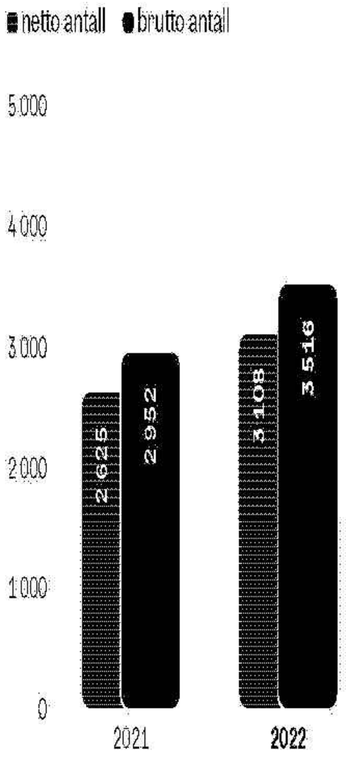
■ netto antall ■ brutto antall

Igangsatte boliger

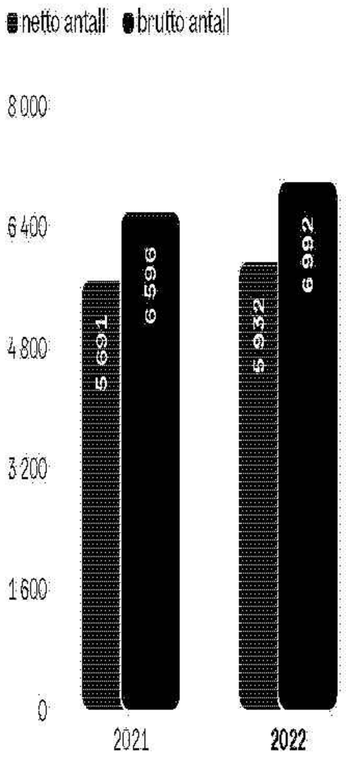
■ netto antall ■ brutto antall



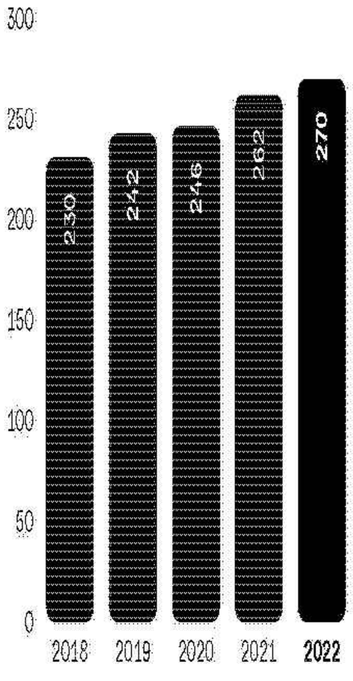
Ferdigstilte boliger



Boliger under produksjon



Forvaltede boliger



2022 har vært et utfordrende år for selskapene som driver med utvikling og utbygging av boligprosjekter. Fortsatt kraftig vekst i byggekostnader, stigende renter og høyere energipriser har bremset boligsalget både i Norge og Sverige. Som et resultat av svakere ordreinngang er det gjennomført nedbemanninger i deler av organisasjonen.

Omsetningen for boligutvikling i 2022 ble på 10 926 millioner kroner, mot 11 566 millioner kroner i 2021. Segmentresultatet før skatt ble 631 millioner kroner, mot 965 millioner kroner i 2021. Dette skyldes i hovedsak svakere salg, færre overleveringer og lavere marginer i prosjektene. (Solon rapporteres regnskapsmessig under Aksjeinvesteringer i 2022, men vil fra og med 2023 rapporteres under segment boligutvikling).

I 2022 er det kjøpt tomter for til sammen ca. 3,2 milliarder kroner, med kapasitet for ca. 6 500 boliger (4 800 netto som er OBOS' andel) i Norge og Sverige.

Forkjøpsrett

Boligtilbudet og forkjøpsrett er de viktigste medlemsfordelene. Det ble i 2022 omsatt totalt 8 360 boliger i OBOS-tilknyttede borettslag mot 9 174 boliger i 2021. Medlemmene benyttet forkjøpsretten i 28 prosent av salgene av leiligheter i OBOS-tilknyttede borettslag i 2022, mot 30 prosent i 2021. I Oslo ble forkjøpsretten benyttet i 30 prosent av salgene i 2022 mot 32 prosent i 2021.

Forvaltning og rådgivning

Forretningsområdet omfatter forretningsførsel for boligselskaper og teknisk rådgiving til byggelere. Ved utgangen av 2022 ble 269 560 boliger og 5 202 boligselskaper forvaltet mot 261 694 boliger og 5 030 boligselskaper i 2021. Styrene i boligselskapene utfører vesentlige deler av sitt styrearbeid i web-tjenester levert av OBOS; styrerommet.no og VIBBO.

Omsetningen for forvaltning og rådgiving var 1 039 millioner kroner i 2022, en reduksjon på 64 millioner kroner. Resultat før skatt ble 272 millioner kroner mot 186 millioner kroner i 2021. Årsaken til endringene i omsetning og resultat før skatt er i hovedsak salg av Tandem Regnskap og Stema Rådgivning, gjennomført i 2022. Justert for bortfall av omsetning fra Tandem og Stema Rådgivning kan forvaltning og rådgivning vise til en positiv underliggende vekst.

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.

Virksomhetsområdet omsatte i 2022 for 772 millioner kroner mot 778 millioner kroner i 2021. I 2022 var resultat før skatt 774 millioner kroner mot 750 millioner kroner i 2021. Endringen er en følge av positive salgsgevinster, økte finanskostnader og lavere resultat fra tilknyttede selskaper.

Økonomisk utleiegrad i porteføljen ved utgangen av 2022 er på 89,9 prosent. I 2022 er det inngått totalt 80 nye kontrakter og reforhandlet 79 kontrakter med en samlet årlig leie på 134 millioner kroner. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene i porteføljen er 4,6 år, og gjennomsnittlig kontraktstid for nye avtaler er 6,16 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 2022 er 60 prosent av bygget utleid. Nytt hovedkontor for Veidekke på Ulven ble påbegynt i august 2022. Bygget blir på 13 000 kvadratmeter og skal stå ferdig i 4. kvartal 2024.

Bank og eiendomsmegling

Bank og eiendomsmegling hadde samlede inntekter på 683 millioner kroner i 2022 mot 597 millioner kroner i 2021. Økningen skyldes økte netto renteinntekter i OBOS-banken som følge av forbedret rentemargin og høyere utlån. Samlet resultat før skatt ble på 337 millioner kroner mot 289 millioner kroner i 2021.

OBOS-banken

OBOS-banken tilbyr finansiering til boligkjøpere og boligselskaper som del av den helhetlige verdikjeden OBOS tilbyr sine medlemmer. OBOS-banken er 18. største i Norge målt etter forvaltningskapital.

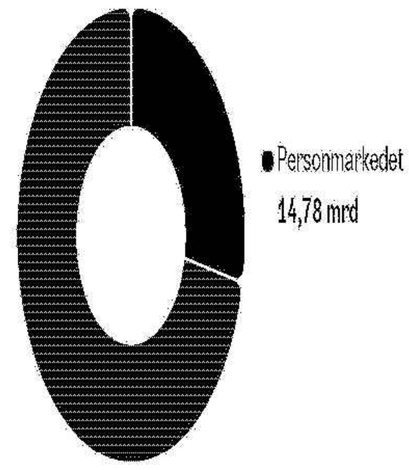
Bankkonsernet OBOS-banken og det heleide datterselskapet OBOS Boligkreditt oppnådde i 2022 et resultat før skatt på 342 millioner kroner mot 288 millioner kroner i 2021. Utlån til personmarkedet var på 14 783 millioner kroner ved utgangen av 2022, mot 14 338 millioner kroner i 2021. Dette tilsvarer en vekst på 3,1 prosent. Utlån til bedriftsmarkedet, i hovedsak lån til borettslag og sameier, utgjorde 37 288 millioner kroner (inkl. utlån formidlet gjennom Eika Boligkreditt) ved utgangen av 2022, mot 34 568 millioner kroner i 2021. Dette tilsvarer en vekst på 7,9 prosent. Sum utlån utgjorde 52 071 millioner kroner inklusive utlån formidlet gjennom Eika Boligkreditt. Utlånsveksten på 3 165 millioner kroner er en økning på 6,5 prosent.

Summen av kundeinnskudd fra privatkunder og boligselskaper var på 24 068 millioner kroner ved utgangen av 2022 mot 21 717 millioner kroner i 2021. Innskuddsdekningen ved utgangen av 2022 var på 47,9 prosent. Alle kundeinnskudd under to millioner kroner er sikret i Bankenes Sikringsfond.

Egenkapitalavkastning etter skatt ble på 6,0 prosent mot 6,2 prosent i 2021. Forvaltningskapitalen og forretningskapitalen ved utgangen av 2022 var på henholdsvis 56 454 millioner kroner og 58 282 millioner kroner.

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

Utlån OBOS-banken



Eiendomsmegling

OBOS Eiendomsmeglere var i 2022 den nest største megleren av boliger i OBOS-tilknyttede borettslag, med 18 prosent av salgene på Østlandet. OBOS Eiendomsmeglere omsatte totalt 1 497 boliger i 2022 gjennom de elleve kontorene i Oslo, Hamar, Fredrikstad og Tønsberg. Resultatet før skatt utgjorde 3,9 millioner kroner, mot 5,9 millioner kroner i 2021.

Aksjeinvesteringer

Aksjeinvesteringene viser et resultat før skatt på 671 millioner kroner, mot 2 502 millioner kroner i 2021. Hovedårsaken til reduksjonen er salget av hele aksjeposten i JM AB i 2021, som ga en gevinst på 2 119 millioner kroner i 2021.

I desember 2022 kjøpte OBOS 6,5 prosent av aksjene i det svenske børsnoterte entreprenørselskapet NCC AB. Aksjekjøpet er en kombinasjon av A- og B-aksjer og innebærer at OBOS' stemmeandel er på 23,1 prosent. Denne stemmeandelen gjør NCC AB til et regnskapsmessig tilknyttet selskap i OBOS. OBOS er største aksjonær i Veidekke med en eierandel ved årsskiftet 2022 på 19,5 prosent, og nest største aksjonær i AF Gruppen med en eierandel på 16,2 prosent.

I 2021 kjøpte OBOS 49,5 prosent av Solon Eiendom Holding AS. I løpet av 2022 har OBOS kjøpt seg ytterligere opp og eier 75 prosent av holdingselskapet som igjen eier hele Solon Eiendom AS. Solon er konsolidert som datterselskap og bidrar med 55 millioner kroner i resultat før skatt. OBOS-medlemmer har forkjøpsrett på ca. 6 000 boliger som Solon Eiendom har i sin tomtebank.

Organisasjonen

Ansatte

OBOS-konsernet hadde 2 696 ansatte ved utgangen av 2022, hvorav 1 700 er ansatt i Norge og 996 i Sverige. Ved utgangen av 2021 hadde OBOS-konsernet 2 622 fast ansatte. Som følge av svakt boligsalg, særlig gjennom annet halvår 2002, er det varslet og foretatt bemanningsreduksjoner i 2022 i OBOS Block Watne og i OBOS Sverige for å tilpasse virksomhetene til lavere aktivitetsnivå. Det er varslet ytterligere bemanningsreduksjoner i form av oppsigelser og permitteringer i 2023 for å sikre et forsvarlig nivå på bemanning i forhold til forventet aktivitetsnivå.

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 fire prosent. For kontorvirksomheten er målet tre prosent. I OBOS-konsernet totalt var sykefraværet i 2022 på 4,7 prosent. For kontorvirksomheten var sykefraværet på 3,8 prosent.

OBOS har som mål om å være en inkluderende organisasjon hvor alle medarbeidere føler seg verdsatt, respektert og engasjert. Dette skal legges til rette for at alle ansatte gis like muligheter til jobbutvikling, uavhengig av kulturell bakgrunn, funksjonsevne, kjønn eller legning.

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 annen bakgrunn.

Av ansatte i OBOS-konsernet er 37 prosent kvinner og 63 prosent menn. I ledende stillinger er det en målsetting å ha en kjønnsfordeling på 50/50. Ved utgangen av 2022 er 38 prosent av lederne i OBOS-konsernet kvinner. Ved inngangen til 2023 består konsernledelsen av fem kvinner og fire menn. Styret i OBOS BBL består av fire kvinner og seks menn.

Utvikling og rekruttering av medarbeidere er blant de viktigste investeringene OBOS gjør og er avgjørende for å nå strategiske målsettinger. I 2022 har OBOS jobbet videre med prosesser for målrettet, systematisk og strategisk kompetansestyring. Utviklingsorientert oppfølging av alle medarbeidere er sikret ved hjelp av god og systematisk systemstøtte, blant annet gjennom årlige utviklingssamtaler. Videreutvikling av initiativer for både leder- og medarbeiderutvikling har stått sentralt i 2022, med særlig vekt på gode onboardingsløp for nyansatte.

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 rapportert tre hendelser med trakassering i 2022.

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 (fraværsskader per million arbeidede timer). H1-verdien for OBOS var på 3,1 mot 3,2 i 2021. I konsernets norske virksomhet var H1-verdien 2,5 ved utgangen av 2022 mot 2,2 ved utgangen av 2021. I konsernets svenske virksomhet var H1-verdien 3,6 mot 3,8 ved utgangen av 2021.

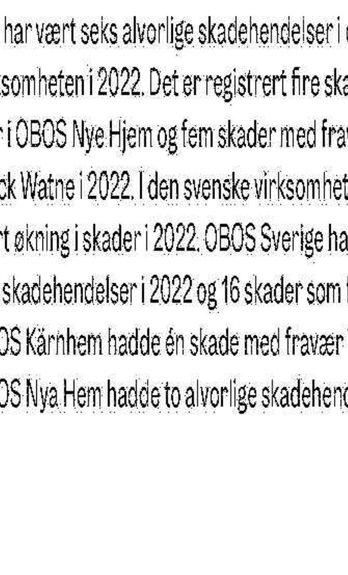
Det har vært seks alvorlige skadehendelser i den norske virksomheten i 2022. Det er registrert fire skader med fravær i OBOS Nye Hjem og fem skader med fravær i OBOS Block Watne i 2022. I den svenske virksomheten har det vært økning i skader i 2022. OBOS Sverige hadde 26 alvorlige skadehendelser i 2022 og 16 skader som førte til fravær. OBOS Kärnhem hadde én skade med fravær i 2022, og OBOS Nya Hem hadde to alvorlige skadehendelser.

Utvikling i H1-verdi

Grafen inkluderer underleverandører.

OBOS har H1-verdi under 5 som et strategisk måltall

5



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. I OBOS Sverige er det påbegynt en rekke prosesser og tiltak for å redusere skadehendelser og ulykker i produksjonsmiljøet.

Konsernet stiller strenge krav til seriøsitet i nye byggeprosjekter. Målet er å bli kvitt 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 ble i starten av 2022 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, side 128–168.

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.

Krigen i Ukraina i kombinasjon med økte energipriser, stigende renter og økte 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 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.

OBOS har innført rullerende prognoser for fem kvartaler fremover. Det gir et godt grunnlag for å vurdere fremtidig resultatutvikling og iverksette eventuelle tiltak for å oppnå strategiske mål og styrevedtatte KPI'er. Prognoser følges opp i business reviews med forretningsområdene og rapporteres kvartalsvis til styret.

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

Boligsektoren er underlagt betydelig lovregulering og har stor betydning for nasjonal økonomi og utvikling. Det foreligger derfor 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.

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 manglende fremdrift i kommunal saksbehandling. Dette skaper forsinkelser 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 utvikling i leieprisene og kapasitetsutnyttelsen i 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.

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.

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 IKT-sikkerhet, cyber risk og sårbarhet knyttet til IKT-systemer. Det er etablert en konsernfelles informasjonssikkerhetspolicy, og det gjøres løpende trusselaktørvurderinger. Det er innført en rekke tiltak for å redusere risikoen for cyber-angrep og for å beskytte OBOS' informasjonsverdier, og det vil innføres flere tiltak fortløpende. Det benyttes eksterne partnere til blant annet sårbarhetsskanning, penetrasjonstesting og kontroll. Det avholdes jevnlig beredskapsøvelser og IT-sikkerhets-opplæring for ansatte.

I 2022 har OBOS har etablert egne retningslinjer for etterlevelse av åpenhetsloven. Det er gjennomført et internt opplæringsløp i den norske virksomheten. Se mer om etterlevelse av åpenhetsloven i Bærekraftsrapporten, side 128–168.

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger offentliggjøres på obos.no innen 30. juni 2023.

Internkontroll

Det er etablert rammeverk for risikostyring og internkontroll i samsvar med gjeldende lovkrav og myndighetsforventninger. Førstelinje som utgjør de enkelte forretnings- og virksomhetsområder, eier og håndterer risiko knyttet til driften av egen virksomhet og sikrer etterlevelse av interne og eksterne krav innenfor sine områder. Andrelinje består av de uavhengige kontrollfunksjonene risikostyringsfunksjon og compliancefunksjon. Tredjelinje utøves av ekstern internrevisjon som skal foreta uavhengige kontroller av etterlevelse av interne og eksterne krav og rammeverkets hensiktsmessighet.

De viktigste interne kontrolltiltakene knyttet til operasjonell risiko er organisering av virksomheten, intern opplæring og kunnskapsdeling, etablerte 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.

Det er utarbeidet et system for virksomhetsstyring i konsernet som tar hensyn til risikoaspekter og mulighetsrommet forretningsområdene opererer innenfor. Dette rapporteres kvartalsvis som del av virksomhetsrapporteringen til konsernets ledelse og styre.

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 Ukraina-krigen og andre geopolitiske forhold, og følges opp kontinuerlig.

Finansiell markedsrisiko

OBOS har strategiske og finansielle aksjeinvesteringer 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 økning i innlånskostnader da Norges Bank har startet opptrappingen av styringsrenten, samt økning i markedsrenter. Økte renter kombinert med høyere inflasjon har hatt en dempende effekt på temperaturen i boligmarkedet gjennom 2022.

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. 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. Konsernet har begrenset valutaeksponering gjennom sin operative virksomhet.

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. OBOS har gjennom mange år hentet obligasjoner med Investment Grade (IG) prising, men endringer i det norske obligasjonsmarkedet har økt relevansen for offentlige ratinger for utstedere utenfor bank- og finanssektoren. På bakgrunn av dette hentet OBOS BBL og OBOS Eiendom AS ratinger i juni 2022. Selskapene fikk tildelt «BBB-» ratinger med stabile utsikter ved Nordic Credit Rating (NCR). Obligasjonsmarkedet har vært utfordrende gjennom året, med økte spreader og varierende etterspørsel fra investorene.

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 utsteder-rating 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 og langsiktige kredittrammer som sikkerhet mot perioder med 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 kredittrammene på 3 800 millioner kroner (eksklusive OBOS-banken) ved utgangen av 2022. Utrukne kredittrammer og kassekreditt var ved årsslutt 3 210 millioner 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. Dette rapporterer virksomheten til bankene og til Nordic Trustee. Per 31.12.2022 var nøkkeltallene godt innenfor kravene i disse engasjementsbetingelsene (covenants). Refinansieringsrisikoen i konsernet anses å være lav.

OBOS-banken har god likviditetssituasjon ved utgangen av 2022. 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 Global Cash Pool, 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 steg både i Norge og i Sverige i 2022. Igangsettingen av nye boliger økte også i begge land. I 2022 har høye byggekostnader, inflasjon, økte renter og tilgang på arbeidskraft i økende grad påvirket boligproduksjonen og salget. Husholdningene opplever kjøpskraftsnedgang som følge av økende renter og levekostnader. I en markedssituasjon preget av et uforutsigbart rente- og kostnadsbilde og en forventet økt arbeidsledighet fremover, er kunder avventende til boligkjøp. Det forventes at myndighetens tiltak for å redusere inflasjonen i form av renteøkninger og kredittrestriksjoner vil gi effekt i løpet av 2023.

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

Risikoeksponeringen gjennom usolgte enheter i produksjon og usolgte ferdigstilte enheter, 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 vil være utsatt for endringer i eiendomsmarkedet. Lav risikoprofil og tett oppfølging av virksomheten og markedsforhold bidrar til å redusere risiko.

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, vil OBOS ofte bli brukt 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 forøvrig.

Første halvår av 2021 ble preget av en debatt med til dels høy temperatur og negative medieoppslag om OBOS' virksomhet. Debatten svekket OBOS' omdømme, og Ipsos' årlige omdømmeundersøkelse viste en markant tilbakegang i den delen av befolkningen som tidligere hadde et positivt totalinntrykk av OBOS. Det er iverksatt en rekke tiltak for å gjenopprette tilliten og omdømmet. Kommunikasjonen med medlemmene om hvordan de kan få sin stemme hørt og hvordan de går fram for å kunne bli tillitsvalgte i OBOS, er betydelig styrket. Det gjennomføres regelmessige dialogmøter med medlemmene og med styrene i borettslagene. Økt satsning på boligkjøpsmodeller har også bidratt positivt. Ulike målinger viser at omdømmet har blitt styrket gjennom året. Ipsos' omdømmemåling høsten 2022 viser en markant bedring i totalinntrykket av OBOS.

Klimarisiko

Endringer i klimaet gir endringer i risikobildet. I løpet av 2022 har OBOS gjennomført selskapsspesifikke klimarisikovurderinger for både overgangsrisikoer og fysiske risikoer knyttet til klima og miljø iht. 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 vi bygger med må være robuste og tåle nye værforhold.

Klimaendringene gir også endrede forventinger og krav fra myndigheter, finansbransjen og markedet forøvrig. Det gir også risiko knyttet til endrede regulatoriske forutsetninger som kan påvirke vår virksomhet. Konsernets lønnsomhet kan påvirkes av nye teknologiske løsninger, markedsforutsetninger som kan endres som følge av holdningsendring hos våre medlemmer og innføring av nye regulatoriske krav knyttet til klima. 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, side 128–168.

Styret

På representantskapsmøtet 14. juni 2022 ble Roar Engeland gjenvalgt som styreleder. Ragnhild Borchgrevink, Henning Olsen, Torger Reve og Heidi Ulmo ble gjenvalgt som styremedlemmer, og Arne Austreid ble gjenvalgt som fast møtende varamedlem. Anne Lise Ryel ble valgt som nytt styremedlem. 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 2021.

Styret har avholdt 13 møter i 2022. Ett av møtene ble etterfulgt av et styreseminar. For nærmere omtale av styreutvalgene og styremedlemmenes deltakelse vises det til Redegjørelsen for eierstyring og selskapsledelse på side 116 og til styremedlemmenes CVer på side 38.

Ansvarforsikring for styret og daglig leder

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

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 selskapsledelse er styrets ansvar. OBOS rapporterer i henhold til «Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse (Anbefalingen)» av 14. oktober 2021 så langt det er relevant for OBOS' virksomhet. Styret redegjør for disse forholdene i redegjørelsen for eierstyring og selskapsledelse på side 116.

Egen redegjørelse for lønn og andre godtgjørelser til ledende ansatte er gitt på side 122.

Morselskapet OBOS BBL

Morselskapet OBOS BBL er et norsk boligbyggelag med 554 578 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 569 ansatte ved utgangen av 2022 (305 kvinner og 264 menn), mot 488 ansatte (257 kvinner og 231 menn) ved utgangen av 2021.

Disponering av årsresultatet

Morselskapet i OBOS hadde i 2022 et overskudd etter skatt på 701,8 millioner kroner mot 3 058,9 millioner kroner i 2021. Endringen fra 2021 skyldes i hovedsak salget av aksjeposten i JM AB i 2021.

Annen egenkapital	701 847 066 kroner
Totalt disponert	701 847 066 kroner

Egenkapitalen i morselskapet OBOS BBL utgjør 20 161,4 millioner kroner. Det gir en egenkapitalandel på 70,8 prosent per 31.12.2022.

Forutsetning om fortsatt drift

Styret vurderer selskapets egenkapital som solid og er tilfreds med årets resultat. Dette gir OBOS-konsernet et godt utgangspunkt for 2023. OBOS har en solid posisjon i sine markeder, en sterk finansiell stilling og medarbeidere med høy kompetanse. I henhold til regnskapslovens § 3-3a er regnskapet avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Hendelser etter balansedagen

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

Framtidsutsikter

Vi forventer at 2023 blir et krevende år for boligbyggingen i OBOS med fortsatt høye byggekostnader. Det for tidlig å friskmelde boligmarkedet, selv om endringen i boliglånsforskriften i Norge gir boligkjøperne mer handlingsrom. Det er stor usikkerhet rundt renteutviklingen både i Norge og Sverige, og det vil fortsatt ta tid å få ned inflasjonen. Derfor er det sannsynlig at igangsetting av nye boligprosjekter, både hos OBOS og andre aktører, vil gå ned. På kort sikt vil det gi redusert lønnsomhet fra boligutviklingsvirksomheten og et lavere tilbud av nye boliger til medlemmene. OBOS foretar nødvendige tilpasninger av kostnadsbasen med kutt i planlagte aktiviteter, og det iverksettes en rekke tiltak for å styrke produktiviteten i alle ledd. Det er varslet en betydelig nedbemanning, spesielt i den svenske virksomheten. Dette er helt nødvendig for å sikre langsiktig verdiskaping.

Det forventes at rentenivået over lengre tid vil ligge på et vesentlig høyere nivå enn det husholdningene har vært vant til de siste årene. Det vil redusere kjøpekraften i boligmarkedet. OBOS ser derfor på alternativer til hvordan boligene kan utformes for å møte en markedssituasjon der husholdningene har en lavere kjøpekraft.

OBOS har gjennom 2022 skaffet seg en kredittrating med investmentgrade. Dette sikrer bedre tilgang og mer attraktiv pris på kapital, og bidrar også til økt fokus på risiko og kapitalstyring i virksomheten. OBOS vil fortsatt satse langsiktig og investere i nye byggeprosjekter, tomter, videre digitalisering av virksomheten og bygging av ny modulfabrikk i Sverige. OBOS' største risiko når det gjelder strategiske mål om vekst i boligbyggingen, er å få tilstrekkelig tilgang på byggeklare tomter. Det innebærer at OBOS til enhver tid vil binde mye kapital i en langsiktig tomtebank med boligprosjekter i ulik tidsfase. Det samarbeides kontinuerlig med offentlige myndigheter for å sikre raskere planbehandling og gode rammebetingelser for boligbygging.

OBOS skal fortsette å bygge kapasitet og kompetanse for å møte ambisiøse klimamål både i nybyggingsvirksomheten og forvaltningsporteføljen, som ved utgangen av året utgjorde nesten 270 000 boliger. Gjennom fortsatt målrettet satsing på boligkjøpsmodeller og betydelige samfunnsbidrag bidrar OBOS til økt sosial bærekraft, til glede for både medlemmer og samfunn. OBOS vil i 2023 sette av 158 millioner kroner til samfunnsbidrag som skal styrke det gode livet mellom husene. OBOS Samfunnsarena vil ha oppstart på flere viktige prosjekter på steder hvor OBOS utvikler nye nabolag.

Det er igangsatt viktige prosesser for vitaliseringen av medlemsdemokratiet i OBOS. Gjennom medlemsmøter og lokale medvirkningsprosesser i forbindelse med boligbygging, involveres engasjerte medlemmer i spørsmål knyttet til virksomheten og til utforming av prosjekter og nabolag. Dette vil bli videreført i 2023.

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

Oslo 28. mars 2023
Styret og konsernsjef i OBOS BBL

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 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: 13 av 13

Utdanning
1995: Magister i filosofi, Universitet i Oslo

1991: MBA ved INSEAD

1986: Hærens Krigsskole

Erfaring
2011→: Selvstendig Næringsdrivende

1995–2011: Konserndirektør i Orkla ASA og administrerende direktør for Orklas investerings- og eiendomsvirksomhet samt andre ledende stillinger i Orkla.

1992–1994: Konsulent i McKinsey

1980–1990: Offiser i Hæren

Andre styreverv
Styreleder Alfa Nord AS. Leder av valgkomiteen i AF Gruppen ASA.

Heidi Ulmo (1972)

Styremedlem siden 2018
Nestleder siden 2022

Utvalg: Revisjons- og risikoutvalget (leder)

Styremøter: 13 av 13

Utdanning
2001: Chartered Financial Analyst

1998: MSc International Accounting and Finance, London School of Economics

1995: Siviløkonom, University of Strathclyde, Glasgow.

Erfaring
2022→: CFO, Schage Eiendom AS.

2017–2021: CFO, Hafslund Eco AS.

2012–2017: CFO, Hafslund ASA.

2010–2012: Direktør Corporate Finance, DNB Markets.

2007–2010: CFO, Infratek ASA.

2005–2007: Direktør Investor Relations, Hafslund ASA.

Andre styreverv
Styreverv i selskaper eid av Schage Eiendom.

Ragnhild Borchgrevink (1967)

Styremedlem siden 2020

Utvalg: Investeringsutvalget, Kompensasjons- og godtgjørelsesutvalget

Styremøter: 12 av 13

Utdanning
1993: Cand. jur., Universitetet i Oslo

Erfaring
2017→: Administrerende direktør i VEAS

2014–2017: Egen konsulentvirksomhet

2010–2014: Administrerende direktør Viken Skog SA

1997–2010: Ledende stillinger i Norge Skog ASA

1993–1997: Advokat og dommerfullmektig i Alta.

Andre styreverv
Styreverv i VEAS-eide selskaper. Styremedlem i Flow Holdco/Flow Newco.

Torger Reve (1949)

Styremedlem siden 2012

Utvalg: Investeringsutvalget (leder), Kompensasjons- og godtgjørelsesutvalget.

Styremøter: 12 av 13

Utdanning

1980: PhD fra Northwestern University, USA

1972 og 1975: Siviløkonom med høyere avdeling fra Norges Handelshøyskole, Bergen

Erfaring
2005–2019: Professor i strategi og industriell konkurranseevne.

1997–2005: Rektor Handelshøyskolen BI.

1995–1997: Administrerende direktør for Stiftelsen for samfunns- og næringslivsforskning.

1984–1997: Professor Norges Handelshøyskole.

Gjesteforsker ved Stanford, Harvard og University of North Carolina, USA samt ved ledende universiteter i Singapore, Japan og Kina. Ledet større forskningsprosjekter, forfatter av 14 fagbøker og et stort antall forskningsartikler.

Andre styreverv
Styreleder Ringerike Næringsfond, styremedlem Innlandet Science Park

Henning Olsen (1978)

Styremedlem siden 2021.
Fast møtende vara fra 2020.

Utvalg: Revisjons- og risikoutvalget

Styremøter: 13 av 13

Utdanning
2003: Siviløkonom, Handelshøyskolen BI, Oslo

Erfaring
2019→: Konsernsjef NRC Group ASA.

2016–2019: Konserndirektør bygg i AF Gruppen.

2010–2016: Ledende stillinger i AF Gruppen.

Andre styreverv
Styreverv i NRC-eide selskaper.

Anne Lise Ryel (1958)

Styremedlem siden juni 2022

Utvalg: Investeringsutvalget

Styremøter: 5 av 13 (innvalgt juni 2022)

Utdanning
2013: Executive Management Programme INSEAD

2009: Forsvarets høgskoles sjefskurs

1987: Cand. jur., Universitetet i Oslo

Erfaring
2020→: President NCD-alliansen

2002–2020: Generalsekretær i Kreftforeningen

2001–2002: Divisjonsdirektør, Helsedirektoratet

2000–2001: Statssekretær, Justisdepartementet

1994–2000: Likestillingsombud

1992–1994: Konsernadvokat, Statnett SF

1988–1992: Advokatfullmektig, Advokatfirmaet Hjort

1987: Cand. jur., Universitetet i Oslo

Andre styreverv
Styremedlem Trondheim Stiftelse til nevrovitenskapelig forskning, styremedlem Oslo krets av Norsk Kolonihageforbund, styremedlem Internasjonalt forum Oslo Arbeiderparti.

Arne Austreid (1956)

Fast møtende varamedlem siden juli 2021

Utvalg: Revisjons- og risikoutvalget

Styremøter: 13 av 13

Utdanning
1995: MBA Aberdeen University, Skottland.

1981: Maskin-/petroleumsingeniør, Stavanger ingeniørhøgskole

Erfaring
2021→: Selvstendig næringsdrivende.

2010–2020: Konsernsjef SpareBank 1 SR-Bank ASA.

1999–2010: Konsernsjef Prosafe SE.

1983–1998: Ledende stillinger i Norcem/Aker Drilling/ Transocean i Norge og internasjonalt.

1981–1983: Arbeid på boreplattformer i Nordsjøen.

Andre styreverv
Styreleder North Sea Energy Park, styreleder GL Gruppen AS, styreleder Eidesvik Offshore ASA, styreleder Westcon Group AS og Westcon Yards AS. Leder av valgkomiteen i Veidekke ASA.

Lars Örjan Reinholdsson (1963)

Ansattvalgt styremedlem siden 2015

Utvalg: Investeringsutvalget

Styremøter: 13 av 13

Utdanning
1998: Agronom og yrkesskole, fagbrev tømrer

Erfaring
1995→: Tømrer i OBOS Block Watne

Andre styreverv
Styremedlem i OBOS Block Watne AS siden 2010, hovedtillitsvalgt siden 2015. Styremedlem Målevirksomhetens Fellesutvalgs Fond AS.

Daniel Walter (1979)

Ansattvalgt styremedlem siden 2019

Utvalg: Kompensasjons- og godtgjørelsesutvalget

Styremøter: 13 av 13

Utdanning
2006: Magister i statsvitenskap og historie, Universitet i Freiburg, Tyskland

Erfaring
2008→: Rådgiver OBOS Eiendomsforvaltning

Erfaring fra politikk, fagforeningsarbeid og styreverv i diverse boligselskaper.

Andre styreverv
Hovedtillitsvalgt i OBOS og leder for HK-konsernklubb siden 2018. Styreleder i Åsbråten Sameie. Styremedlem Stiftelsen Utleieboliger i Bærum og Coop Vestviken SA. Ansattvalgt styremedlem i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Siv Berg (1966)

Ansattvalgt styremedlem siden april 2021

Utvalg: Revisjons- og risikoutvalget

Styremøter: 13 av 13

Utdanning
2008: 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, Benorba bygg AS.

2008–2010: Selvstendig næringsdrivende (salg, rekruttering, kurs og foredrag).

Andre styreverv
Nestleder HK-konsernklubb, ansattvalgt styremedlem OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Daniel Kjørberg Siraj (1975)

Konsernsjef

Utdanning
2001: Cand. jur., Universitetet i Oslo.

Erfaring
Oktober 2015→: Konsernsjef

November 2014–oktober 2015: Visekonsernsjef.

2012–2015: Konserndirektør Boligutvikling

2010–2011: Direktør strategi og forretningsutvikling.

2004–2010: Advokat og forretningsutvikler.

2000–2004: Politisk rådgiver og byrådssekretær, KrF i Oslo.

Andre styreverv
Styreleder Construction City Cluster AS, styremedlem Solon Eiendom Holding AS. Styreverv i OBOS datterselskaper.

Et krevende boligmarked gir utfordringer og muligheter

I 2022 opplevde vi et marked i endring, med renteøkninger og kraftig prisvekst – noe som også har påvirket OBOS og boligbyggingen.

«Både OBOS og markedet forøvrig står i en krevende og nødvendig omstillings- og overgangsperiode. Det er til det beste for markedet at rentene stabiliserer seg på det vi kan kalle et normalnivå».

Trond Stabekk,
CFO i OBOS

Diversifisiert virksomhet

Boligprosjekter i storbysegmentet går gjerne over to–tre år. En brems i igangsetting merkes derfor først et stykke frem i tid. Det er noe kortere tidshorisont i trehussegmentet, der merkes effekten raskere. Når markedet for boligbygging blir mer krevende ser vi hvor viktig det er med en diversifisert virksomhet. Næringsvirksomheten med OBOS' kjøpesentre går godt, og OBOS-banken leverer gode resultater. Det bidrar til å dempe effekten fra et krevende boligmarked.

Renteheving og omstilling

En høyere rente påvirker ikke bare boligkjøperne. Også OBOS låner penger for å finansiere boligprosjektene og påvirkes av rentehevinger. Kapitalkostnadene øker, og det stilles høyere krav til lønnsomheten i hvert prosjekt.

Likevel er det viktig å huske at økte renter også kan være et sunnhetstegn. Nullrenten vi har hatt tidligere, er tegn på en økonomi som ikke er frisk. Vi står nå i en krevende, men nødvendig, omstillings- og overgangsperiode. Både OBOS og markedet forøvrig må tilpasse seg. Det beste er at rentene stabiliserer seg på det vi kan kalle et normalnivå.

Noe av bremsen vi har sett i markedet skyldes det som kan kalles fryktbaserte faktorer. Folk har vært usikre på hvor mye renten skal settes opp. Når er toppen nådd? Når Norges Bank gir et tydelig signal om en flat renteutvikling, vil en del av usikkerheten i markedet dempe seg. Da vet kjøperne og bankene bedre hva de har å forholde seg til.

Om vi i OBOS tar de riktige grepene er vi godt posisjonert. Vi har en solid økonomi og står støtt også i et mer urolig marked.

Kapasitet til kontinuerlig bygging

På lengre sikt har vi for lav boligbygging, særlig i Oslo og andre større byer i Norge og Sverige. Som en stor og solid aktør har OBOS flere muligheter enn mange andre utbyggere. OBOS kan tillate seg å opprettholde en relativt høy byggetakt i krevende tider. Vi bygger ikke med tap, men vi kan ta noe mer risiko og vi tåler å ha redusert lønnsomhet i noen prosjekter – så lenge summen av prosjekter har rett lønnsomhetsnivå.

Før nyboligmarkedet stabiliserer seg må prisen på boligbygging ned. Entreprenørene har også opplevd prisøkninger, men vi ser at risikopåslagene av og til blir for høye.

Som en stor aktør kan OBOS ha et lengre perspektiv på prosjektene våre. Vi kan ta oss råd og tid til å gå inn i større og mer tidkrevende byutviklingsprosjekter enn mange andre boligutviklere.

Vi må både gi gass og bremse. Om OBOS skulle stoppe bygging helt nå, vil vi ha for få ferdige boliger om to–tre år. Samtidig kan vi heller ikke ta alt for store sjanser. Vi har som hovedregel ikke å sette i gang prosjekter før vi har fått en salgsgrad på 50 prosent. I prosjekter som har forutsetning til å selge godt på sikt, kan vi godta en lavere grad enn 50 prosent – men god risikostyring er å ta forbehold om at minst halvparten er solgt før spaden settes i jorden.

Det vil bli færre igangsettinger i 2023 enn i 2022. OBOS har et langsiktig perspektiv og kapasitet til å sikre kontinuerlig bygging.

Årsregnskap 2022

OBOS-konsernet

Resultatregnskap 43
Balanse 44
Egenkapitaloppstilling 46
Kontantstrømoppstilling 47
Noter til konsernregnskapet 48

OBOS BBL

Resultatregnskap 95
Balanse 96
Egenkapitaloppstilling 98
Kontantstrømoppstilling 99
Noter til regnskapet 100
Revisjonsberetning 112

Resultatregnskap 2022

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	2022	2021
Driftsinntekter	10	**14 540 246**	**11 715 077**
Prosjektkostnader	22	-9 329 233	-6 680 905
Personalkostnader	11, 12	-2 451 899	-2 408 583
Andre driftskostnader	13	-1 992 433	-1 659 719
Av- og nedskrivninger	16, 17	-287 247	-295 063
Driftskostnader		**-14 060 812**	**-11 044 270**
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		**479 434**	**670 807**
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	19	778 563	1 075 510
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	19	285 998	2 135 603
Verdiendring investeringseiendommer	18	195 972	722 439
Driftsresultat		**1 739 967**	**4 604 359**
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter		128 586	91 196
Finanskostnader		-524 956	-359 614
Netto valutagevinst/(-tap)		-26 898	-85 441
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		86 369	201 211
Netto gevinst/(-tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		177 490	2 051
Netto finansposter	5, 14	**-159 409**	**-150 597**
Resultat før skattekostnad		**1 580 559**	**4 453 762**
Skattekostnad	15	48 703	-185 560
Resultat etter skatt		**1 629 261**	**4 268 202**
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		21 680	15 476
Herav hybridkapitalens andel		15 211	11 235
Utvidet resultat			
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		-90 562	-180 814
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		6 632	-6 593
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		13 449	4 334
Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	27	**-70 481**	**-183 073**
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		22 070	-3 262
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-7 841	18 422
Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	27	**14 229**	**15 160**
Sum øvrige resultatelementer i perioden	27	**-56 252**	**-167 912**
Totalresultat		**1 573 009**	**4 100 290**
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		21 632	15 246
Herav hybridkapitalens andel		15 211	11 235

Balanse

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	31.12.2022	31.12.2021
Eiendeler			
Goodwill	16	1 303 999	1 127 489
Varemerker	16	630 751	639 424
Andre immaterielle eiendeler	16	563 207	524 432
Varige driftsmidler	17	1 095 712	1 228 770
Bruksrettseiendeler	17	332 736	321 914
Investeringseiendommer	18	15 370 611	13 433 751
Eierbenyttede eiendommer	17	728 901	772 782
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	19	4 732 290	5 145 352
Finansielle anleggsmidler	20	4 619 493	4 153 666
Utlån fra bankvirksomhet	6, 21	49 914 740	46 523 610
Andre anleggsmidler		1 494 958	1 133 666
Sum anleggsmidler		**80 787 397**	**75 004 856**
Boligtomter for utvikling		18 522 160	13 673 525
Boligprosjekter under oppføring		11 275 342	7 899 410
Ferdige, usolgte boliger		882 934	632 701
Sum varelager	22	**30 680 436**	**22 205 635**
Kundefordringer	23	352 560	611 136
Utlån fra bankvirksomhet	6, 21	215 221	216 347
Eiendeler klassifisert som holdt for salg	23	-	315 720
Finansielle omløpsmidler	20	2 326 059	6 771 709
Andre omløpsmidler	20, 23	668 837	690 610
Kontanter og kontantekvivalenter	28	1 913 445	932 529
Sum andre omløpsmidler		5 476 122	9 538 051
Sum eiendeler		116 943 955	106 748 542

Beløp i tusen kroner	Note	31.12.2022	31.12.2021
Egenkapital og gjeld			
Andelskapital		128 438	119 996
Annen egenkapital		34 237 824	32 706 023
Hybridkapital	27	299 450	299 200
Ikke-kontrollerende eierinteresser	27	914 278	52 917
Sum egenkapital		**35 579 990**	**33 178 135**
Pensjonsforpliktelser	12	98 690	110 245
Utsatt skatt	15	2 004 499	1 747 604
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld	24	425 899	314 340
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	5, 17	281 041	278 503
Langsiktig rentebærende gjeld	5	39 135 579	34 642 446
Sum langsiktig gjeld		**41 945 708**	**37 093 138**
Leverandørgjeld	24	1 536 436	1 308 229
Betalbar skatt	15	70 379	117 775
Gjeld klassifisert som holdt for salg	24	-	118 616
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	24	2 687 955	2 605 330
Bankinnskudd fra kunder	5	23 273 786	20 964 549
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	5, 17	57 115	45 068
Kortsiktig rentebærende gjeld	5	11 792 587	11 317 702
Sum kortsiktig gjeld		**39 418 258**	**36 477 269**
Sum gjeld		81 363 966	73 570 407
Sum egenkapital og gjeld		116 943 955	106 748 542

Oslo 28. mars 2023
Styret og konsernsjef i OBOS BBL

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 Reipholdsson
Ansattvalgt styremedlem

Daniel Walter
Ansattvalgt styremedlem

Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

Egenkapitaloppstilling
OBOS-konsernet

			Annen egenkapital					
Beløp i tusen kroner	Note	Andels-kapital	Andre inntekter og kostnader	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Hybrid-kapital[1]	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2021		**111 919**	**134 192**	**28 461 843**	**28 596 028**	**299 200**	**105 150**	**29 112 296**
Periodens resultat		-	-	4 241 353	4 241 353	11 235	15 476	4 268 065
Øvrige resultatelementer	27	-	-167 420	-	-167 420	-	-230	-167 650
Totalresultat		**-**	**-167 420**	**4 241 353**	**4 073 933**	**11 235**	**15 246**	**4 100 415**
Økning i andelskapital		8 077	-	2 809	2 809	-	-	10 886
Utbytte		-	-	-	-	-	-15 151	-15 151
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	22 465	22 465	-	-52 329	-29 864
Reklassifisering – avvikling av ytelsesordning		-	13 202	-14 179	-977	-	-	-977
Salg tilknyttede selskaper		-	56 703	-44 937	11 765	-	-	11 765
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-11 235	-	-11 235
Egenkapital per 31. desember 2021		**119 996**	**36 676**	**32 669 354**	**32 706 023**	**299 200**	**52 917**	**33 178 135**
Periodens resultat		-	-	1 592 370	1 592 370	15 211	21 680	1 629 261
Øvrige resultatelementer	27	-	-56 204	-	-56 204	-	-48	-56 252
Totalresultat		**-**	**-56 204**	**1 592 370**	**1 536 167**	**15 211**	**21 632**	**1 573 009**
Økning i andelskapital		8 442	-	1 769	1 769	-	-	10 211
Utbytte		-	-	-	-	-	-9 507	-9 507
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-2 424	-2 424	-	849 236	846 812
Salg tilknyttede selskaper		-	-78	-	-78	-	-	-78
Utstedt/utbetalt hybridkapital		-	-	-	-	250	-	250
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-15 211	-	-15 211
Andre transaksjoner		-	-	-3 632	-3 632	-	-	-3 632
Egenkapital per 31. desember 2022		**128 438**	**-19 606**	**34 257 436**	**34 237 824**	**299 450**	**914 278**	**35 579 990**

[1] Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

Kontantstrømoppstilling
OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	2022	2021
Resultat før skatt		**1 580 559**	**4 453 762**
Netto finansposter		159 409	150 597
Av- og nedskrivninger	16, 17	287 247	295 063
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	18	-195 972	-722 439
Resultat fra tilknyttede selskaper	19	-1 064 561	-1 092 398
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-30 385	-14 897
Endring i varelager	22	-2 116 254	-1 698 489
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	21	-1 115 095	-1 511 851
Endring i andre tidsavgrensningsposter		337 708	369 758
Mottatte utbytter		847 923	807 219
Betalte renter		-402 235	-358 267
Mottatte renter		144 297	54 756
Betalte skatter		-116 669	-119 817
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		**-1 684 030**	**612 996**
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	16, 17, 18	-1 561 344	-1 374 152
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	16, 17, 18	39 471	47 803
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	28	-6 989 213	-9 098 110
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	28	11 130 385	5 969 824
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	28	-652 305	-1 216 369
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	28	887 235	1 043 510
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		-1 014 240	882 759
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer		-285 984	68 785
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		**1 554 005**	**-3 675 950**
Nedbetaling obligasjonsgjeld	28	-6 320 000	-5 071 108
Opptrekk obligasjonsgjeld	28	5 529 270	8 982 922
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	28	1 906 718	-1 927 918
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser		-1 431	67 216
Utbytte til ikke-kontrollerende eierinteresser		-7 977	-14 247
Betalte renter hybridkapital		-15 211	-11 235
Innbetaling av andelskapital		10 235	8 102
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		**1 101 605**	**2 033 731**
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		-5 063	-14 565
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		**966 516**	**-1 043 787**
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		946 929	1 990 716
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		**1 913 445**	**946 929**
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg		-	14 400
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		**1 913 445**	**932 529**

Noter til konsernregnskapet

OBOS-konsernet

Note 1: Generell informasjon, grunnlag for utarbeidelse og endrede regnskapsprinsipper
Note 2: Sentrale regnskapsvurderinger og estimatusikkerhet
Note 3: Vesentlige transaksjoner
Note 4: Segmenter
Note 5: Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld
Note 6: Risikoklassifisering av utlån og garantier i finansvirksomheten
Note 7: Tap og nedskrivninger på utlån og garantier i finansvirksomheten
Note 8: Klassifikasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser
Note 9: 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: Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet
Note 20: Finansielle investeringer og utlån til kunder
Note 21: Utlån til kunder fordelt på kundesegmenter i finansvirksomheten
Note 22: Varelager
Note 23: Kundefordringer, andre omløpsmidler og eiendeler holdt for salg
Note 24: Ikke-rentebærende gjeld og gjeld klassifisert som holdt for salg
Note 25: Pantstillelser og garantier
Note 26: Avsetning for forpliktelser
Note 27: Tilleggsinformasjon om egenkapital
Note 28: Tilleggsinformasjon om kontantstrømoppstilling
Note 29: Ytelser til ledende ansatte
Note 30: Transaksjoner med nærstående parter
Note 31: 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 554 578 betalende medlemmer (andelseiere). Selskapets hovedkontor har adresse Hammersborg torg 1, 0179 Oslo med telefonnummer +47 22865500.

OBOS BBLs hovedformål er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte å forvalte boliger for andelseierne. Laget har videre til formål å:

1. motta til forvaltning sparemidler, samt å drive utlånsvirksomhet
2. tegne andeler eller aksjer i selskap med begrenset ansvar som driver virksomhet av betydning for boligsamvirket
3. forestå oppføring og/eller forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne
4. drive eiendomsmegling.

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

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

Konsernregnskapet for 2022 er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder (forenklet IFRS) fastsatt av Finansdepartementet 7. februar 2023. Forenklet IFRS innebærer at regnskapsføring og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), 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.

Dette konsernregnskapet er godkjent av styret 28. mars 2023 for vedtak i generalforsamlingen 6. juni 2023.

Alle tall er i tusen 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 OBOS-konsernets regnskapsprinsipper

OBOS-konsernet beskriver relevante regnskapsprinsipper 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 %. For oversikt over de vesentligste datterselskapene henvises det til note 6 i OBOS BBLs årsregnskap for 2022. Konserninterne transaksjoner, mellomværende og urealiserte gevinster og tap elimineres i konsernregnskapet.

Ved virksomhetssammenslutninger anvendes oppkjøpsmetoden. Vederlaget måles til virkelig verdi. Betingede vederlag og ervervede identifiserbare eiendeler, gjeld og betingede forpliktelser innregnes til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Utgifter knyttet til virksomhetssammenslutninger kostnadsføres når de påløper. Ved trinnvise oppkjøp måles eierandelen 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 27.

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 øvrige resultatelementer 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 øvrige resultatelementer 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:	31.12.2022	31.12.2021
SEK	0,9453	0,9745
DKK	1,4138	1,3432

Gjennomsnittskurs for:	2022	2021
SEK	0,9503	1,0020
DKK	1,3581	1,3668

Implementering av nye og reviderte standarder og fortolkninger

De anvendte regnskapsprinsippene 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.

Skatt

Konsernet rapporterer betalbar og utsatt skatt 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 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 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 19 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

Konsernets investeringer i næringseiendom som klassifiseres i henhold til IAS 40 Investeringseiendom innregnes til virkelig verdi. Det henvises til note 18 for redegjørelse av estimert markedsverdi.

Boligtomter og -prosjekter

Konsernets boligtomter og boligutviklingsprosjekter innregnes som varelager til laveste verdi av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Det henvises til note 22 for redegjørelse av prosjektverdier og nedskrivningsvurderinger.

Nedskrivningstesting av goodwill og andre immaterielle eiendeler med ubestemt levetid

Konsernet gjennomfører årlige nedskrivningsvurderinger av goodwill, merkevarenavn 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 merkevarenavn med nedskrivningsvurderinger.

Avsetning for forpliktelser

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 26 for redegjørelse av vesentlige vurderinger.

Note 03 Vesentlige transaksjoner

Vesentlige transaksjoner i 2022

Den 4. februar 2022 solgte OBOS-konsernet hele sin aksjepost i SBC Interessenter HoldCo AB til en verdi på 613 millioner kroner.

Den 1. mai 2022 solgte OBOS-konsernet Stema Rådgivning AS og tilhørende datterselskaper til Sweco til en verdi på 136 millioner kroner.

Den 4. juli 2022 inngikk OBOS avtale med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) om kjøp av ytterligere 25,2 % av aksjene i Solon Eiendom Holding AS til en verdi på 819 millioner kroner. Etter oppkjøpet eier OBOS 75 % av aksjene i Solon Eiendom Holding AS og har dermed kontroll over selskapet. Transaksjonen ble godkjent av konkurransemyndighetene 13. juli 2022 og ble gjennomført den 28. juli 2022.

Den 6. desember 2022 kjøpte OBOS aksjer i det svenske børsnoterte entreprenørselskapet NCC fra investeringsselskapet Nordstjernan, til en verdi på 772 millioner svenske kroner. Kjøp av aksjene i NCC ga OBOS en eierandel på 6,45 %, og grunnet andel A-aksjer en stemmeandel på 23,13 %.

Vesentlige transaksjoner i 2021

Den 7. juni 2021 solgte OBOS-konsernet hele sin aksjepost på 20,08 % i svenske JM AB til en verdi på 4,6 milliarder kroner til SBB. Konsernets gevinst ble 2,1 milliarder kroner.

OBOS-konsernet inngikk 27. august 2021 avtale med AF Gruppen Norge AS og Betonmast Eiendom AS om å kjøpe ut deres respektive andeler i Construction City Holding AS (CCH AS). Transaksjonen ble gjennomført 31. august, og OBOS-konsernet ble med denne transaksjonen 100 % eier av CCH AS. AF Gruppen og Betonmast blir som en del av avtalen, leietakere i eiendomsprosjektet Construction City.

22. desember 2021 inngikk OBOS-konsernet avtale med SBB om kjøp av 49,5 % av aksjene i Solon Eiendom Holding AS til en verdi på 1,5 milliarder kroner.

Note 04 Segmenter

Regnskapsprinsipp

Segmentinformasjonen er presentert i samsvar med rapporteringen til administrerende direktør og ledergruppen, og er konsistent med den finansielle informasjonen konsernledelsen benytter til å vurdere utviklingen og allokere ressurser. Segmentresultatet er definert som resultat før skatt. Balansen følges opp på totalt konsolidert nivå. Konsernledelsen er foretakets øverste beslutningstaker.

Konsernets driftssegmenter er basert på forretningsaktivitetene. I tillegg rapporteres «Annen virksomhet» som et eget segment. 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 segmentene er basert på avtaler og markedspriser. Gevinster og tap fra konserninterne overføringer av virksomheter, konsernbidrag og utbytte er ikke inkludert i segment-resultatene.

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Boligutvikling	10 925 502	11 565 565
Forvaltning og rådgivning	1 039 462	1 103 062
Næringseiendom	771 635	777 690
Bank og eiendomsmegling	683 401	596 827
Aksjeinvesteringer	2 045 622	-
Annen virksomhet	1 866 186	1 244 968
Elimineringer	-1 550 899	-1 299 727
Inntekter, segmenter	**15 780 909**	**13 988 385**
Boligutvikling	631 075	965 416
Forvaltning og rådgivning	271 537	186 031
Næringseiendom	774 107	749 670
Bank og eiendomsmegling	336 987	288 760
Aksjeinvesteringer	671 084	2 501 694
Annen virksomhet/elimineringer	-1 028 714	-633 535
Resultat før skatt, segmenter	**1 656 076**	**4 058 036**
Avstemming segmentresultat mot finansregnskap		
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	-379 169	-253 817
Verdiendring investeringseiendom	563 057	722 439
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	46 611	56 281
Verdiendring aksjeinvesteringer	-89 571	123 074
Verdiendring finansielle derivater og avtaler	200 954	49 557
Gevinst/(tap) ved salg av selskaper og andre investeringer	-500 504	-312 332
Andre forskjeller	83 104	10 525
Resultat før skatt, IFRS	**1 580 559**	**4 453 762**

Avstemmingspostene fra segmentresultat til finansregnskapet, som er utarbeidet i tråd med forenklet IFRS, kan i all hovedsak forklares med:

- Segmentresultatet inkluderer inntekter fra Boligutviklingssegmentet etter løpende avregning.
- Segmentresultatet inkluderer gevinst/(tap) ved salg av aksjer og andre investeringer beregnet basert på kostpris aksjer etter norske regnskapsregler.
- Segmentresultatet inkluderer ikke urealiserte verdiendringer på aksjeinvesteringer, finansielle derivater og investeringseiendom.
- Posten «Andre forskjeller» inkluderer for det meste utbetalinger til eiere av fondsobligasjoner.

Note 05 Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld

Finansiell risiko

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko. Risikostyringen for morselskapet og datterselskaper, med unntak av OBOS-banken, ivaretas av konsernets sentrale finansavdeling. Dette inkluderer finansiering og styring av likviditet og valuta-, rente- og kredittrisiko. OBOS-banken har etablert egen avdeling og egne systemer for kreditt og kredittvurdering. Det henvises til nærmere omtale i note 6, 7 og 21, samt ytterligere detaljert informasjon i OBOS-bankens årsregnskap.

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 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 OBOS-bankens årsrapport. For øvrig 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. 23 % av den rentebærende gjelden, eksklusive OBOS-banken, 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 en måned til tolv år og seks måneder målt fra balansetidspunktet.

Rentebytteavtaler

Beløp i tusen kroner	Kontraktsbeløp [1] pr. 31.12.2022	Kontraktsbeløp [1] gj.snitt 2022	Virkelig verdi [2] pr. 31.12.2022	Verdiendring 2022
Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mndr NIBOR)	2 420 470	2 335 580	-81 819	-81 819
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	6 440 008	5 120 939	249 717	308 346
Sum sikringsinstrumenter	**8 860 478**	**7 456 520**	**167 898**	**226 527**

[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 konsernets vektede gjennomsnittsrenter på de ulike rentebærende finansielle forpliktelsene per 31. desember 2022 og 31. desember 2021:

	2022		2021	
Beløp i tusen kroner	Volum	Vektet nominell gjennomsnittsrente	Volum	Vektet nominell gjennomsnittsrente
Gjeld til kredittinstitusjoner – langsiktig	8 167 935	4,92 %	4 211 407	2,51 %
Gjeld til kredittinstitusjoner – kortsiktig	7 210 657	4,87 %	6 268 480	2,51 %
Bankinnskudd fra kunder	23 273 786	2,16 %	20 964 549	0,65 %
Obligasjonsgjeld – langsiktig	28 862 578	3,71 % [1]	29 422 243	1,58 % [1]
Obligasjonsgjeld – kortsiktig	4 578 062	3,91 % [1]	4 949 242	1,52 % [1]
Finansielle derivater og virkelig verdi-sikring	83 487	0,00 %	65 594	0,00 %
Annen rentebærende gjeld – langsiktig	2 021 579	3,83 %	943 202	1,71 %
Annen rentebærende gjeld – kortsiktig	3 869	0,31 %	99 980	2,28 %
Forpliktelse bruksrettseiendel – langsiktig	281 041	5,58 %	278 503	2,28 %
Forpliktelse bruksrettseiendel – kortsiktig	57 115	5,61 %	45 068	2,34 %
Sum rentebærende gjeld	**74 540 107**	**3,49 %**	**67 248 268**	**1,43 %**

[1] Gjennomsnittlig kupongrente. Av obligasjonsgjelden er 1 971 millioner kroner pantesikret i fast eiendom.

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

Tid frem til første mulige renteregulering stidspunkt

Beløp i tusen kroner	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	2024	2025	2026	2027	Etter 2027	Sum
Utlån og fordringer til kunder										
Utlån til personmarked	13 251 379	10 888	9 728	23 783	74 303	66 715	49 220	40 803	85 527	13 612 348
Personallån	1 728 138	-	-	-	1 895	4 452	1 375	117	1 035	1 737 010
Utlån til bedrifts-marked	34 817 428	2 245	-	-	928	14 930	863	1 272	6 672	34 844 339
Kasse, drifts- og brukskreditter	22 682	-	-	-	-	-	-	-	-	22 682
Sum utlån og for-dringer til kunder	**49 819 627**	**13 132**	**9 728**	**23 783**	**77 126**	**86 097**	**51 458**	**42 192**	**93 234**	**50 216 379**
Rentebærende gjeld										
Gjeld til kreditt-institusjoner	8 126 939	-	-	-	-	30 000	-	-	10 996	8 167 935
Obligasjoner	24 846 329	983 741	-	800 000	473 883	1 128 814	629 810	-	-	28 862 578
Virkelig verdisikring	83 487	-	-	-	-	-	-	-	-	83 487
Finansielle derivater	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Annen langsiktig gjeld – rente-bærende	1 620 470	-	-	-	81 833	-	-	319 275	-	2 021 579
Forpliktelse bruksrettseiendel	281 041	-	-	-	-	-	-	-	-	281 041
Sum langsiktig rentebærende gjeld	**34 958 266**	**983 741**	**-**	**800 000**	**555 717**	**1 158 814**	**629 810**	**319 275**	**10 996**	**39 416 619**
Gjeld til kreditt-institusjoner – kortsiktig	7 210 469	-	-	187	-	-	-	-	-	7 210 657
Bankinnskudd fra kunder	23 273 786	-	-	-	-	-	-	-	-	23 273 786
Obligasjoner	4 213 151	364 910	-	-	-	-	-	-	-	4 578 062
Annen kortsiktig gjeld – rente-bærende	3 869	-	-	-	-	-	-	-	-	3 869
Forpliktelse bruksrettseiendel	57 115	-	-	-	-	-	-	-	-	57 115
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	**34 758 390**	**364 910**	**-**	**187**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**35 123 488**
Sum rente-bærende gjeld	**69 716 657**	**1 348 651**	**-**	**800 187**	**555 717**	**1 158 814**	**629 810**	**319 275**	**10 996**	**74 540 107**

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, 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. Obligasjonsmarkedet representerer en viktig kilde til finansiering for OBOS BBL og OBOS Eiendom AS. Endringer i bransjestandardene for norske obligasjons-fond spesielt, har økt relevansen for slike Investment Grade ratinger for obligasjonsutstedere utenfor bank- og finanssektoren.

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 kortsiktig- og rentebærende gjeld vises nedenfor.

Beløp i tusen kroner	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	2024	2025	2026	2027	Etter 2027	Sum
Utlån og fordringer til kunder										
Utlån til personmarked	8 523	2 163	12 146	121 255	33 924	25 836	28 058	32 927	13 347 515	13 612 348
Personallån	-	44	116	197	753	783	4 071	4 819	1 726 227	1 737 010
Utlån til bedrifts-marked	658	31 843	8 839	7 867	29 936	43 084	67 348	89 620	34 565 144	34 844 339
Kasse, drifts- og brukskreditter	441	-	-	22 241	-	-	-	-	-	22 682
Sum utlån og fordringer til kunder	**9 623**	**34 049**	**21 101**	**151 561**	**64 614**	**69 703**	**99 477**	**127 365**	**49 638 886**	**50 216 379**
Rentebærende gjeld										
Gjeld til kreditt-institusjoner	-	-	-	-	3 500 462	2 517 665	782 774	1 153 683	213 351	8 167 935
Obligasjoner	-	-	-	-	6 646 855	7 212 425	8 674 619	4 527 811	1 800 868	28 862 578
Virkelig verdisikring	-	-	-	-	41 857	11 075	-	-	30 555	83 487
Annen langsiktig gjeld – rente-bærende	-	-	-	-	102 664	1 499 127	-	319 275	100 513	2 021 579
Forpliktelse bruksrettseiendel	-	-	-	-	202 130	24 858	14 135	10 994	28 924	281 041
Sum langsiktig rentebærende gjeld					**10 493 968**	**11 265 150**	**9 471 528**	**6 011 763**	**2 174 211**	**39 416 619**
Gjeld til kreditt-institusjoner – kortsiktig	6 160 664	178 937	348 173	522 882	-	-	-	-	-	7 210 657
Bankinnskudd fra kunder	23 273 786	-	-	-	-	-	-	-	-	23 273 786
Obligasjoner	-	3 256 595	1 321 467	-	-	-	-	-	-	4 578 062
Annen kortsiktig gjeld – rente-bærende	-	269	-	3 600	-	-	-	-	-	3 869
Forpliktelse bruksrettseiendel	14 915	13 648	12 498	16 054	-	-	-	-	-	57 115
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	**29 449 366**	**3 449 448**	**1 682 138**	**542 536**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**35 123 488**
Sum rente-bærende gjeld	**29 449 366**	**3 449 448**	**1 682 138**	**542 536**	**10 493 968**	**11 265 150**	**9 471 528**	**6 011 763**	**2 174 211**	**74 540 107**

For å dekke potensielle likviditetsbehov har konsernet 400 millioner kroner per 31. desember 2022 (400 millioner kroner per 31. desember 2021) i innvilget kassekreditt og 3,2 milliarder kroner (3,3 milliarder kroner per 31. desember 2021) i ubenyttede kommitterte trekkrettigheter.

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

Konsernet har betydelige merverdier i sine investeringer i Veidekke ASA og AF Gruppen ASA som kan realiseres om nødvendig. Investeringer i tilknyttede selskaper omtales i note 19.

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. OBOS-banken 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 kreditt-risikoen 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 21 for oppstilling av tap på utlån i OBOS-banken.

Konsernets garantiansvar fremgår av note 25. Konsernet har utstedt selvskyldnerkausjoner på vegne av tilknyttede selskap i størrelsesorden 207 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 % mot svenske og danske kroner, viser at konsernets resultat etter skatt ville ha vært omtrent 21 millioner kroner lavere/høyere i 2022 (omtrent 46 millioner kroner i 2021).

Prosjektfinansiering foretas i hvert enkelt selskap i lokal valuta. Konsernets langsiktige finansiering er i 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 2022 er en inntekt på 6,6 millioner kroner etter skatt (kostnad 6,6 millioner kroner etter skatt i 2021).

Finansielle lånebetingelser

Konsernets obligasjonslån inneholder begrensninger i opptak av gjeld. OBOS-konsernet skal påse at;

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

(b) total rentebærende gjeld for OBOS BBL ikke overstiger 35 % av summen av verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld for OBOS BBL.

OBOS-konsernet definerer verdijustert egenkapital som summen av:

Bokført egenkapital
+ merverdier eiendom
+ merverdier datterselskaper
+ merverdier aksjeinvesteringer

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 OBOS 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 tusen kroner	31.12.2022	31.12.2021
Bokført egenkapital	**35 579 990**	**33 178 135**
Merverdi eiendommer	11 872 534	11 446 009
Merverdi finansielle investeringer	3 327 303	5 272 274
Merverdi datterselskaper	3 387 756	2 766 352
Merverdier	**18 587 593**	**19 484 635**
Verdijustert egenkapital	54 167 583	52 662 771
Verdijustert totalbalanse	135 531 548	126 233 178
Verdijustert egenkapitalandel	**40,0 %**	**41,7 %**
Verdijustert balanse eksklusiv OBOS-banken	84 314 352	77 545 149
Verdijustert egenkapitalandel eksklusiv OBOS-banken	**64,2 %**	**67,9 %**

Per 31. desember 2022 var den beregnede verdijusterte egenkapitalen i konsernet på 54,2 milliarder kroner (52,7 milliarder kroner i 2021). Konsernet har overholdt lånebetingelsene ved samtlige målepunkter i 2022 og 2021.

I tillegg inneholder obligasjonslån utstedt av datterselskaper i konsernet lånebetingelser om egenkapitalgrad. Disse betingelsene er overholdt gjennom 2022 og 2021.

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 og er OBOS-bankens største risikoområde. Kredittstrategien revideres og godkjennes årlig av styret, og definerer bankens risikoprofil for kredittrisikoområdet.

Risikoklassifiseringssystemet benyttes som beslutningsstøtte for monitorering og rapportering. Risikoparametrene i klassifiseringssystemet er en integrert del av bankens risikomonitorering, inkludert oppfølging mot kredittstrategien. Sannsynlighet for mislighold (PD) blir benyttet for å måle kredittkvalitet for privatkunder med boliglån. Klassifiserings-systemet er basert på PD, som er et estimat på sannsynlighet for at en motpart misligholder sine forpliktelser innen de neste 12 måneder. Instrumenter med tilsvarende kredittrisikoegenskaper er gruppert i samme porteføljer. For boliglån til personmarkedet benyttes sannsynlighet for mislighold (PD) multiplisert med tap gitt mislighold (LGD) multiplisert med eksponeringen ved mislighold (EAD). For boligselskaper og kredittkort benyttes en forenklet tapsgradtilnærming.

I tabellene nedenfor presenteres alle utlån, garantier og ubenyttede kredittrammer i henhold til risikogrupper. Tallene baserer seg på nominelle beløp før justering for nedskrivninger. Lån som har restanser over 90 dager vurderes som misligholdte.

Basert på bankens risikovurderinger kan kundeengasjementene risikogrupperes som følger:

31. desember 2022

Engasjementer fordelt på risikogrupper basert på sannsynlighet for mislighold og tap

Beløp i tusen kroner	12-måneder PD intervaller	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Sum
Utlån					
1 – Lav risiko	0–0,99	48 983 224	-	-	48 983 224
2 – Middels risiko	1,00–3,99	-	723 615	-	723 615
3 – Høy risiko	4,00–99,99	-	-	390 291	390 291
4 – Misligholdt	100	-	-	78 189	78 189
Sum utlån		**48 983 224**	**723 615**	**468 480**	**50 175 320**
Garantier					
1 – Lav risiko	0–0,99	8 365	-	-	8 365
Sum garantier		**8 365**	**-**	**-**	**8 365**
Ubenyttede kredittrammer					
1 – Lav risiko	0–0,99	1 564 726	-	-	1 564 726
2 – Middels risiko	1,00–3,99	-	15 262	-	15 262
3 – Høy risiko	4,00–99,99	-	-	16 774	16 774
4 – Misligholdt	100	-	-	2 621	2 621
Sum ubenyttede kredittrammer		**1 564 726**	**15 262**	**19 395**	**1 599 382**
Sum før tapsavsetninger		**50 556 315**	**738 877**	**487 876**	**51 783 068**
– Tapsavsetninger		-11 743	-11 094	-22 522	-45 358
Netto utlån og fordringer på kunder 31. desember 2022		**50 544 573**	**727 783**	**465 354**	**51 737 709**

31. desember 2021

Engasjementer fordelt på risikogrupper basert på sannsynlighet for mislighold og tap

Beløp i tusen kroner	12-måneder PD intervaller	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Sum
Utlån					
1 – Lav risiko	0–0,99	45 623 214	-	-	45 623 214
2 – Middels risiko	1,00–3,99	-	737 550	-	737 550
3 – Høy risiko	4,00–99,99	-	-	281 187	281 187
4 – Misligholdt	100	-	-	142 142	142 142
Sum utlån		**45 623 214**	**737 550**	**423 330**	**46 784 094**
Garantier					
1 – Lav risiko	0–0,99	13 429	-	-	13 429
Sum garantier		**13 429**	**-**	**-**	**13 429**
Ubenyttede kredittrammer					
1 – Lav risiko	0–0,99	1 574 426	-	-	1 574 426
2 – Middels risiko	1,00–3,99	-	13 949	-	13 949
3 – Høy risiko	4,00–99,99	-	-	141 458	141 458
4 – Misligholdt	100	-	-	1 542	1 542
Sum ubenyttede kredittrammer		**1 574 426**	**13 949**	**143 000**	**1 731 375**
Sum før tapsavsetninger		**47 211 069**	**751 500**	**566 330**	**48 528 898**
– Tapsavsetninger		-18 094	-7 416	-18 627	-44 137
Netto utlån og fordringer på kunder 31. desember 2021		**47 192 974**	**744 084**	**547 703**	**48 484 762**

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 eiendelene som vurderes for nedskrivning deles inn i tre steg, basert på graden av kredittforverring:

Steg 1 – ved førstegangsinnregning, og dersom kredittrisikoen ikke har økt vesentlig, skal det foretas avsetning for 12-måneders forventet tap.
Steg 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.
Steg 3 – hvis kredittrisikoen har økt vesentlig og det foreligger objektive bevis på verdifall, skal det avsettes for forventet tap over hele levetiden.

I tillegg vil renteinntektene for finansielle eiendeler under steg 3 bli beregnet på netto balanseført verdi av utlånet, etter fradrag av nedskrivninger for forventede tap over lånets løpetid. Dette er forskjellig fra steg 1 og steg 2 der renteinntektene blir beregnet på brutto balanseførte verdi.

OBOS-konsernet implementerte ny misligholdsdefinisjon i tråd med EBAs retningslinjer 1. januar 2021. Engasjement anses misligholdt dersom kravet er forfalt med mer enn 90 dager og beløpet er vesentlig, eller det er sannsynlig at låntaker ikke vil oppfylle sine forpliktelser. Videre gir retningslinjene bestemmelser om når et lån tidligst kan friskmeldes.

Ved beregning av forventede tap over løpetiden under IFRS 9, inklusive inndeling i steg, skal beregningen baseres på sannsynlighetsveid fremtidsrettet informasjon. OBOS-konsernet foretar en kvalitativ vurdering av utviklingen i definerte relevante makroøkonomiske variabler.

Bevegelser i avsetninger og nedskrivninger

Beløp i tusen kroner	Forventet tap over 12 måneder Steg 1	Forventet tap over levetiden til instrumentet Steg 2	Forventet tap over levetiden til instrumentet Steg 3	Totalt
Tapsavsetning per 31. desember 2021	**18 094**	**7 416**	**18 627**	**44 137**
Overført til steg 1	2 719	-1 327	-1 393	-
Overført til steg 2	-355	950	-595	-
Overført til steg 3	-64	-819	884	-
Endret tap for engasjementer som ikke har migrert	-4 242	3 234	-573	-1 581
Nye tap	1 745	1 324	171	3 240
Fraregnede tap	-6 610	-1 499	-3 236	-11 344
Konstaterte tap	-	-	-	-
Inngått på tidligere konstaterte tap	-	-	179	179
Endring i risikomodell/parametere	1 492	1 715	7 522	10 728
Andre endringer	-3	-	-53	-56
Tapsavsetning per 31. desember 2022	**12 776**	**10 993**	**21 532**	**45 302**
Tapsavsetning (%) av brutto balanseførte verdier	0,03 %	3,40 %	24,60 %	0,09 %
Netto endring 2022	**-5 318**	**3 577**	**2 906**	**1 165**

Beløp i tusen kroner	Forventet tap over 12 måneder Steg 1	Forventet tap over levetiden til instrumentet Steg 2	Forventet tap over levetiden til instrumentet Steg 3	Totalt
Tapsavsetning per 31. desember 2020	**21 851**	**11 319**	**19 202**	**52 372**
Overført til steg 1	8 487	-4 840	-3 647	-
Overført til steg 2	-860	5 383	-4 523	-
Overført til steg 3	-265	-496	761	-
Endret tap for engasjementer som ikke har migrert	-3 984	-5 449	296	-9 137
Nye tap	7 814	221	1 362	9 398
Fraregnede tap	-4 856	-3 601	-3 947	-12 404
Konstaterte tap	-	-	2 477	2 477
Inngått på tidligere konstaterte tap	-	-	7	7
Endring i risikomodell/parametere	-10 094	4 879	6 639	1 424
Tapsavsetning per 31. desember 2021	**18 094**	**7 416**	**18 627**	**44 137**
Tapsavsetning (%) av brutto balanseførte verdier	0,04 %	1,08 %	12,75 %	0,10 %
Netto endring 2021	**-3 757**	**-3 903**	**-575**	**-8 236**

Kredittforringede engasjementer fordelt etter sikkerheter

	2022		2021	
Beløp i tusen kroner	Beløp	%	Beløp	%
Engasjementer med pant i bolig	68 350	74,6 %	121 173	82,0 %
Engasjementer uten sikkerhet	23 211	25,4 %	26 575	18,0 %
Sum kredittforringede engasjementer per 31. desember	**91 561**	**100,0 %**	**147 748**	**100,0 %**

Per 31. desember 2022 har OBOS konsern 0 millioner kroner i engasjementer i steg 3 hvor det ikke er foretatt nedskriving grunnet verdien på sikkerhetsstillelsen, tilsvarende tall for 2021 var 0 millioner kroner.

Note 08 Klassifikasjon 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 (øvrige resultatelementer)
- 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 (øvrige resultatelementer)

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. OBOS-konsernet har ingen finansielle instrumenter klassifisert i denne målekategorien per 31. desember 2022.

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 førstegangsinnregning 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 2022

	Virkelig verdi over resultatet		Amortisert kost		
Beløp i tusen kroner	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Totalt
Finansielle eiendeler					
Derivater					
Finansielle derivater	179 000	-	-	-	179 000
Rentebærende fordringer					
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	1 835 287	-	1 835 287
Netto utlån til og fordringer på kunder	1 003 816	-	49 126 145	-	50 129 961
Gjeldsinstrumenter					
Sertifikater og obligasjoner	5 630 280	-	-	-	5 630 280
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	1 315 272	-	-	-	1 315 272
Kundefordringer	-	-	352 560	-	352 560
Kontanter	-	-	78 158	-	78 158
Sum finansielle eiendeler	**8 128 368**	-	**51 392 150**	-	**59 520 517**
Finansielle forpliktelser					
Derivater					
Finansielle derivater	-	83 487	-	-	83 487
Rentebærende gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	15 378 592	15 378 592
Ansvarlig lånekapital	-	-	-	1 505 658	1 505 658
Innskudd fra og gjeld til kunder	-	-	-	23 273 786	23 273 786
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	2 264 924	-	31 175 716	33 440 640
Andre finansielle forpliktelser					
Leverandørgjeld	-	-	-	1 536 436	1 536 436
Sum finansielle forpliktelser	-	2 348 411	-	72 870 188	75 218 599

Per 31. desember 2021

	Virkelig verdi over resultatet		Amortisert kost		
Beløp i tusen kroner	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Totalt
Finansielle eiendeler					
Derivater					
Finansielle derivater	24 563	-	-	-	24 563
Rentebærende fordringer					
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	856 542	-	856 542
Netto utlån til og fordringer på kunder	936 724	-	45 803 233	-	46 739 957
Gjeldsinstrumenter					
Sertifikater og obligasjoner	6 231 258	-	-	-	6 231 258
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	4 694 117	-	-	-	4 694 117
Kundefordringer	-	-	611 136	-	611 136
Kontanter	-	-	75 987	-	75 987
Sum finansielle eiendeler	**11 886 662**	-	**47 346 898**	-	**59 233 560**
Finansielle forpliktelser					
Derivater					
Finansielle derivater	-	65 594	-	-	65 594
Rentebærende gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	10 479 887	10 479 887
Ansvarlig lånekapital	-	-	-	900 785	900 785
Innskudd fra og gjeld til kunder	-	-	-	20 964 549	20 964 549
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	2 387 484	-	31 984 000	34 371 484
Andre finansielle forpliktelser					
Leverandørgjeld	-	-	-	1 308 229	1 308 229
Sum finansielle forpliktelser	-	2 453 077	-	65 637 450	68 090 528

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.

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.

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.

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.

Investeringseiendom

Se note 18 for ytterligere informasjon.

Finansielle eiendeler verdsatt til virkelig verdi

Per 31. desember 2022

Beløp i tusen kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Investeringseiendommer	-	-	15 370 611	15 370 611
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	-	1 003 816	1 003 816
Sertifikater og obligasjoner	-	5 630 280	-	5 630 280
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	111 398	750 907	452 967	1 315 272
Finansielle derivater	-	179 000	-	179 000
Sum eiendeler	**111 398**	**6 560 187**	**16 827 394**	**23 498 979**
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	2 264 924	-	2 264 924
Finansielle derivater	-	83 487	-	83 487
Sum forpliktelser	**-**	**2 348 411**	**-**	**2 348 411**

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

Per 31. desember 2021

Beløp i tusen kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Investeringseiendommer	-	-	13 433 751	13 433 751
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	-	936 724	936 724
Sertifikater og obligasjoner	-	6 231 258	-	6 231 258
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	215 268	4 289 459	189 391	4 694 117
Finansielle derivater	-	24 563	-	24 563
Sum eiendeler	**215 268**	**10 545 279**	**14 559 866**	**25 320 413**
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	2 387 484	-	2 387 484
Finansielle derivater	-	65 594	-	65 594
Sum forpliktelser	**-**	**2 453 077**	**-**	**2 453 077**

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 Boligutviklingsdivisjonen 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 boliger. Tomt med bolig overleveres samlet etter ferdigstillelse av boligen. Kjøper har begrensede valgmuligheter hva 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 besørger 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 utførte arbeider 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 OBOS' 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 OBOS-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 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

OBOS-konsernet leverer flere ulike tjenester som eiendomsmegling, regnskapsførsel, byggeteknisk rådgivning og prosjektledelse og andre administrative tjenester for borettslag, 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.

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Prosjektinntekter	11 613 659	8 968 968
Leieinntekter eiendommer	877 369	762 882
Forvaltningsinntekter	786 514	755 036
Netto rente- og provisjonsinntekter	583 679	470 586
Tekniske konsulentinntekter	238 240	356 057
Eiendomsmegling	104 643	113 103
Kontingenter medlemmer	112 741	108 667
Andre driftsinntekter	223 401	179 778
Sum driftsinntekter	**14 540 246**	**11 715 077**

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

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Norge	10 578 245	7 440 016
Sverige	3 948 229	4 258 854
Danmark	13 772	16 207
Sum driftsinntekter	**14 540 246**	**11 715 077**

Note 11 Personalkostnader

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Lønn og feriepenger	-1 783 195	-1 696 484
Arbeidsgiveravgift	-379 361	-376 522
Pensjonskostnader	-145 022	-188 909
Andre personalkostnader	-144 321	-146 668
Sum personalkostnader	**-2 451 899**	**-2 408 583**
Antall ansatte i konsernet	2 696	2 622

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 % 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 633 ansatte rentesubsidierte lån til en rente på 3,53 % (630 ansatte til en rente på 1,3 % ved utgangen av 2021). Totalt rentesubsidiert lånebeløp utgjør 1 921,6 millioner kroner per 31. desember 2022 (1 566,8 millioner kroner per 31. desember 2021). 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 29.

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. 1707 ansatte var medlem av den norske pensjonsordningen per 31. desember 2022 (1758 per 31. desember 2021). 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 5,5 % av lønn opp til 7,1G, og 8 % av lønn mellom 7,1G og 12G.

Fram til 1.1.2021 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 % 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 Nordea. Ved utgangen av 2022 har OBOS en forpliktelse knyttet til denne ordningen på 98,7 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.

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Effekter fra avvikling av pensjonsordning	-	-33 877
Netto påløpt pensjonskostnad fra ytelsesordninger	**-**	**-33 877**
Kostnader knyttet til innskuddsbasert ordning	-145 022	-155 032
Sum pensjonskostnad	**-145 022**	**-188 909**

Endringer i den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen i løpet av året

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Netto pensjonsforpliktelse 1. januar	**-110 245**	**-102 301**
Effekter fra avvikling av pensjonsordning	-	-33 877
Sparing	-3 106	-1 973
Verdiendring	14 455	-11 610
Utbetalt pensjon	207	214
Oppgjør/avløsning	-	39 302
Netto pensjonsforpliktelse 31. desember	**-98 690**	**-110 245**

I 2021 ble det gjort avtale om avløsning av løpende pensjonsutbetaling til to tidligere ledende ansatte. Ingen nye avtaler om avløsning i 2022.

Note 13 Andre driftskostnader

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Driftskostnader eiendom	-182 731	-152 423
Leiekostnader lokaler og utstyr	-259 670	-229 909
Salg- og markedsføringskostnader	-680 979	-560 833
Rådgivningskostnader	-472 106	-410 078
Tap på fordringer	-5 659	5 339
Gevinst/(tap) ved salg av anleggsmidler	3 526	14 897
Avsetning for restrukturering og forpliktelser	26 859	-
Øvrige driftskostnader	-421 673	-326 711
Sum andre driftskostnader	**-1 992 433**	**-1 659 719**

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsførte honorar fra konsernets revisor har vært følgende:

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Lovpålagt revisjon [1]	-11 156	-9 238
Andre attestasjonstjenester	-359	-418
Skatterådgivning [2]	-346	-298
Andre tjenester [3]	-7 379	-4 421
Sum godtgjørelse til revisor [4]	**-19 240**	**-14 374**

[1] I 2022 inkluderer dette lovpålagt revisjon utført av EY og PwC, dette skyldes revisorbytte i 2022.

[2] Gjelder i hovedsak bistand til dokumentasjon og oppfølging av skatte- og avgiftssaker med offentlige myndigheter utført av EY og PwC.

[3] Gjelder i hovedsak teknisk regnskapsmessig bistand. Inkluderer også lovpålagt internrevisjon av konsernets finansvirksomhet på 1,6 millioner kroner i 2022 (1,9 millioner kroner i 2021) som utføres av BDO samt internrevisjon av konsernet for øvrig på 1,2 millioner kroner i 2022.

[4] Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

Note 14 Finansinntekter og -kostnader

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Renteinntekter	111 442	71 595
Utbytte	5 449	16 649
Annen finansinntekt	11 695	2 952
Sum finansinntekter	**128 586**	**91 196**

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Rentekostnader	-560 067	-375 249
Annen finanskostnad	35 112	15 635
Sum finanskostnader	**-524 956**	**-359 614**

Rentekostnadene er høyere i 2022 sammenlignet med 2021 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:

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Netto verdiendring virkelig verdi-sikringer	-63 742	-81 063
Netto verdiendring derivater	191 737	89 903
Positiv verdiendring sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond	66 388	94 762
Negativ verdiendring sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond	-10 671	-25 098
Netto verdiendring aksjer	-97 344	122 708
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	**86 369**	**201 211**
Netto gevinst/(tap) ved salg av selskap	177 490	-
Øvrige gevinst/(tap) på finansielle investeringer	-	2 051
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler	**177 490**	**2 051**

Konsernets netto negative verdiendring aksjer er knyttet til investeringen i Otovo AS, Multiconsult ASA og Realsolv Holdco AB.

I 2021 omfattet netto positive verdiendring aksjer i hovedsak investering i Otovo AS og Multiconsult ASA.

Konsernets netto gevinst ved salg av selskap kommer i hovedsak fra gevinst ved salg av Stema Rådgivning AS og Tandem AS som til sammen gav en regnskapsmessig gevinst på 89 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 skatteøkende 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 2022 var 22 % (22 % i 2021) i Norge og 20,6 % i Sverige (20,6 % i 2021). For OBOS-banken var skattesatsen 25 % (25 % i 2021). Det kan være en risiko for at skattemyndighetene kan gjøre andre vurderinger enn konsernet av fordelingen mellom betalbar og utsatt skatt. Konsernet er ikke kjent med noen slike tilfeller av vesentlig karakter på tidspunktet for avleggelse av konsernregnskapet.

Skattekostnad

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Resultat før skattekostnad	1 580 559	4 453 762
Betalbar skatt	-257 826	-117 776
Endring i utsatt skatt	48 522	-67 784
Endring i utsatt skatt – konsernbidrag	258 007	-
Sum skattekostnad	**48 703**	**-185 560**

Fordeling av skattekostnad

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Norge	32 452	-191 833
Utenfor Norge	16 250	6 273
Sum skattekostnad	**48 703**	**-185 560**

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 %, hvor de vesentligste forklaringskomponentene er omtalt under tabellen.

Avstemming av effektiv skattesats

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Skattekostnad basert på nominell skattesats i Norge, 22 %	-347 723	-979 828
Effekter av skattesatser som avviker fra 22 %	-13 813	-2 138
Effekt av endrede skattesatser	-	7 455
Andel resultat og gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	234 179	701 765
Ikke-fradragsberettigede eller skattepliktige poster	146 629	39 906
Andre justeringer	1 358	2 964
For mye/(lite) avsatt skatt tidligere år	28 073	44 316
Sum skattekostnad	**48 703**	**-185 560**
Effektiv skattesats i %	-3,1 %	4,2 %

«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.

«Ikke-fradragsberettigede eller skattepliktige poster» består i all hovedsak av gevinster ved aksjesalg fra norske selskaper og inntektsført utbytte. Begge forhold er unntatt fra beskatning i henhold til fritaksmetoden.

Endringer i netto forpliktelser/eiendeler ved utsatt skatt

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Per 1. januar	**1 747 604**	**1 566 476**
Innregnet i resultatregnskapet	-46 677	67 784
Innregnet i øvrige resultatelementer	9 138	2 780
Kjøp og salg av datterselskaper	381 141	8 712
Netto forpliktelse reklassifisert til/fra holdt for salg	-15 339	34 703
Andre endringer	-70 522	38 789
Valutaeffekter	-845	-2 526
Per 31. desember	**2 004 499**	**1 747 604**

«Netto forpliktelse reklassifisert til holdt for salg» omhandler utsatte skatteposisjoner klassifisert som henholdsvis eiendeler og gjeld holdt for salg i konsernets finansielle stilling. I 2022 er endring av utsatt skatt i sin helhet knyttet til reklassifisering av OBOS Danmark fra holdt for salg. I 2021 utgjør tilbakeføring av fjorårets reklassifisering av utsatt skatt knyttet til salget av Christian Kroghs gate 12 den vesentligste delen av endringen.

Kjøp og salg av datterselskaper gjelder hovedsakelig kjøpet av Solon Eiendom Holding AS.

Note 16 Immaterielle eiendeler og nedskrivningsvurderinger

Regnskapsprinsipp

Immaterielle eiendeler består av goodwill, merkevarenavn, 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 ervervet kundeportefølje i finansvirksomheten amortiseres lineært over 10 år, som er den estimerte gjenværende tiden på kundeforholdene.

Goodwill, merkevarenavn 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.

Beløp i tusen kroner	Programvare og lisenser	Kunde-portefølje	Andre immaterielle eiendeler	Sum andre immaterielle eiendeler	Merkenavn	Goodwill	Sum immaterielle eiendeler
Akkumulert kostpris							
Per 1. januar 2021	**143 079**	**42 313**	**520 267**	**705 659**	**659 916**	**1 124 659**	**2 490 235**
Tilgang	6 068	-	120 301	126 369	-	40 088	166 458
Avgang	-	-	-	-	-	-	-
Reklassifiseringer	50 308	-	-50 308	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	-4 110	-4 110	-20 493	-37 258	-61 861
Per 31. desember 2021	**199 456**	**42 313**	**586 149**	**827 919**	**639 424**	**1 127 489**	**2 594 831**
Tilgang	15 580	-	108 069	123 649	-	283 500	407 149
Avgang	-	-	-89	-89	-	-90 882	-90 971
Reklassifiseringer	-	-	-900	-900	-	-1 432	-2 331
Omregningsdifferanser	-	-	-2 002	-2 002	-8 672	-15 767	-26 442
Per 31. desember 2022	**215 036**	**42 313**	**696 860**	**954 209**	**630 751**	**1 302 908**	**2 887 868**
Akkumulerte av- og nedskrivninger							
Per 1. januar 2021	**-109 043**	**-30 112**	**-61 521**	**-200 675**	**-**	**-**	**-200 675**
Av- og nedskrivninger	-52 130	-3 328	-49 339	-104 797	-	-	-104 797
Avgang	-	-	-	-	-	-	-
Reklassifiseringer	-	-	-	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	1 986	1 986	-	-	1 986
Per 31. desember 2021	**-161 173**	**-33 439**	**-108 874**	**-303 487**	**-**	**-**	**-303 487**
Av- og nedskrivninger	-11 050	-3 328	-74 102	-88 480	-	-343	-88 823
Avgang	-	-	13	13	-	-	13
Reklassifiseringer	-8 508	-	8 500	-8	-	1 432	1 423
Omregningsdifferanser	-	-	1 009	1 009	-	2	1 010
Per 31. desember 2022	**-180 732**	**-36 767**	**-173 503**	**-391 002**	**-**	**1 091**	**-389 911**
Netto bokført verdi per 31. desember 2021	38 283	8 874	477 275	524 432	639 424	1 127 489	2 291 345
Netto bokført verdi per 31. desember 2022	**34 305**	**5 546**	**523 357**	**563 207**	**630 751**	**1 303 999**	**2 497 957**

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

Av bokført verdi av merkevarenavn er 250 millioner kroner henført til OBOS Sverige (Myresjöhus og SmålandsVillan) og 350 millioner kroner til OBOS Block Watne per 31. desember 2022. Av bokført verdi av goodwill er 472 millioner kroner henført til OBOS Sverige, 448 millioner kroner til OBOS Block Watne og 283 millioner kroner til Solon Eiendom Holding AS per 31. desember 2022.

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 merkenavn 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 enheter. 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 merkevarenavn per 31. desember 2022.

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.

Beløp i tusen kroner	Eierbenyttede eiendommer	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Maskiner, inventar og transportmidler	Sum varige driftsmidler
Akkumulert kostpris				
Per 1. januar 2021	**916 309**	**1 096 822**	**696 686**	**2 709 817**
Reklassifiseringer	-	-16 549	27 063	10 514
Tilgang	5 749	377 095	69 413	452 257
Avgang	-	-41 023	-70 225	-111 248
Omregningsdifferanser	-	-16 941	-25 959	-42 900
Per 31. desember 2021	**922 057**	**1 399 405**	**696 978**	**3 018 440**
Reklassifiseringer	-14 478	-89 974	11 576	-92 876
Tilgang	-	128 519	142 528	271 047
Avgang	-	-185 417	-12 429	-197 846
Omregningsdifferanser	-	-2 840	-10 240	-13 080
Per 31. desember 2022	**907 580**	**1 249 692**	**828 414**	**2 985 685**
Akkumulerte av- og nedskrivninger				
Per 1. januar 2021	**-123 911**	**-304 535**	**-540 851**	**-969 297**
Reklassifiseringer	-	-2 120	-3 112	-5 232
Av- og nedskrivninger	-25 364	-61 358	-49 359	-136 082
Avgang	-	1 372	69 533	70 905
Omregningsdifferanser	-	1 788	21 029	22 818
Per 31. desember 2021	**-149 275**	**-364 854**	**-502 760**	**-1 016 888**
Reklassifiseringer	-	-759	-	-759
Av- og nedskrivninger	-29 403	-61 393	-56 809	-147 606
Avgang	-	-1 966	-2 038	-4 004
Omregningsdifferanser	-	92	8 116	8 208
Per 31. desember 2022	**-178 679**	**-428 879**	**-553 515**	**-1 161 073**
Netto bokført verdi per 31. desember 2021	772 782	1 034 551	194 218	2 001 552
Netto bokført verdi per 31. desember 2022	**728 901**	**820 813**	**274 898**	**1 824 613**

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

Leieavtaler

Konsernets leide eiendeler inkluderer kontorer og annen fast eiendom, IT-utstyr og øvrig utstyr. Konsernets bruksretteiendeler er kategorisert og presentert i tabellen under:

Beløp i tusen kroner	Bygninger	Annet utstyr	2022	Bygninger	Annet utstyr	2021
Anskaffelseskost 1. januar	419 475	89 208	508 682	431 093	86 371	517 464
Tilgang	44 080	27 252	71 332	18 550	10 071	28 621
Avgang	-5 241	-1 862	-7 104	-10 125	-1 458	-11 584
Omregningsdifferanser	-8 833	-2 729	-11 562	-20 043	-5 777	-25 820
Anskaffelseskost 31.12	**449 480**	**111 868**	**561 349**	**419 475**	**89 208**	**508 682**
Akkumulerte av- og nedskrivninger 1. januar	-124 363	-62 405	-186 768	-96 507	-50 157	-146 664
Avskrivning	-33 186	-17 629	-50 815	-36 811	-17 373	-54 184
Avgang	3 349	1 424	4 774	10 125	1 458	11 584
Omregningsdifferanser	2 273	1 923	4 196	-1 171	3 667	2 496
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31. desember	**-151 926**	**-76 687**	**-228 613**	**-124 363**	**-62 405**	**-186 768**
Balanseført verdi 31.12	**297 554**	**35 181**	**332 736**	**295 111**	**26 803**	**321 914**

Anvendte praktiske løsninger

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 bruksretteiendeler for noen av disse leieavtalene. I stedet kostnadsføres leiebetalingene når de inntreffer. Konsernet innregner heller ikke leieforpliktelser og bruksretteiendeler for kortsiktige leieavtaler mindre enn 12 måneder.

Udiskonterte leieforpliktelser

Beløp i tusen kroner	2022	2021
År 1	57 115	45 068
År 2	202 130	33 694
År 3	24 858	188 224
År 4	14 135	14 982
År 5	10 994	10 484
Etter år 5	28 924	31 120
Totale udiskonterte leieforpliktelser 31.12.	**338 156**	**323 571**

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 markedsbaserte 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:

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Per 1. januar	13 433 751	12 150 674
Kjøp av investeringseiendommer	6 573	49 775
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-69 820	-63 327
Akkumulert verdistigning, solgte investeringseiendommer	-27 884	-236 247
Investeringer/påkostninger	951 225	716 121
Reklassifiseringer[1]	867 271	94 315
Verdiendring investeringseiendommer	195 972	722 439
Valutaeffekter	13 522	-
Per 31. desember	**15 370 611**	**13 433 751**

[1] Reklassifisering til investeringseiendom fra eiendeler holdt for salg på 293 millioner kroner i 2022 (ingen reklassifisering til/fra investeringseiendom fra/til eiendeler holdt for salg i 2021). Reklassifisering netto 14 millioner kroner fra eierbenyttede eiendommer (ingen reklassifisering fra eierbenyttede eiendommer i 2021). Netto bruksendring på 560 millioner kroner i 2022 (1 million kroner i 2021).

Konsernets verdsettelsesprosess er 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 6-9 %. 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 2022 verdsatt til 15,4 milliarder kroner (13,4 milliarder kroner per 31. desember 2021).

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

Note 19 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 % 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.

Konsernets investeringer i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA er per 31. desember 2022 på henholdsvis 16,21 % og 19,52 %. Ledelsens vurdering er at konsernet har betydelig innflytelse i disse selskapene. I AF Gruppen ASA og Veidekke ASA er OBOS BBL største eier med få store aksjonærer, og ledelsen i OBOS-konsernet var representert i styret i 2022. For begge selskapene 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 OBOS-konsernet å ha betydelig innflytelse ved at man har 23,13 % av stemmene (eierandel 6,45 %).

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 konsernets prinsipper.

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.

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

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	724 179	1 019 229
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	54 384	56 281
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	285 998	2 135 603
Sum resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	**1 064 561**	**3 211 113**

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

Firmanavn/forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel 31.12.2022	Anskaf-felseskost 31.12.2022	Bokført verdi 01.01.2022	Andel resultat inkl. verdien tiring investerings-eiendommer 2022	Utbytte 2022	Kjøp/(salg) og annet 2022	Bokført verdi 31.12.2022
Aksjeinvesteringer							
AF Gruppen ASA, Oslo	16,21 %	899 082	675 957	171 313	-183 325	51 337	715 282
Veidekke ASA, Oslo	19,52 %	608 124	870 385	205 196	-185 628	73 942	963 894
Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC) AB, Stockholm	0,00 %	-	355 900	975	-	-356 875	-
Solon Eiendom Holding AS, Oslo	0,00 %	-	1 548 060	-14 991	-	-1 533 069	-
NCC AB, Stockholm	6,45 %	745 069	-	5 675	-	745 039	750 714
Construct Venture AS, Oslo	50,00 %	32 544	11 373	5 525	-	14 968	31 867
Boligutvikling							
Lørenvangen Utvikling AS, Oslo	50,00 %	69 667	83 977	19 747	-	-	103 723
M17 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	103 880	161 339	217 079	-225 000	-	153 418
LØBOS AS, Oslo	50,00 %	96 169	57 888	-1	-	-	57 887
Bjørnegårdssvingen 11–13 ANS, Oslo	50,00 %	-	36 207	2 982	-28 707	-	10 481
Leangenbukta AS, Trondheim	50,00 %	69 300	59 526	21 867	-	-	81 393
Nesgata 19 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	114 515	115 301	17 939	-	-	133 240
Jarlheimsletta AS, Trondheim	50,00 %	154 085	173 730	3 207	-	-	176 936
Vangsveien 33 AS, Hamar	50,00 %	17 498	14 745	16 151	-	-	30 896
Lyckebacken utveckling AB, Stockholm	50,00 %	343 402	-	1 686	-	343 394	345 079
KHAF Utveckling AB, Växjö	50,00 %	19 588	37 039	-297	-	-17 450	19 291
Eskilstorps Holding AB, Myresö	50,00 %	50 125	24	-36	-	50 100	50 089
Paradis Boligutvikling 1 AS, Oslo	35,00 %	32 006	-	-827	-	31 960	31 133
REKS Holding AS, Oslo	50,00 %	39 299	-	1 625	-	39 299	40 924
Næringseiendom							
Åsegården AS, Bergen	50,00 %	15 055	261 517	70 104	-15 000	-	316 621
Youngstorget Eiendom AS, Oslo	25,00 %	10 000	88 535	527	-660	-	88 403
Fredvang Eiendom AS, Hamar	50,00 %	18 826	47 335	5 144	-	-	52 479
Fanteria AS, Bergen	50,00 %	22 786	68 032	-18 156	-	-	49 876
Berget Utviklingseiendom AS, Oslo	50,00 %	8 785	62 916	-22 437	-37 750	-	2 729
Ulven B1 Næringstomt AS (TS), Bergen	50,00 %	17 573	-	28 046	-	24 814	52 860
Øvrige selskaper		542 439	415 567	40 523	-165 558	182 543	473 076
Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		**4 029 819**	**5 145 352**	**778 563**	**-841 627**	**-349 998**	**4 732 290**

For ervervede og avhendede tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet i 2022 henvises det til note 3. Konsernet har per 31. desember 2022 ytt lån til tilknyttede selskaper på til sammen 972,8 millioner kroner (776,4 millioner kroner per 31. desember 2021).

Note 20 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.

Beløp i tusen kroner	31.12.2022	31.12.2021
Børsnoterte foretak	111 398	215 268
Ikke-børsnoterte foretak	452 967	189 391
Markedsbaserte investeringer[1]	4 585	4 074
Langsiktige obligasjoner	4 050 544	3 744 934
Sum finansielle anleggsmidler	**4 619 493**	**4 153 666**
Rentefond[1]	746 322	4 285 385
Kortsiktige obligasjoner	1 579 737	2 486 324
Sum finansielle omløpsmidler	**2 326 059**	**6 771 709**
Langsiktig utlån til kunder	49 914 740	46 523 610
Kortsiktig utlån til kunder	215 221	216 347
Utlån til kunder	**50 129 961**	**46 739 957**
Sum finansielle investeringer og utlån	**57 075 513**	**57 665 332**

[1] Rentefond er i 2022 reklassifisert fra langsiktig til kortsiktig investering. Tilsvarende gjelder sammenligningstall for 2021.

«Børsnoterte foretak» består i hovedsak av investeringen i Multiconsult ASA og Otovo ASA.

«Ikke-børsnoterte foretak» består i hovedsak av investeringen i Eika Boligkreditt AS.

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

Spesifikasjon av langsiktige obligasjoner – 31.12.2022

Beløp i tusen kroner	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	922 314	905 118	-17 196
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	3 152 505	3 145 426	-7 080
Sum		**4 074 819**	**4 050 544**	**-24 276**

Spesifikasjon av langsiktige obligasjoner – 31.12.2021

Beløp i tusen kroner	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	947 211	928 921	-18 290
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	2 815 970	2 816 013	43
Sum		**3 763 181**	**3 744 934**	**-18 247**

Note 21 Utlån til kunder fordelt på kundesegmenter i finansvirksomheten

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

Per 31. desember 2022

Beløp i tusen kroner	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Tapsavsetning	Sum	Herav misligh. engasj.
Personmarked (PM)	14 765 657	421 460	-	-39 833	15 147 284	78 253
Bedriftsmarked (BM)	35 409 663	1 177 922	8 365	-5 525	36 590 425	-
Sum hovedsegmenter	**50 175 320**	**1 599 382**	**8 365**	**-45 358**	**51 737 709**	**78 253**

Per 31. desember 2021

Beløp i tusen kroner	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Tapsavsetning	Sum	Herav misligh. engasj.
Personmarked (PM)	14 328 561	624 575	-	-38 372	14 914 764	142 207
Bedriftsmarked (BM)	32 455 533	1 106 800	13 429	-5 765	33 569 997	-
Sum hovedsegmenter	**46 784 094**	**1 731 375**	**13 429**	**-44 137**	**48 484 761**	**142 207**

Utover ovennevnte ubenyttede bevilgning og garantier, har OBOS-banken innvilget lånetilsagn på til sammen 1,4 milliarder kroner, som forventes utbetalt i løpet av 2023–2025, fordelt på 1,1 milliarder kroner til bedriftsmarkedet (BM) og 0,3 milliarder kroner til personmarkedet (PM).

Tilsvarende tall per 31. desember 2021 var 1,3 milliarder kroner, fordelt på henholdsvis 0,6 millarder kroner til BM og 0,7 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.

Utlån formidlet til Eika Boligkreditt AS

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

	Utlån formidlet		Provisjon	
Beløp i tusen kroner	**31.12.2022**	31.12.2021	**2022**	2021
Personmarked (PM)	-	-	-	-
Bedriftsmarked (BM)	1 828 810	2 072 153	-1 143	9 838
Utlån formidlet til Eika boligkreditt	**1 828 810**	**2 072 153**	**-1 143**	**9 838**

OBOS-banken har per 31. desember 2022 formidlet lån til EBK for 1,8 milliarder kroner og kostnadsført en negativ portefølje- og garantiprovisjon på 1 milliard kroner mot en inntektsføring på 10 millioner kroner i 2021. Banken har ikke formidlet nye lån til EBK etter at distribusjonsavtalen ble sagt opp i 2017. OBOS-banken overtok ingen misligholdte lån fra EBK i 2022 eller 2021.

OBOS-banken stiller garanti for lån formidlet til EBK. Garantiansvaret for 2022 og 2021 er regulert av revidert distribusjonsavtale gjeldende fra og med 1. oktober 2015 og er videreført i avviklingsavtalen. Garantibeløpene utgjøres av en bestemt maksimal garantiforpliktelse i en rullerende 12-måneders periode.

Beløp i tusen kroner	**31.12.2022**	31.12.2021
Tapsgaranti	18 288	20 722
Saksgaranti	-	-
Sum garantiansvar	**18 288**	**20 722**

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

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

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

Note 22 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. OBOS 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 «Annen 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 OBOS 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 OBOS skjer hovedsakelig gjennom selskapene OBOS Nye Hjem AS, OBOS Fornebu AS, Ulven Bolig AS, OBOS Block Watne AS, OBOS Kärnhem AB og OBOS Sverige AB med merkevarene Myresjöhus og SmålandsVillan.

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 19. Det som fremkommer som boligprosjekter under oppføring i balansen, er de prosjektene som utvikles i datterselskaper.

OBOS har som prinsipp at minimum 50 % av salgsgrad målt i verdi skal være oppnådd før beslutning om byggestart tas. Dersom et prosjekt igangsettes før 50 % 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, 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 besørger 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. 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:

Periodens bevegelse i varelager

2022

Beløp i tusen kroner	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Per 1. januar	**13 673 525**	**7 899 410**	**632 701**
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	6 047 067	11 748 902	632 748
Reklassifiseringer[1)]	-992 584	201 425	313 636
Varekostnad	-66 169	-8 516 136	-691 063
Nedskrivning	-55 347	-398	-120
Reversering tidligere nedskrivning	-	-	-
Valutaeffekter	-84 332	-57 860	-4 969
Per 31. desember	**18 522 160**	**11 275 342**	**882 934**

2021

Beløp i tusen kroner	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Per 1. januar	**13 322 181**	**6 216 335**	**457 627**
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	2 511 702	6 422 319	455 183
Reklassifiseringer[1)]	-712 184	145 732	378 036
Varekostnad	-1 288 660	-4 450 744	-652 048
Nedskrivning	-	-319 642	-
Reversering tidligere nedskrivning	21 596	-	535
Valutaeffekter	-181 110	-114 590	-6 632
Per 31. desember	**13 673 525**	**7 899 410**	**632 701**

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

Oversikten nedenfor viser geografisk fordeling av varelageret:

Geografisk inndeling

2022

Beløp i tusen kroner	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Stor-Oslo	11 047 012	5 764 655	505 305
Øvrig Østlandet	810 493	1 210 814	46 658
Agder	875 608	97 582	-
Rogaland	796 516	700 632	13 952
Vestland	1 114 555	21 130	738
Møre og Romsdal	166 075	142 254	6 609
Trøndelag	277 855	372 950	19 014
Innlandet	228 464	367 940	46 778
Sverige	3 205 582	2 597 386	243 881
Per 31. desember	**18 522 160**	**11 275 342**	**882 934**

2021

Beløp i tusen kroner	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Stor-Oslo	7 989 021	3 431 745	302 770
Øvrig Østlandet	724 522	1 300 257	106 661
Agder	127 386	90 398	-
Rogaland	450 606	295 403	41 038
Vestland	1 101 292	144 189	-
Møre og Romsdal	199 311	287 199	16 699
Trøndelag	273 958	392 949	10 660
Innlandet	94 249	184 400	2 882
Sverige	2 713 181	1 772 869	151 991
Per 31. desember	**13 673 525**	**7 899 410**	**632 701**

Oversikten nedenfor viser antall boligprosjekter under oppføring basert på geografiske områder. Antall boligprosjekter i oversikten er boligprosjekter som utvikles i datterselskaper samt, relativ andel av boligprosjekter i felleskontrollerte utbyggingsselskaper.

2022

Geografisk inndeling	I produksjon 01.01	Igangsatt [2]	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Stor-Oslo	2 017	1 278	-955	2 341
Øvrig Østlandet	386	269	-235	421
Agder	32	27	-28	31
Rogaland	141	152	-84	209
Vestland	148	39	-110	77
Møre og Romsdal	62	35	-62	35
Trøndelag	319	64	-128	254
Innlandet	160	148	-157	151
Sverige	2 426	1 994	-1 617	2 803
Per 31. desember	**5 691**	**4 005**	**-3 375**	**6 321**

[2] Innenfor antall boliger igangsatt ligger effekten av at Solon Eiendom Holding AS med virkning fra august 2022 er konsolidert inn som datterselskap.

2021

Geografisk inndeling	I produksjon 01.01	Igangsatt	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Stor-Oslo	1 906	1 037	-987	2 017
Øvrig Østlandet	371	198	-183	386
Agder	43	27	-38	32
Rogaland	131	99	-89	141
Vestland	167	41	-60	148
Møre og Romsdal	66	40	-44	62
Trøndelag	138	225	-44	319
Innlandet	108	68	-16	160
Sverige	1 908	1 682	-1 165	2 426
Per 31. desember	**4 838**	**3 417**	**-2 626**	**5 691**

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

Note 23 Kundefordringer, andre omløpsmidler og eiendeler holdt for salg

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.

Eiendeler holdt for salg

Eiendeler og gjeld blir klassifisert som holdt for salg når balanseført beløp i hovedsak vil bli realisert ved en salgstransaksjon og et salg er vurdert som svært sannsynlig. Ledelsen må ha forpliktet seg til et salg, og salget må være forventet gjennomført innen ett år fra balansedato. I konsernets balanse presenteres relevante eiendeler og forpliktelser som henholdsvis Eiendeler holdt for salg og Gjeld holdt for salg fra tidspunktet kriteriene for holdt for salg er oppfylte. Måling skjer til det laveste av balanseført verdi og virkelig verdi fratrukket salgsutgifter, med unntak av investeringseiendom som måles til virkelig verdi.

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Kundefordringer	370 374	630 913
Avsetning tap på fordringer	-17 814	-19 777
Sum kundefordringer per 31. desember	**352 560**	**611 136**

Spesifikasjon av aldersfordeling for kundefordringer per 31. desember 2022:

Beløp i tusen kroner	Bokførte verdi	Ikke forfalt på balansedagen	Mindre enn 30 dager	Mellom 30 og 365 dager	Over 1 år
Kundefordringer	370 374	247 619	48 943	64 035	9 776
Avsetning tap på fordringer	-17 814	-1 461	-289	-6 822	-9 242
Sum kundefordringer	**352 560**	**246 159**	**48 654**	**57 213**	**534**

Spesifikasjon av aldersfordeling for kundefordringer per 31. desember 2021:

Beløp i tusen kroner	Bokførte verdi	Ikke forfalt på balansedagen	Mindre enn 30 dager	Mellom 30 og 365 dager	Over 1 år
Kundefordringer	630 913	313 585	63 446	95 438	158 444
Avsetning tap på fordringer	-19 777	-3 883	-281	-5 493	-10 120
Sum kundefordringer	**611 136**	**309 702**	**63 165**	**89 945**	**148 324**

Spesifikasjon av andre omløpsmidler:

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Andre rentebærende fordringer	64 120	64 922
Opptjente inntekter	175 346	268 964
Forskuddsbetalte kostnader	75 104	53 918
Andre ikke-rentebærende fordringer	354 267	302 807
Sum andre omløpsmidler per 31. desember	**668 837**	**690 610**

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Sum eiendeler klassifisert som holdt for salg per 31. desember	**-**	**315 720**

Konsernet har ingen eiendeler klassifisert som holdt for salg per 31. desember 2022. Per 31. desember 2021 bestod balanseposten eiendeler klassifisert som holdt for salg av OBOS Danmark. Eiendommen ble reklassifisert i 2022.

Note 24 Ikke-rentebærende gjeld og gjeld klassifisert som holdt for salg

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.

Gjeld holdt for salg

Eiendeler og gjeld blir klassifisert som holdt for salg når balanseført beløp i hovedsak vil bli realisert ved en salgstransaksjon og et salg er vurdert som svært sannsynlig. Ledelsen må ha forpliktet seg til et salg og salget må være forventet gjennomført innen ett år fra balansedato. I konsernets balanse presenteres relevante eiendeler og forpliktelser som henholdsvis Eiendeler holdt for salg og Gjeld holdt for salg fra tidspunktet kriteriene for holdt for salg er oppfylte. Måling skjer til det laveste av balanseført verdi og virkelig verdi fratrukket salgsutgifter.

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Andre langsiktige ikke-rentebærende forpliktelser	185 387	199 874
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	240 512	114 467
Sum langsiktig ikke-rentebærende gjeld per 31. desember	**425 899**	**314 340**

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Sum leverandørgjeld per 31. desember	**1 536 436**	**1 308 229**

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Skyldig offentlige avgifter, skattetrekk, feriepenger og lignende	509 168	454 031
Påløpte kostnader, inkludert finanskostnader	606 110	470 990
Forskuddsbetalt og utsatt inntekt	510 265	606 615
Avsetning for restrukturering og forpliktelser[1)]	192 315	214 915
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	870 097	858 779
Sum kortsiktig ikke-rentebærende gjeld per 31. desember	**2 687 955**	**2 605 330**

[1)] For ytterligere informasjon vedrørende avsetning for restrukturering og avsetning for forpliktelser henvises det til note 26.

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Sum gjeld klassifisert som holdt for salg per 31. desember	**-**	**118 616**

Konsernet har ingen gjeld klassifisert som holdt for salg per 31. desember 2022. Per 31. desember 2021 bestod balanseposten gjeld klassifisert som holdt for salg av OBOS Danmark. Eiendommen ble reklassifisert i 2022.

Note 25 Pantstillelser og garantier

Pantstillelser per 31.12

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Pantstillelser overfor kredittinstitusjoner	52 863 554	43 884 422
Sum	**52 863 554**	**43 884 422**

Eiendeler stilt som sikkerhet per 31. desember 2022 består av 9,9 milliarder kroner i varige driftsmidler og investeringseiendommer, 17,6 milliarder kroner i varelager og 25,4 milliarder kroner i kundefordringer og utlån i bankvirksomheten.

Eiendeler stilt som sikkerhet per 31. desember 2021 består av 8,4 milliarder kroner i varige driftsmidler og investeringseiendommer, 9,8 milliarder kroner i varelager og 25,7 milliarder kroner i kundefordringer og utlån i bankvirksomheten.

Garantier per 31.12

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Lånegarantier	15 537 157	4 191 868
Betalingsgarantier	258 478	101 195
Kontraktsgarantier	7 128 452	7 086 473
Annet garantiansvar	13 140	50 694
Sum[1)]	**22 937 228**	**11 430 230**
[1)] Hvorav selvskyldnerkausjoner på vegne av tilknyttede selskaper	206 750	256 697

Note 26 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 2022. 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 27 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 kontrollerende eierinteresser:

Andre inntekter og kostnader

Beløp i tusen kroner	Omregnings-differanser på investeringer i utenlandske virksomheter	Omregnings-differanser på utlån til utenlandske virksomheter	Øvrige resultat-elementer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	Verdiendring egen kredittrisiko	Estimatavvik pensjon	Sum
Egenkapital per 1. januar 2021	**229 782**	**32 656**	**-99 061**	**-15 983**	**-13 202**	**134 192**
Øvrige resultatelementer i perioden	-180 322	-8 452	22 756	-4 296	-	-170 313
Inntektsskatt	-	1 860	-	1 034	-	2 893
Sum øvrige resultatelementer i perioden	**-180 322**	**-6 593**	**22 756**	**-3 262**	**-**	**-167 420**
Reklassifisering – avvikling av ytelsesordning	-	-	-	-	13 202	13 202
Salg tilknyttede selskaper	-	-	56 703	-	-	56 703
Egenkapital per 31. desember 2021	**49 461**	**26 063**	**-19 603**	**-19 245**	**-**	**36 676**
Øvrige resultatelementer i perioden	-88 485	8 502	3 579	29 093	-	-47 311
Inntektsskatt	-	-1 870	-	-7 022	-	-8 893
Sum øvrige resultatelementer i perioden	**-88 485**	**6 632**	**3 579**	**22 070**	**-**	**-56 204**
Salg tilknyttede selskaper	-	-	-78	-	-	-78
Egenkapital per 31. desember 2022	**-39 024**	**32 695**	**-16 101**	**2 826**	**-**	**-19 606**

Beløp i tusen kroner	2022 Andre inntekter og kostnader	2022 Ikke-kontrollerede eierinteressers andel av omregningsdifferanser	2022 Sum totalresultat	2021 Andre inntekter og kostnader	2021 Ikke-kontrollerede eierinteressers andel av omregningsdifferanser	2021 Sum totalresultat
Øvrige resultatelementer i perioden	-47 311	-48	-47 359	-170 313	-230	-170 543
Inntektsskatt	-8 893	-	-8 893	2 893	-	2 893
Sum øvrige resultatelementer i perioden	**-56 204**	**-48**	**-56 252**	**-167 420**	**-230**	**-167 650**

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

Beløp i tusen kroner	Boligutvikling	Næringseiendom	Øvrige	Sum
Ikke-kontrollerende eierinteresser per 1. januar 2021	**36 908**	**47 354**	**20 888**	**105 150**
Andel av årets resultat	8 707	1 644	5 125	15 476
Andel av øvrige resultatelementer	-230	-	-	-230
Utbytte	-8 059	-	-7 092	-15 151
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-9 247	-45 182	2 100	-52 329
Ikke-kontrollerende eierinteresser per 31. desember 2021	**28 079**	**3 816**	**21 022**	**52 917**
Andel av årets resultat	6 077	414	15 189	21 680
Andel av øvrige resultatelementer	-48	-	-	-48
Utbytte	-4 241	-	-5 265	-9 507
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-252	-1 531	851 020	849 236
Ikke-kontrollerende eierinteresser per 31. desember 2022	**29 615**	**2 698**	**881 965**	**914 278**

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

Note 28 Tilleggsinformasjon om kontantstrømoppstilling

Regnskapsprinsipp

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontantstrømoppstillingen viser 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 2022 er bundne midler på 75 millioner kroner (67 millioner kroner i 2021), som hovedsakelig relaterer seg til skattetrekkskontoer.

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

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Kontant vederlag	955 995	1 051 099
Kontanter i solgte selskaper	-68 761	-7 589
Netto innbetaling i forbindelse med salg av datterselskaper	**887 235**	**1 043 510**
Kontant utbetaling	-937 461	-1 239 990
Kontanter overtatt i kjøpte selskaper	285 156	23 621
Netto utbetalt i forbindelse med kjøp av datterselskaper	**-652 305**	**-1 216 369**

I 2022 utgjør salg av Stema Rådgiving AS og tilhørende datterselskaper, Humla Borettslag og Ulven T Borettslag de vesentligste salgstransaksjonene.

I 2021 utgjør salg av Økern Torgvei 13 AS og Ulvenparken borettslag de vesentligste salgstransaksjonene.

I 2022 utgjør kjøpet av Solon Eiendom Holding AS den største utbetalingen knyttet til kjøp av datterselskaper.

Kjøp av Luna AS, Nya Hem Bostadutveckling 1 AB og Rosenholmsveien 4 AS utgjør de største utbetalingene knyttet til kjøp av datterselskaper i 2021.

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

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Innbetalinger ved salg av aksjer	88 742	90 173
Innbetalinger ved salg av obligasjoner	7 536 154	5 333 763
Innbetalinger ved salg av verdipapirer	3 505 489	545 888
Sum innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	**11 130 385**	**5 969 824**
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-21 341	-12 147
Utbetalinger ved kjøp av obligasjoner	-6 967 872	-5 445 963
Utbetalinger ved kjøp av verdipapirer	-	-3 640 000
Sum utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	**-6 989 213**	**-9 098 110**

Innbetaling ved salg av aksjer knytter seg til salg av konsernets investering i Multiconsult ASA.

Innbetalinger ved salg av aksjer i 2021 bestod i all hovedsak av salg av konsernets investering i Hæhre & Isachsen Gruppen AS.

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

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

Spesifikasjonen nedenfor viser sammenhengen mellom endringene i balanseført verdi av rentebærende gjeld og tilhørende kontantstrømmer:

Beløp i tusen kroner	Per 31. desember 2021	Opptrekk	Nedbetaling	Kjøpte/ solgte selskaper	Overføringer	Andre effekter	Valuta-omregning	Per 31. desember 2022
Kontantstrømmen obligasjonsgjeld	34 371 484	5 529 270	-6 320 000	-	-	-140 114	-	33 440 640
Kontantstrømmen banklån og andre gjeldsposter	11 912 235	10 240 499	-8 151 346	4 076 409	-	-198 612	-53 503	17 825 681
Langsiktig rentebærende gjeld	34 920 949	8 621 799	-227 633	2 292 404	-5 994 105	-197 636	843	39 416 619
Kortsiktig rentebærende gjeld	11 362 771	7 147 971	-14 243 713	1 784 006	5 994 105	-141 091	-54 346	11 849 702

Beløp i tusen kroner	Per 31. desember 2020	Opptrekk	Nedbetaling	Kjøpte/ solgte selskaper	Overføringer	Andre effekter	Valuta-omregning	Per 31. desember 2021
Kontantstrømmen obligasjonsgjeld	30 538 489	8 982 922	-5 071 108	-	1 163	-79 981	-	34 371 484
Kontantstrømmen banklån og andre gjeldsposter	13 278 543	8 701 950	-10 224 241	328 387	-1 163	-28 247	-142 994	11 912 235
Langsiktig rentebærende gjeld	30 046 434	12 188 063	-353 536	-	-7 022 347	84 252	-21 918	34 920 949
Kortsiktig rentebærende gjeld	13 770 597	5 496 809	-14 941 813	328 387	7 022 347	-192 480	-121 077	11 362 771

«Andre effekter» består i all hovedsak av ikke-kontantgenerende transaksjoner som virkelig verdijustering av rentebærende gjeld, reklassifisering til holdt for salg samt kapitalisering av rentekostnader.

Note 29 Ytelser til ledende ansatte

2022

Beløp i tusen kroner	Lønn	Bonus	Annet	Pensjon[5]
Daniel Kjørberg Siraj	4 043	1 108	153	552
Morten Aagenæs	2 221	475	171	288
Arne Baumann	3 201	771	237	454
Nils Morten Bøhler	2 392	541	85	307
Ingunn Andersen Randa	2 126	496	192	245
Anne E. Thurmann-Nielsen	2 359	508	190	338
Cathrine Wolf Lund	1 752	371	6	173
Marianne Gjertsen Ebbesen	2 827	822	202	381
Trond Stabekk	2 466	149	186	86
Kathinka Koch Sommerseth	1 936	420	8	212
Sum godtgjørelse konsernledelsen[1]	**25 324**	**5 662**	**1 430**	**3 036**

2021

Beløp i tusen kroner	Lønn	Bonus	Annet	Pensjon[5]
Daniel Kjørberg Siraj	4 003	563	149	583
Morten Aagenæs	2 170	309	158	453
Arne Baumann	3 147	444	225	547
Nils Morten Bøhler	2 367	333	47	415
Ingunn Andersen Randa	2 088	270	153	174
Anne E. Thurmann-Nielsen	2 329	328	181	491
Cathrine Wolf Lund	1 682	234	6	141
Boddvar Kaale[3]	2 371	506	181	430
Marianne Gjertsen Ebbesen	2 732	315	179	290
Trond Stabekk	650	-	45	88
Kathinka Koch Sommerseth	1 745	113	7	174
Sum godtgjørelse konsernledelsen[2]	**25 285**	**3 414**	**1 333**	**3 786**

[1] Ved årsskiftet 2022 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), Anne Elisabet Thurmann-Nielsen (konserndirektør, Organisasjon og medlem), 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 2021 bestod konsernledelsen av Daniel Kjørberg Siraj (konsernsjef), Arne Baumann (konserndirektør, Boligutvikling storby), Nils Morten Bøhler (konserndirektør, Næringseiendom), Morten Aagenæs (konserndirektør, Forvaltning og rådgivning), Anne Elisabet Thurmann-Nielsen (konserndirektør, Organisasjon og medlem), Marianne Gjertsen Ebbesen (konserndirektør, Boligutvikling trehus), Ingunn Andersen Randa (konserndirektør, Bank, boligkjøpsmodell og forretningsutvikling), Cathrine Wolf Lund (konserndirektør, IT og digital), Kathinka Koch Sommerseth (konserndirektør, Marked, kommunikasjon og samfunnsansvar) og Trond Stabekk (konserndirektør, Økonomi og Finans tiltrådte 01.10.2021).

[3] Bonus inkluderer utbetalt beløp i henhold til forskrift som omhandler godtgjørelsesordninger i finansinstitusjoner. Årlig opptjening utbetales over en periode på fire år.

[4] Årets pensjonsopptjening på ytelsesbaserte ordninger (fom 2020) og innskudd i tjenestepensjonsordning, se note 12.

Nedenfor oppgis godtgjørelsen til styret, honorar til medlemmer i kontrollkomiteen og representantskapet, samt demokratiutvalgets medlemmer:

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Sum styrets honorar[1,2]	**3 705**	**3 370**
Sum kontrollkomiteens honorar	**189**	**207**
Sum representantskapets honorar[3]	**2 337**	**1 538**
Demokratiutvalget[3]	**1 046**	**412**

[1] Ved årsskiftet 2022 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) og Daniel Matthias Walter (ansattvalgt styremedlem).

[2] Ved årsskiftet 2021 bestod styret av Roar Engeland (styreleder), Eva Christina Eriksson (nestleder), Ragnhild Borchgrevink (styremedlem), Henning Olsen (styremedlem), Torger Reve (styremedlem), Heidi Ulmo (styremedlem), Arne Austreid (varemedlem), Siv Berg (ansattvalgt styremedlem), Lars Örjan Reinholdsson (ansattvalgt styremedlem) og Daniel Matthias Walter (ansattvalgt styremedlem).

[3] Økningen i honoraret skyldes større aktivitet i 2022 sammenlignet med 2021

Styrets honorar

	2022	2021
Styreleder	541 500	522 000
Nestleder	287 000	277 000
Styremedlem	264 200	254 800
Kompensasjonsutvalget – medlem	45 400	43 800
Revisjons- og risikoutvalget – leder	98 800	82 400
Revisjons- og risikoutvalget – medlem	85 800	71 500
Investeringsutvalget – leder	98 800	66 300
Investeringsutvalget – medlem	85 800	54 700

Styremedlemmenes deltakelse i de ulike styreutvalgene fremgår av styrets CVer på side 38–39, og i omtalen av styreutvalgene i Redegjørelsen for eierstyring og selskapsledelse, side 116.

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

For konsernsjef og de øvrige medlemmer av konsernets ledergruppe er det etablert en resultatlønnsordning som er oppad begrenset til 30 % av den faste årslønnen samt mulighet for en diskresjonær bonus på opptil 5 %.

Det ble utbetalt bonus i 2022 for regnskapsåret 2021 som ble godkjent av styret. Den estimerte bonusen for 2023 er avsatt for i regnskapet per 31. desember 2022.

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

Det har i perioden ikke blitt gitt lønn eller annen godtgjørelse som ikke anses normalt for en konsernsjef. Daniel Kjørberg Siraj har rett på seks måneders sluttvederlag, utover oppsigelsestiden på seks måneder, hvis selskapet avslutter ansettelsesforholdet.

Verken konsernsjefen eller andre i konsernets ledergruppe har lån fra selskapet per 31. desember 2022 eller 31. desember 2021.

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, side 122.

Note 30 Transaksjoner med nærstående parter

Alle datterselskaper, tilknyttede selskaper og medlemmer av styret og konsernledelsen er nærstående parter av OBOS. Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og vises ikke i denne noten. Se note 19 for oversikt over tilknyttede selskaper. For informasjon om ytelser til ledende ansatte, se note 29.

OBOS har per 31. desember 2022 en eierandel på 16,21 % i AF Gruppen ASA, 19,52 % i Veidekke ASA samt 6,45 % i NCC AB med en stemmeandel på 23,13 %. OBOS-konsernet har løpende kontrakter med AF Gruppen og Veidekke om felles utvikling av prosjekter. Selskaper innen OBOS-konsernet kjøper byggeleveranser fra AF Gruppen og Veidekke til markedsmessige vilkår. Konsernsjef i OBOS, Daniel Kjørberg Siraj mottok 405 000 kroner i styrehonorar i 2022 fra Veidekke ASA. Tidligere konserndirektør for Boligutvikling i OBOS, Arne Baumann, er styremedlem i AF Gruppen ASA og mottok 388 500 kroner i 2022 i styrehonorar.

Ved prosjektutvikling i samarbeid med AF Gruppen er det etablert selskaper hvor OBOS og AF Gruppen hver har en lik eierandel. Dette gjelder selskapene Nordliveien Utbygging AS, Nordliveien KS, Lillo Gård AS, Lillo Gård KS og Skårersletta 50 Holding AS.

De vesentligste transaksjonene foretatt i 2022 er som følger:

Beløp i tusen kroner	AF Gruppen	Veidekke	Øvrige tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet
Salg av varer og tjenester til	-	1 398	99 927
Kjøp av varer og tjenester fra	-579 692	-1 088 081	-9 835
Fordring på	-	-	984 872
Gjeld til	-54 595	-28 477	-3 190

De vesentligste transaksjonene foretatt i 2021 er som følger:

Beløp i tusen kroner	AF Gruppen	Veidekke	Øvrige tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet
Salg av varer og tjenester til	-	1 670	90 306
Kjøp av varer og tjenester fra	-391 252	-1 440 450	-5 830
Fordring på	-	1 355	797 369
Gjeld til	-97 073	-94 624	-2

Note 31 Hendelser etter balansedagen

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

Resultatregnskap 2022
OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Note	2022	2021
Kontingenter medlemmer		110 149	106 058
Forvaltningsinntekter		57 904	62 327
Konserninterne tjenester		656 129	641 729
Andre driftsinntekter		977 165	377 288
Sum driftsinntekter		**1 801 347**	**1 187 401**
Personalkostnader	2,3	-671 161	-657 204
Salgs- og markedsføringskostnader		-404 393	-288 033
Eksterne tjenester		-235 920	-173 712
Andre driftskostnader		-1 410 896	-776 300
Av- og nedskrivninger	8,9	-47 221	-33 492
Sum driftskostnader		**-2 769 592**	**-1 928 741**
Driftsresultat		**-968 244**	**-741 340**
Finansinntekter og finanskostnader			
Rente- og andre finansinntekter		368 434	170 633
Rente- og andre finanskostnader		-183 213	-92 254
Konsernbidrag fra datterselskaper		397 001	409 920
Utbytte fra datterselskaper		208 226	454 664
Utbytte aksjer		378 402	537 935
Gevinster/(tap) aksjer		461 573	2 331 080
Andre finanskostnader		-6 774	-44 901
Netto finansposter		**1 623 649**	**3 767 077**
Resultat før skattekostnad		**655 405**	**3 025 737**
Skattekostnad	5	46 441	33 116
Resultat etter skatt		**701 847**	**3 058 853**

Balanse
OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Note	31.12.2022	31.12.2021
Eiendeler			
Andre immaterielle eiendeler	8	373 133	346 517
Utsatt skattefordel		47 329	889
Sum immaterielle eiendeler		**420 462**	**347 406**
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	139 296	76 844
Driftsløsøre og inventar	9	19 026	15 940
Sum varige driftsmidler		**158 321**	**92 784**
Investeringer i datterselskap	6	11 778 861	8 804 434
Lån til foretak i samme konsern	16	10 806 245	7 620 454
Investeringer i tilknyttet selskap	7	2 303 773	3 355 570
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet		5 989	63 453
Investeringer i aksjer og andeler	10	472 445	179 762
Andre langsiktige fordringer		104 063	123 650
Sum finansielle anleggsmidler		**25 471 376**	**20 147 323**
Sum anleggsmidler		**26 050 160**	**20 587 513**
Boligtomter for utvikling		43 665	50 502
Beholdning leiligheter		51 851	42 199
Sum varelager		**95 516**	**92 701**
Kundefordringer		38 861	28 216
Fordringer på datterselskaper	16	460 367	965 650
Andre fordringer		65 454	54 600
Sum fordringer		**564 682**	**1 048 466**
Obligasjoner og sertifikater	11	746 322	4 285 385
Markedsbaserte aksjer	10	49 361	87 333
Sum finansielle omløpsmidler		**795 683**	**4 372 718**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		987 240	620 801
Sum omløpsmidler		**2 443 122**	**6 134 686**
Sum eiendeler		**28 493 281**	**26 722 200**

Beløp i tusen kroner	Note	31.12.2022	31.12.2021
Egenkapital og gjeld			
Andelskapital		128 437	119 996
Annen egenkapital		20 032 966	19 329 350
Sum egenkapital		**20 161 403**	**19 449 345**
Pensjonsforpliktelser	3	125 941	136 835
Obligasjonslån	13	3 846 418	4 073 444
Annen langsiktig gjeld, rentebærende	13	419 788	62 413
Annen langsiktig gjeld		5 946	5 946
Sum langsiktig gjeld		**4 398 093**	**4 278 638**
Obligasjonslån	13	846 539	299 900
Leverandørgjeld		127 691	96 747
Betalbar skatt	5	-	413
Skyldige offentlige avgifter		48 345	41 574
Gjeld til datterselskaper, rentebærende	13, 16	2 616 132	2 256 706
Annen gjeld til datterselskaper	16	51 990	59 197
Annen kortsiktig gjeld		243 088	239 680
Sum kortsiktig gjeld		**3 933 785**	**2 994 216**
Sum gjeld		**8 331 878**	**7 272 855**
Sum egenkapital og gjeld		**28 493 281**	**26 722 200**

Oslo 28. mars 2023
Styret og konsernsjef i OBOS BBL

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 Reipholdsson
Ansattvalgt styremedlem

Daniel Walter
Ansattvalgt styremedlem

Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

Egenkapitaloppstilling
OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2021	**111 919**	**16 267 688**	**16 379 607**
Periodens resultat	-	3 058 853	3 058 853
Økning i andelskapital nye medlemmer	10 886	-	10 886
Andeler utmeldte/overført til annen egenkapital	-2 809	2 809	-
Egenkapital per 31. desember 2021	**119 996**	**19 329 350**	**19 449 345**
Egenkapital per 1. januar 2022	**119 996**	**19 329 350**	**19 449 345**
Periodens resultat	-	701 847	701 847
Økning i andelskapital nye medlemmer	10 211	-	10 211
Andeler utmeldte/overført til annen egenkapital	-1 769	1 769	-
Egenkapital per 31. desember 2022	**128 437**	**20 032 966**	**20 161 403**

Kontantstrømoppstilling
OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Note	2022	2021
Resultat før skatt		**655 405**	**3 025 727**
Netto finansposter		-1 623 649	-3 767 077
Av- og nedskrivninger	8, 9	47 221	33 492
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-390 150	-49 524
Inn-/utbetalinger av utbytte og konsernbidrag		1 261 887	1 551 224
Betalte renter		-161 513	-81 452
Mottatte renter		399 229	154 838
Betalte skatter		-412	-390
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		**188 018**	**866 838**
Inn-/utbetalinger ved salg/(kjøp) av driftsmidler	8, 9	-139 374	-144 824
Inn-/utbetalinger utlån		-3 211 516	-3 002 467
Inn-/utbetalinger ved salg/kjøp av aksjer og andre verdipapirer		2 226 316	-113 792
Inn-/utbetalinger ved investering i datterselskaper		-339 127	-28 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		**-1 463 701**	**-3 289 083**
Inn-/utbetalinger gjeld kredittinstitusjoner og andre		351 132	64 709
Inn-/utbetalinger obligasjonslån/sertifikater		325 000	1 064 000
Inn-/utbetalinger konsernmellomværende		547 684	635 756
Innbetaling av andelskapital		10 211	8 077
Mottatt konsernbidrag/utbytte		409 920	219 067
Utbetalt konsernbidrag		-1 825	-1 045
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		**1 234 027**	**1 772 541**
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		-	-
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		**366 440**	**-649 703**
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden [1]		620 801	1 270 503
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		**987 240**	**620 801**

[1] Bundne skattetrekksmidler utgjør henholdsvis 26,5 millioner kroner for 2022 og 22,8 millioner kroner for 2021.

Note 01 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998, samt god regnskapsskikk.

Investeringer i datterselskaper

Aksjer i datterselskaper er vurdert etter kostmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående, og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i avgivers regnskap. Overstiger utbyttet/konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Tilknyttede selskaper, hvor OBOS har en langsiktig investering med eierandel mellom 20 og 50 % og har betydelig innflytelse, samt felleskontrollerte virksomheter, er vurdert etter kostmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte er vist under regnskapslinjen for utbytte aksjer i resultatregnskapet.

Andre investeringer

Aksjer som er klassifisert som omløpsmidler og vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Investeringer i anleggsaksjer, andeler i ansvarlige selskaper, sameier og lignende, hvor eierselskapet ikke har betydelig innflytelse, vurderes etter kostmetoden. Anleggsaksjer som er børsnotert, nedskrives til børskurs når denne er lavere enn anskaffelseskost. Andre investeringer nedskrives dersom verdien av aksjene faller vesentlig under anskaffelseskost og dersom verdifallet ikke er vurdert å være av forbigående karakter. Dersom grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede, reverseres nedskrivningen.

Obligasjoner, sertifikater og andre verdipapirer vurderes til virkelig verdi på balansedagen.

Inntektsføring/kostnadsføring

Inntekter resultatføres når de opptjenes. Utgifter sammenstilles med inntektene slik at kostnadene resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter.

Renteinntekter og rentekostnader tas inn i resultatregnskapet etter hvert som disse opptjenes som inntekter eller påløper som kostnader. Direkte kostnader i forbindelse med låneopptak kostnadsføres i sin helhet i etableringsåret, mens etableringsgebyr og over-/underkurs ved låneopptak periodiseres over lånets løpetid som en justering av løpende rentekostnader.

Gevinst/tap ved salg av verdipapirer beregnes ut fra gjennomsnittlig kostpris på de avhendede papirer.

Fastsettelse til virkelig verdi

Ved fastsettelse av virkelig verdi (markedsverdi) for obligasjoner og sertifikater benyttes «antatt omsetningsverdi» for finansielle instrumenter på balansedagen, utarbeidet av Norges Fondsmeglerforbund.

Finansielle derivater

Finansielle derivater er avtaler om kjøp og salg av finansielle instrumenter som er avledet av andre underliggende objekter (aksje, obligasjon, valuta, rente o.l.). Et derivat gir innehaveren rett/plikt til kjøp/salg, og verdien av derivatet er betinget av utviklingen i verdien av det underliggende objektet. Derivater inngås for å sikre virkelig verdi av forpliktelser eller tilgodehavender, eller for å sikre fremtidige rentevilkår. I OBOS benyttes ikke andre finansielle derivater enn rentebytteavtaler. Verdien av selve derivatet blir ikke regnskapsført.

Fordringer og annen gjeld

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av fordringsmassen.

Annen gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Gjeld i obligasjonsmarkedet

Obligasjonsgjeld blir ført i regnskapet til opptakskost. Opptakskost er pålydende med tillegg av overkurs eller fradrag for underkurs. Over-/underkursen inntektsføres eller kostnadsføres lineært som en justering til løpende renter over lånets løpetid på obligasjonsgjelden.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt. Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til gjennomsnittskurser dersom disse ikke avviker vesentlig fra transaksjonsdagens kurs. OBOS har lite volum i utenlandsk valuta.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av bankinnskudd uten løpetid samt trekk på kassekreditt.

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler vurderes til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte amortiseringer og eventuelle nedskrivninger. Immaterielle eiendeler med bestemt levetid amortiseres lineært over antatt økonomisk levetid.

Varelager (boligtomter for utvikling og beholdning leiligheter)

Tomtene er vurdert til lavest verdi av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi basert på estimat over fremtidig utviklingspotensial for tomten. Beholdning leiligheter er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt markedsverdi.

Fast eiendom og andre varige driftsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Operasjonelle leieavtaler (leasing)

Leieavtaler der den vesentligste av risiko og avkastning forbundet med eierskap av eiendelen ligger hos utleier klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Leiebetaling ved operasjonelle avtaler kostnadsføres lineært over leieperioden.

Pensjoner

For innskuddsordning betaler selskapet innskudd til privat administrerte forsikringsplaner for pensjon på obligatorisk og avtalemessig basis. Konsernet har ingen ytterligere betalingsforpliktelser etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som personalkostnad når de forfaller. Forskuddsbetalte innskudd bokføres som en eiendel i den grad innskuddet kan refunderes eller reduserer fremtidige innbetalinger.

Kompensasjon for overgang fra ytelse til innskuddsordning og topplederpensjon kostnadsføres løpende basert på sparing og avkastning akkumulerte midler.

Ordning for avtalefestet pensjon (AFP) er en flerforetaksordning og defineres som en ytelsesplan. I samsvar med Finansdepartementets konklusjon om at disse ordningene ikke medfører plikt til balanseføring, kostnadsføres pensjonspremiene løpende.

Skatter

OBOS betaler vanlig selskapsskatt. I tillegg betales 0,15 % formuesskatt. Årets skattekostnad i resultatregnskapet består av betalbar skatt på årets inntekt og endring i utsatt skatt. Formuesskatt klassifiseres som driftskostnad.

Utsatt skatt i balansen er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier og underskudd til fremføring. Skattereduserende midlertidige forskjeller utlignes mot skattepliktige midlertidige forskjeller så fremt de reverseres innenfor samme tidsperiode. Utsatt skatt og utsatt skattefordel presenteres netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Finansiell risiko

Det vises til omtale under konsernets regnskapsprinsipper foran.

Note 02 Personalkostnader

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Lønn og feriepenger	-524 476	-446 678
Arbeidsgiveravgift	-78 250	-76 438
Pensjonskostnader	-41 462	-112 620
Andre personalkostnader	-26 973	-21 469
Sum personalkostnader	**-671 161**	**-657 204**

Antall ansatte		
Gjennomsnittlig antall ansatte	565	483
Antall ansatte ved årets slutt	569	488

Personallån til ansatte gis til kjøp av bolig eller til refinansiering av boliglån i annen bank, med pant i boligen. Personallån ytes med inntil 75 % av verdigrunnlaget i boligen. Det stilles ordinære krav til kredittvurdering og sikkerhetsstillelse. Ansattlån har en gunstig rente som til enhver tid fastsettes av arbeidsgiver. Personallån gis med inntil 30 års nedbetalingstid.

Det er ved utgangen av året 256 ansatte som har rentesubsidierte lån til en rente på 3,53 % (222 ansatte til en rente på 1,30 % ved utgangen av 2021). Totalt rentesubsidiert lånebeløp utgjør 885,0 millioner kroner per 31. desember 2022 (650,8 millioner kroner per 31. desember 2021).

For øvrige ytelser til ledende ansatte henvises til note 29 i konsernregnskapet.

Note 03 Pensjonskostnader

OBOS er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. OBOS' pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven. OBOS lukket sin ytelsesbaserte ordning per 31.12.2016, og fripoliser ble utstedt til de som var med i ordningen. For de som gikk over til innskuddsordning ble det besluttet å kompensere dette på grunn av forventet lavere fremtidige pensjonsutbetalinger. For 2022 er det kostnadsført 1,0 million kroner i kompensasjon inkludert verdiendring oppsparte midler. Ved beregning av avkastning brukes pensjonsfondene i Nordea som referanse. Opptjent kompensasjon er klassifisert som langsiktig gjeld og vil bli utbetalt fra og med oppnådd pensjonsalder fordelt over maksimalt 17 år. Hvis noen av de ansatte med løpende kompensasjon slutter før oppnådd pensjonsalder vil opptjent beløp utbetales i sin helhet ved sluttdato. Per 31.12.2022 er det avsatt 27,4 millioner kroner i kompensasjon fordelt på 44 ansatte.

Fram til 1.1.2021 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 % 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 investert i fond og rentepapirer i Nordea. Ved utgangen av 2022 har OBOS en forpliktelse knyttet til denne ordningen på 98,2 millioner kroner inkludert avsetning for arbeidsgiveravgift.

Ved oppnådd pensjonsalder vil opptjente rettigheter utbetales over minimum 5 år og maksimum 10 år.

Årlig innbetaling i den ordinære innskuddsbaserte ordningen er 5,5 % for lønn fra og med 1G og til og med 6G, og 8 % for lønn fra og med 7G til og med 12G.

Alle personer er med i selskapets kollektive pensjonsordning.

Netto pensjonskostnader

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Ytelsesordning, avviklet 2021	-	-74 777
Kompensasjon ved avvikling ytelsesordning	-999	-6 191
Innskuddsbasert ordninger	-32 573	-25 405
AFP-ordning, premie	-7 890	-6 246
Sum pensjonskostnader	**-41 462**	**-112 620**

Pensjonsforpliktelser

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Forpliktelse 1. januar	-136 835	-82 418
Ytelsesordning, avviklet 2021	-	-74 777
Sparing	-6 803	-5 825
Verdiendring	17 104	-14 036
Utbetalinger	593	918
Avløsning/oppgjør	-	39 303
Sum pensjonsforpliktelser	**-125 941**	**-136 835**

Alle tall er inkludert arbeidsgiveravgift.

Note 04 Ytelse til revisor

Det er kostnadsført følgende honorarer til revisor:

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Lovpålagt revisjon	-1 170	-1 049
Andre attestasjonstjenester	-	-19
Skatterådgivning	-500	-189
Andre tjenester	-2 475	-855
Sum godtgjørelse til revisor	**-4 144**	**-2 113**

Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

Honorar til revisor er i regnskapsåret kostnadsført med 4,144 millioner kroner, hvorav 1,823 millioner kroner gjelder EY og 2,321 millioner kroner gjelder PwC.

Note 05 Skatt

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Betalbar skatt	-	-413
Avsatt for mye/lite tidligere år	-1	-556
Skatteeffekt av konsernbidrag	-	-402
Endring i utsatt skatt	46 441	34 486
Årets skattekostnad	**46 440**	**33 116**

Betalbar skatt		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-413
Sum betalbar skatt	**-**	**-413**

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Beløp i tusen kroner	2022	2021	Endring
Fordringer	-1 000	-800	-200
Anleggsmidler	-11 106	-11 494	388
Pensjoner	-98 563	-110 118	11 555
Gevinst- og tapskonto	146 271	182 838	-36 568
Andre	-83 426	-64 466	-18 960
Sum midlertidige forskjeller	**-47 825**	**-4 040**	**-43 785**
Skattemessig underskudd	-167 309	-	-167 309
Sum midlertidige forskjeller/grunnlag utsatt skatt	**-215 134**	**-4 040**	**-211 094**
22 % utsatt skatt/(skattefordel)	-47 329	-889	-46 441
Resultat før skatt	655 406	3 025 738	
Endring i midlertidige forskjeller	43 785	156 757	
Avgitt konsernbidrag	-	-1 825	
Andre permanente forskjeller	191 702	144 886	
Regnskapsmessig tap/(gevinst) realisasjon aksjer	-471 573	-2 331 080	
Tilbakeføring inntektsført utbytte	-586 628	-992 599	
Skattegrunnlag	**-167 309**	**1 876**	
22 % betalbar skatt	**-**	**413**	

Forklaring til hvorfor skattekostnaden ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:

Forventet skattekostnad 22 % av resultat før skatt	-144 189	-665 662
Regnskapsmessig skattekostnad	46 440	33 116
Forskjell	**-190 629**	**-698 778**

Forskjellen forklares med:

Permanente forskjeller	190 630	699 335
Avsatt for mye/lite tidligere år	-1	-556
Sum forklart	190 629	698 778

Note 06 Investering i datterselskaper

Beløp i tusen kroner

Firmanavn	Forretningsadresse	Eierandel/stemmeandel	Bokført verdi
OBOS Nye Hjem AS (underkonsern)	Oslo	100 %	836 478
BWG Homes AS (underkonsern)	Oslo	100 %	2 491 393
Digital Xbo AS	Oslo	100 %	10 513
OBOS Fornebu AS (underkonsern)	Bærum	100 %	1 790 000
OBOS Danmark AS (underkonsern)	Bærum	100 %	836
OBOS Eiendom AS (underkonsern)	Oslo	100 %	530 234
Aldersboliger for Læger AS	Oslo	96 %	9 548
Hamar Utleieboliger AS	Hamar	100 %	313
OBOS Felleskost AS	Oslo	100 %	1 000
Kvartal 45 Næringseiendom AS	Oslo	100 %	621
OBOS-banken AS	Oslo	100 %	2 897 744
OBOS Eiendomsmeglere AS	Oslo	100 %	59 373
OBOS Samfunnsarena AS	Oslo	100 %	306 495
OBOS Nærkontor AS	Oslo	100 %	4 713
Exact Eiendomsmeglere AS	Oslo	100 %	569
OBOS Fellestjenester AS	Oslo	100 %	-
OBOS Eiendomsforvaltning AS	Oslo	100 %	104 054
Hammersborg Inkasso AS	Oslo	100 %	2 500
Solon Eiendom Holding AS	Oslo	75 %	2 637 867
OBOS Prosjekt AS (underkonsern)	Oslo	100 %	1 000
OBOS Opennet AS	Oslo	100 %	46 867
OBOS Bokjøpsmodeller AB	Vetlanda	100 %	9 801
OBOS BBL AB	Vetlanda	100 %	36 592
Enghumla B/L	Oslo	100 %	350
Sum datterselskaper			**11 778 861**

Note 07 Investering i tilknyttede selskaper

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

Beløp i tusen kroner Firmanavn/Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Anskaf- felses- kost	Bokført verdi 01.01.2022	Kjøp/ (salg) og annet	Bokført verdi 31.12.2022	Andel resultat	Utbytte	Andel egenkapital
AF Gruppen ASA, Oslo [1]	16,21 %	899 082	842 883	56 199	899 082	171 313	183 325	715 282
Veidekke ASA, Oslo [1]	19,52 %	608 124	544 652	63 472	608 124	205 196	185 628	963 894
NCC AB, Stockholm [1]	6,46 %	745 069	-	745 069	745 069	5 675	-	745 069
SBC Interessenter HOLDCO AB, Stockholm	0,00 %	-	392 544	(392 544)	-	975	-	-
Solon Eiendom Holding AS, Oslo	75,00 %	-	1 548 060	(1 548 060)	-	(14 991)	-	-
Solway AS, Oslo	50,00 %	500	-	500	500	-	-	500
Hovinbyen Energy Hub AS, Oslo	50,00 %	12 600	-	12 600	12 600	(10)	-	12 590
Osloboliger AS, Oslo	25,00 %	1 000	-	1 000	1 000	-	-	1 000
Boligenergi AS, Oslo	50,00 %	45	45	-	45	-	4 000	1 154
Folketeaterets Produksjonsfond DA, Oslo	50,00 %	3 813	3 813	-	3 813	-	-	4 084
Oslo Idrettshaller AS, Oslo	50,00 %	210	210	-	210	-	-	210
Hybel AS, Oslo	10,00 %	-	5 000	(5 000)		-	-	-
Construct Venture AS, Oslo	50,00 %	32 544	17 576	14 968	32 544	5 525	-	31 867
OF Energi AS, Oslo	50,00 %	785	785	-	785	82	-	874
Sum tilknyttede selskaper		**2 303 773**	**3 355 570**	**-1 051 797**	**2 303 773**	**373 764**	**372 953**	**2 476 523**

[1] Selskapets investering i AF Gruppen ASA, Veidekke ASA og NCC AB vurderes som investering i tilknyttet selskaper. Det henvises til note 19 i konsernregnskapet. Andel resultat og egenkapital som er oppgitt er etter IFRS.

Note 08 Andre immaterielle eiendeler

Beløp i tusen kroner	IT-systemer
Akkumulert kostpris	
Per 1. januar 2021	**330 603**
Tilgang	84 404
Per 31. desember 2021	**415 007**
Tilgang	63 995
Per 31. desember 2022	**479 002**
Akkumulerte av- og nedskrivninger	
Per 1. januar 2021	**-44 484**
Av- og nedskrivninger	-24 006
Per 31. desember 2021	**-68 490**
Av- og nedskrivninger	-37 379
Per 31. desember 2022	**-105 869**
Netto bokført verdi per 31. desember 2021	346 517
Netto bokført verdi per 31. desember 2022	**373 133**
Forventet økonomisk levetid	5–10 år
Avskrivningsplan	Lineær

Note 09 Varige driftsmidler

Beløp i tusen kroner	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Maskiner, inventar og transportmidler	Sum varige driftsmidler
Akkumulert kostpris			
Per 31. desember 2020	**33 127**	**94 911**	**128 038**
Tilgang	51 980	6 045	58 025
Avgang	-6 747	-	-6 747
Per 31. desember 2021	**78 360**	**100 956**	**179 316**
Tilgang	76 375	12 817	89 192
Avgang	-13 812	-	-13 812
Per 31. desember 2022	**140 923**	**113 773**	**254 696**
Akkumulerte av- og nedskrivninger			
Per 31. desember 2020	**-1 405**	**-75 640**	**-77 046**
Av- og nedskrivninger	-110	-9 376	-9 486
Avgang	-	-	-
Per 31. desember 2021	**-1 516**	**-85 016**	**-86 532**
Av- og nedskrivninger	-110	-9 731	-9 842
Avgang	-	-	-
Per 31. desember 2022	**-1 626**	**-94 747**	**-96 374**
Netto bokført verdi per 31. desember 2021	76 844	15 940	92 785
Netto bokført verdi per 31. desember 2022	**139 296**	**19 026**	**158 323**

Prosentsats og økonomisk levetid for ordinære (lineære) avskrivninger		
Kontormaskiner	30 %	3,3 år
Inventar og transpormidler	20 %	5 år
Bygninger eksklusive tekniske installasjoner	1 %	100 år
Tekniske installasjoner bygg	5 %	20 år

Note 10 Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning

Beløp i tusen kroner Selskap	Eierandel	Anskaffelses-kost	Bokført verdi 01.01.2022	Tilgang 2022	Avgang 2022	Bokført verdi 31.12.2022	Markedsverdi 31.12.2022
Anleggsmidler							
Eika Boligkreditt AS	2,23 %	131 810	151 467	15 841	-35 498	131 810	131 810
Catenda AS	7,49 %	12 792	12 625	167	-	12 792	13 660
Unlock AS	11,89 %	22 658	7 233	15 425	-	22 658	22 658
Parqio AS	9,49 %	8 999	-	8 999	-	8 999	8 999
Plaace AS	5,16 %	5 000	-	5 000	-	5 000	5 000
Senseloop Holding AS	5,64 %	7 000	5 000	2 000	-	7 000	7 000
Global Storage Solutions AS	9,53 %	15 692	3 000	12 692	-	15 692	15 692
Hybel AS	10,00 %	2 500	-	2 500	-	2 500	2 500
7analytics AS	5,55 %	5 000	-	5 000	-	5 000	5 000
Odevo AB	3,26 %	260 557	-	260 557	-	260 557	260 557
Andre		436	436	-	-	436	436
Sum anleggsmidler		**472 445**	**179 762**	**328 182**	**-35 498**	**472 445**	**473 313**

Beløp i tusen kroner Selskap	Eierandel	Anskaffelses-kost	Bokført verdi 01.01.2022	Tilgang 2022	Avgang 2022	Bokført verdi 31.12.2022	Markedsverdi 31.12.2022
Omløpsmidler							
Multiconsult ASA	0,00 %	59 174	59 174	-	-59 174	-	-
Storebrand Int Pr Eq V AS	0,01 %	17	32	-	-15	17	122
Storebrand Int Pr Eq VI AS	0,10 %	56	136	-	-80	56	222
Storebrand Int Pr Eq VII AS	0,02 %	12	57	-	-45	12	68
Antler Europe Fund I LP	Fond	1 341	2 832	1 341	-	4 172	4 172
Otovo AS	3,87 %	45 103	25 103	20 000	-	45 103	105 992
Sum omløpsmidler		**105 704**	**87 333**	**21 341**	**-59 313**	**49 361**	**110 576**

Note 11 Obligasjoner, sertifikater og andre verdipapirer

Beløp i tusen kroner Lånesektor	Anskaffelseskost	Bokførtverdi	Markedsverdi	Urealisert verdiendring
Pengemarkedsfond	757 974	746 322	746 322	-11 652
Sum	**757 974**	**746 322**	**746 322**	**-11 652**

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	
Balanseført verdi 1. januar 2022	4 285 385
Tilgang	43 982
Avgang	-3 579 437
Netto urealisert verdiendring	-3 607
Balanseført verdi 31. desember 2022	**746 322**

Gjennomsnittlig rente ved beregning av tidsvektet avkastning gir 1,14 %.

OBOS morselskap har en aksjonæravtale om etablering av likviditetsfasilitet til Eika Boligkreditt AS (EBK), se note 26 i OBOS konsernregnskap. Dette innebærer at OBOS har forpliktet seg til å kjøpe obligasjoner fra EBK dersom foretaket ikke kan refinansiere de neste 12 måneders obligasjonsforfall i markedet. Tidligere kjøp under denne avtalen trekkes fra framtidige kjøpsforpliktelser. Hver eier er i utgangspunktet forpliktet til å kjøpe obligasjoner lik eierens andel av EBK sin utlånsportefølje på det aktuelle tidspunkt. Dersom en eller flere av aksjonærene ikke overholder sine forpliktelser, vil de andre eierne maksimalt være forpliktet til å kjøpe obligasjoner tilsvarende det dobbelte av sin opprinnelige andel.

Obligasjonene kan deponeres i Norges Bank og medfører således ingen vesentlig økning i risiko for OBOS. EBK holder etter sin interne policy likviditet for de neste 12 måneders forfall. Denne trekkes fra ved vurderingen av OBOS' ansvar. Det er derfor kun dersom EBK ikke lenger har likviditet for de neste 12 måneders forfall at OBOS vil måtte tilføre midler og således rapportere noe engasjement her med hensyn til kapitaldekning eller store engasjementer. Det var imidlertid ikke behov for slik likviditetstilførsel per 31. desember 2022. OBOS' andel av en eventuell likviditetstilførsel ville ha vært 7,4 % på det tidspunkt.

Note 12 Finansielle derivater

OBOS benytter rentebytteavtaler (renteswapper), som er avtaler om bytte av rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp for en bestemt periode. Hensikten med flertallet av renteswappene er å sikre kontantstrømmen til deler av låneporteføljen (kontantstrømsikring). En sikring er gjort for å sikre virkelig verdi av objektet. OBOS har valgt ikke å regnskapsføre sikringene, jfr. NRS 18. Det stilles krav til at sikringsobjektet skal kunne identifiseres og at det innebærer renterisiko for selskapet. Videre stilles det krav til verdiendringer i sikringsobjektet og sikringsinstrumentet skal motvirke hverandre. Derivatene klassifiseres derfor som sikringsforretninger.

Rentebytteavtaler Beløp i tusen kroner	Kontraktsbeløp [1] per 31.12.2022	Kontraktsbeløp [1] gj.snitt 2022	Virkelig verdi [2] per 31.12.2022	Verdiendring per 31.12.2022
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	1 000 000	763 194	29 929	29 929
Sum sikringsinstrumenter	**1 000 000**	**763 194**	**29 929**	**29 929**

[1] Kontraktsbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

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

Note 13 Vilkår for gjeld

Beløp i tusen kroner	2022 Volum	2022 Vektet nominell gjennomsnitts-rente	2021 Volum	2021 Vektet nominell gjennomsnitts-rente
Obligasjonsgjeld – langsiktig	3 846 418	4,28 % [1]	4 073 444	2,14 % [1]
Obligasjonsgjeld – kortsiktig	846 539	3,68 % [1]	299 900	1,69 % [1]
Annen kortsiktig gjeld – rentebærende	419 788	2,37 %	62 413	1,68 %
Gjeld til datterselskaper, rentebærende	2 616 132	2,50 %	2 256 706	0,25 %
Sum rentebærende gjeld	**7 728 876**		**6 692 462**	
Ubenyttet kassakreditt	400 000			
Ubenyttede trekkrettighet	2 500 000			

[1] Gjennomsnittlig kupongrente.

Note 14 Garantier og pantstillelser

Garantier per 31.12

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Morselskap		
Lånegarantier [1]	-	-
Betalingsgarantier [2]	10 000	10 000
Kontraktsgarantier [3]	18 564	18 564
Annet garantiansvar	7 358	6 221
Sum garantier	**35 922**	**34 786**
[1] Hvorav konserninterne garantier	-	-
[2] Hvorav konserninterne garantier	10 000	10 000
[3] Hvorav konserninterne garantier	18 564	18 564
Sum konserninterne garantier	**28 564**	**28 564**

OBOS har ikke avgitt pantstillelser.

Note 15 Garansaksjoner med nærstående parter

OBOS og konsernet foretar løpende transaksjoner med nærstående parter. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til markedsmessige vilkår.

De vesentligste transaksjonene foretatt i 2022 er som følger:

Beløp i tusen kroner	Datterselskaper	Tilknyttede selskaper
Kjøp av tjenester fra	-26 386	-
Salg av tjenester til [1]	521 392	3 205
Viderfakturering av fellesanskaffelser til	133 687	-
Leie av eiendom fra	-54 982	-
Kjøp av eiendom fra	-640 671	-
Renteinntekter fra	345 609	5 989
Rentekostnader fra	-31 178	-

De vesentligste transaksjonene foretatt i 2021 er som følger:

Beløp i tusen kroner	Datterselskaper	Tilknyttede selskaper
Kjøp av tjenester fra	-19 715	-2 500
Salg av tjenester til [1]	519 281	2 148
Viderfakturering av fellesanskaffelser til	122 448	-
Leie av eiendom fra	-46 302	-
Renteinntekter fra	119 137	-
Rentekostnader fra	-1 789	-

[1] Salg av administrative tjenester fra konsernstaber herunder økonomi, regnskap, IT, administrasjon, personal og lønn.

Note 16 Mellomværende med selskaper i samme konsern

Lån til foretak i samme konsern

Beløp i tusen kroner	2022	2021
OBOS Nye Hjem AS	1 994 643	1 317 722
BWG Homes AS	2 435 855	2 041 844
OBOS Block Watne AS	715 226	529 901
OBOS Kärnhem AB	158 810	194 900
OBOS Sverige AB	584 028	650 794
OBOS Fornebu AS	935 653	626 651
OBOS Eiendom AS	1 052 850	1 066 230
OBOS Prosjekt AS	-	38 500
OBOS Opennet AS	125 692	76 444
Brobekkveien 50 AS	132 000	135 000
Stavsberg Utvikling AS	110 000	110 000
Digital Xbo AS	-	4 038
Nansenløkka Utvikling AS	624 156	106 236
Storøykilen Utvikling AS	502 046	172 607
Aslakveien 20 AS	214 898	-
Ulven Bolig AS	794 068	276 171
Construction City Holding AS	247 500	250 000
OBOS Eiendomsmeglere AS	-	15 417
OBOS Eiendomsforvaltning AS	131 821	-
OBOS Nærkontor AS	22 000	8 000
OBOS Felleskostnader AS	25 000	-
Sum lån til foretak i samme konsern	**10 806 245**	**7 620 454**

Fordringer på datterselskaper

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Utbytte	25 500	229 664
Konsernbidrag	300 192	409 920
Konsernkonto	124 981	293 402
Andre fordringer	9 694	32 664
Sum fordringer på datterselskaper	**460 367**	**965 650**

Gjeld til datterselskaper

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Konsernkonto	2 616 132	2 256 706
Annen kortsiktig gjeld	51 990	59 197
Sum gjeld til datterselskaper	**2 668 122**	**2 315 903**

Revisjonsberetning 2022

EY
Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 367 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i OBOS BBL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for OBOS BBL som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge,
- gir konsernregnskapet et rettvisende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 BBL sin revisor sammenhengende i 1 år fra valget på generalforsamlingen den 22. juni 2021 for regnskapsåret 2022.

Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2021 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 29. mars 2022.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og konsernsjef (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår

EY
Building a better working world

konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen, redegjørelsen om foretaksstyring og redegjørelsen om samfunnsansvar inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen er vesentlig inkonsistent med årsregnskapet, inneholder vesentlig feilinformasjon eller at årsberetningen, redegjørelsen om foretaksstyring eller redegjørelsen om samfunnsansvar ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen, redegjørelsen om foretaksstyring og redegjørelsen om samfunnsansvar er konsistente 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9 for konsernregnskapet. 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 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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY
Building a better working world

- 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 betydelig tvil om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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 fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen 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, 28. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Anders Gøbel
statsautorisert revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Selskapsledelse og medlemsdemokrati

Fra styrerommet

Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse 116

Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS 122

Medlemsdemokratiet

Styrende organer i OBOS per 31. desember 2022 123

Representantskapet 2022–2023 124

Melding fra kontrollkomitéen til OBOS' representantskap i møtet 18. april 2023 125

Representantskapets beretning for perioden juli 2022–mai 2023 126

Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

OBOS følger «Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse» av 14. oktober 2021 (Anbefalingen). Anbefalingen er primært laget for børsnoterte selskaper, men OBOS har valgt å legge prinsippene i anbefalingen til grunn for sin utøvelse av eierstyring og selskapsledelse så langt det er relevant for virksomheten.

1. Redegjørelse

Styret har ansvar for at OBOS har god eierstyring og selskapsledelse. Det er utarbeidet instrukser for styret, revisjons- og risikoutvalget, kompetanse- og godtgjørelsesutvalget, investeringsutvalget og for konsernsjefen, samt regler for ledende ansattes investeringer og bierverv. Styret gjennomgår årlig de vedtatte instrukser og retningslinjer, og evaluerer etterlevelsen.

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

2. Virksomhet

Boligbyggelaget OBOS er et samvirke med 554 578 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. 9 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 2021–2026. Virksomhetsmål (strategiske KPIer) fastsettes årlig av styret, basert på de vedtatte overordnede mål og strategiske prioriteringer. Styret følger opp status for KPIer 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 2022 ble det utbetalt 100 millioner kroner til slike formål. Bærekraftig verdiskaping i OBOS omfatter også en utstrakt satsning på sosiale boligkjøpsmodeller (Bostart og Delelei) som skal 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 bærekraftsstrategi. 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 påvirkningsanalyse som identifiserer de mest vesentlige bærekraftstemaene som OBOS-konsernet skal prioritere fremover. Påvirkningsanalysen forankres årlig gjennom behandling i konsernledelsen, styrets risiko- og revisjonsutvalg og i det samlede styret. Påvirkningsanalysen danner grunnlaget for bærekraftsrapporteringen. Ved vesentlig endring i risikovurderingen eller påvirkningsanalysen vil styret revidere bærekraftstrategien tilsvarende. Styret følger halvårlig opp arbeidet med de vesentlige temaene gjennom oppfølgingen av de styrevedtatte strategiske KPIer. Se Bærekraftsrapporten for utdypende informasjon.

Fagavdelingene som jobber med miljø- og bærekraftstemaer, fremlegger minimum årlig status og endringer for respektive fagfelt for styrets risiko- og revisjonsutvalg og det samlede styret, samt også for representantskapets kontrollkomite. Gjennom disse gjennomgangene får styret oppdatert sin kompetanse og kjennskap til nye krav og forventinger innen miljø og bærekraft. Gjennomgangene benyttes også til å diskutere om styret trenger mer informasjon og/ eller opplæring på områdene.

OBOS er organisert i fem forretningsområder; boligutvikling storby, boligutvikling trehus, forvaltning og rådgivning og næringseiendom. I tillegg kommer konsernfelles forretningsstøtte for IT og digital, marked, kommunikasjon og samfunnsansvar, organisasjon og medlem samt økonomi og finans.

3. Selskapskapital 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 2022 var 35 850 millioner kroner, tilsvarende en egenkapitalandel på 30,4 prosent. Styret vurderer dette som tilfredsstillende.

OBOS er et selvfinansierende foretak, og betaler ikke utbytte til andelseierne. Styret har ingen fullmakt til å gjennomføre kapitalutvidelser.

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. Andelseierne betaler en årlig kontingent som fastsettes på ordinær generalforsamling. 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.

5. Omsettelighet

OBOS er et boligbyggelag med 554 578 andelseiere. Andelene er ikke fritt omsettelige. 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.

6. Generalforsamling og representantskap

Andelseierne utøver den høyeste myndighet i OBOS gjennom generalforsamlingen. En andelseier har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt 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 vedtektenes § 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 2022.

Generalforsamlingen 2022

Generalforsamlingen i 2022 ble avholdt 7. juni. Generalforsamlingen ble avholdt digitalt og ledet av ekstern møteleder. Vedtakene ble fattet i tråd med styrets og valgkomitéens innstillinger.

Generalforsamlingen i 2021 vedtok å etablere et demokratiprosjekt med følgende mandat «å få frem en robust og fremtidsrettet styringsstruktur for et stort samvirkeforetak med bred medlemsinvolvering». På bakgrunn av vedtaket, nedsatte styret et demokratiutvalg med mandat å utrede lovlige og økonomiske forutsetninger og gi faglig baserte råd

for økt demokratisk innflytelse i OBOS. Demokratiutvalget har bestått av fem eksterne medlemmer, en representant for ansatte i OBOS BBL og to representanter for medlemmene; alle uavhengige av styret og representantskapet. Demokratiutvalgets innstilling og anbefalinger ble lagt ut til høring blant medlemmer samt behandlet i representantskapet i forkant av behandling i generalforsamlingen 2022. Utvalgets foreslåtte endringer og presiseringer i OBOS BBLs vedtekter ble vedtatt. Utvalgets anbefalinger med formål å styrke medlemsdemokratiet og kommunikasjonen med medlemmene, følges opp med tiltak i styret og administrasjonen.

Om representantskapet

OBOS har besluttet å ha et representantskap, selv om det ikke er lovpålagt for et boligbyggelag. Representantskapet er regulert i vedtektenes § 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 og i heleide datterselskaper av OBOS, 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 og sin valgkomité. Representantskapet har i tillegg, som foreslått av demokratiutvalget, opprettet to rådgivende komiteer; 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 2022.

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 kontrollkomiteen 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.

  Kontrollkomiteen vedtar en årlig arbeidsplan, og det avholdes seks møter gjennom året. Det vises til kontrollkomiteens årsmelding på side 125.

- 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. Representantskapet velger valgkomitéen for styrevalg etter innstilling fra komitéen selv (representantskapets valgkomité) og innstiller til generalforsamlingen på godtgjørelse til styremedlemmer, representantskapets medlemmer og tillitsvalgte, kontrollkomité samt revisor.

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 38–39, 124 og 126.

7. Valgkomité

Generalforsamlingens valgkomité

Ordningen med valgkomité er fastsatt i vedtektenes § 11 og følger av bustadbyggjelagslovas § 5-16. Etter innstilling fra foregående års valgkomité, velger generalforsamlingen en valgkomité bestående av syv medlemmer og to varamedlemmer. Et åttende medlem med varamedlem, uavhengig av styret og ledelsen, utpekes av styret. Tre av komitéens valgte medlemmer og ett varamedlem må være boende andels eiere. Fire medlemmer og ett varamedlem må være boligsøkende andelseiere. Det tilstrebes at medlemmer i valgkomiteen ikke innehar vervet i mer enn 12 år, samt at valgkomiteens leder ikke innehar vervet mer enn tre år. Det bør veksles på at leder er boende og ikke-boende andelseier.

Valgkomiteen 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 valgkomiteen blant annet følgende kriterier til grunn i sin innstilling til valg av nye medlemmer: geografi, yrkesmessig bakgrunn og utdannelse, alder, kjønn og kulturelt mangfold.

Valgkomiteen foretar trekning av delegerte fra tilknyttede borettslag til generalforsamlingen, samt innstiller til representantskapet på godtgjørelse for styremedlemmer, representantskapets medlemmer, kontrollkomité, valgkomité og revisor, før forslaget legges frem for generalforsamlingen.

Valgkomiteen valgt av generalforsamlingen har følgende medlemmer: Hege Aarethun, leder, Jon Elvenes, Gaute Holmin, Gunhild Lind, Arnhild Løndal, Halvor Moen, Rune Thuv, Adriana Cvjetkovic (vara), Annicken Vargel (vara) samt Stian Berger Røsland, oppnevnt av styret i OBOS BBL.

Representantskapets valgkomité

Representantskapet velger en valgkomité bestående av fem medlemmer som innstiller til representantskapet på valg av styremedlemmer. 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. Valgkomiteen har i 2022 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 31.12.2022 er tre av de syv styremedlemmene valgt av representantskapet, kvinner, og en av de tre ansattvalgte styremedlemmene er kvinne.

Valgkomiteen valgt av representantskapet har følgende medlemmer: Bettina Otto, leder, Lena Bygballe, Mari Sophie Hveem Klepp, Bjørn Tommy Tollånes og Steinar Krey Voll.

8. 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 oppnevne 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. For nærmere presentasjon av styret, se side 38–39.

9. 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. retningslinjer 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 utviklings-

spørsmål 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 2022 hadde styret 13 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 2022 består revisjons- og risikoutvalget av Heidi Ulmo (leder), Arne Austreid, Henning Olsen og Siv Berg (ansattvalgt styremedlem, utvalgsmedlem fra juni 2022). 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 syv møter i 2022.

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 2022 består kompetanse- og godtgjørelsesutvalget av Roar Engeland (leder), Ragnhild Borchgrevink, Torger Reve og Daniel Walter (ansattvalgt styremedlem, utvalgsmedlem fra juni 2022). Konsernsjef og konserndirektør for Organisasjon og HR deltar i utvalgets møter; dog deltar ikke konsernsjefen i utvalgets behandling av konsernsjefens godtgjørelse. Kompetanse- og godtgjørelsesutvalget har avholdt tre møter i 2022.

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 2022 består investeringsutvalget av Torger Reve (leder), Ragnhild Borchgrevink, Roar Engeland, Anne Lise Ryel (utvalgsmedlem fra juni 2022) og Lars Örjan Reinholdsson (ansattvalgt styremedlem, utvalgsmedlem fra juni 2022). Konsernsjef og CFO deltar i utvalgets møter. Investeringsutvalget har avholdt ni møter i 2022.

10. 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 33–36 i årsrapporten.

11. Godtgjørelse til styret

Valgkomiteen framsetter forslag til generalforsamlingen om honorar 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 2022. For informasjon om godtgjørelse til styremedlemmer vises det til note 29 til regnskapet.

12. Godtgjørelse til ledende ansatte

Styret har fastsatt retningslinjer for godtgjørelse, inkludert bonusordninger, til ledende ansatte. Som følge av at OBOS ikke er underlagt allmennaksjeloven, rapporteres ikke retningslinjer og rapport for lønn og godtgjørelse for ledende ansatte som særskilt sak i generalforsamlingen. Styret søker å etterleve intensjonen i allmennaksjeloven ved at det redegjøres i årsrapporten for gjeldende ordninger, og at disse ordningene understøtter OBOS' strategi, langsiktige interesser og økonomisk bæreevne. Det vises til redegjørelse på side 122 i årsrapporten. For informasjon om godtgjørelse til ledende ansatte vises det til note 29 til regnskapet.

13. Informasjon og kommunikasjon

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, gjennom Oslo Børs informasjonssystemer. OBOS følger Oslo Børs IR-anbefaling av 1. mars 2021 så langt det er relevant for virksomheten.

Investorinformasjon finnes på egne sider på obos.no. IR-sidene omfatter foruten delårsrapporter, årsrapporter og resultatpresentasjoner, også investorpresentasjoner, finansiell informasjon, konsernets finansstrategi og eierskapsstrategi. Konsernets utstedte obligasjonslån er notert på markedsplassen Nordic ABM. Dokumentasjon for utestående obligasjonslån finnes på IR-sidene. Konsernet rapporterer finansiell informasjon hvert kvartal gjennom Oslo Børs informasjonssystemer.

Årlig redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse, årlig bærekraftsrapportering, herunder rapportering av samfunnsansvar, publiseres på obos.no.

14. Selskapsovertakelse og oppløsning

Hver andelseier kan bare eie én andel i boligbyggelaget, og en andel kan ikke overføres til andre uten samtykke fra laget. Det innebærer at det ikke er mulig å framsette overtakelsestilbud for deler eller hele boligbyggelaget.

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 bustadsbyggjelagslova kap. 10.

15. 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. Revisor gir styret en skriftlig bekreftelse på at uavhengighetskravet er oppfylt.

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.

Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS

Overordnede retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte

OBOS som boligbyggelag er ikke underlagt kravene i allmennaksjeloven om å utarbeide eget dokument for retningslinjer om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte. Styret søker så langt det er praktisk mulig å etterleve intensjonen i allmennaksjeloven ved at det redegjøres for gjeldende ordninger 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 tre 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 i utgangspunktet 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 6 måneder med rett til inntil 6 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 og de øvrige medlemmene i konsernets ledergruppe er det etablert en resultatlønnsordning som er oppad begrenset til 30 prosent av den faste årslønnen samt mulighet for en diskresjonær bonus på inntil 5 prosent.

Resultatlønn for konsernsjef beregnes etter oppnådde mål, henholdsvis fra konsernets resultat før skatt, rentedekningsgrad samt konsernfelles virksomhetsmål. Styret kan etter nærmere vurdering gi konsernsjefen en diskresjonær bonus på inntil 5 prosent av fastlønnen. Resultatlønn for øvrige ledende ansatte beregnes etter oppnådde mål, henholdsvis fra konsernets resultat før skatt, rentedekningsgrad, resultat fra de enkelte forretningsområdene samt konsernfelles virksomhetsmål.

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

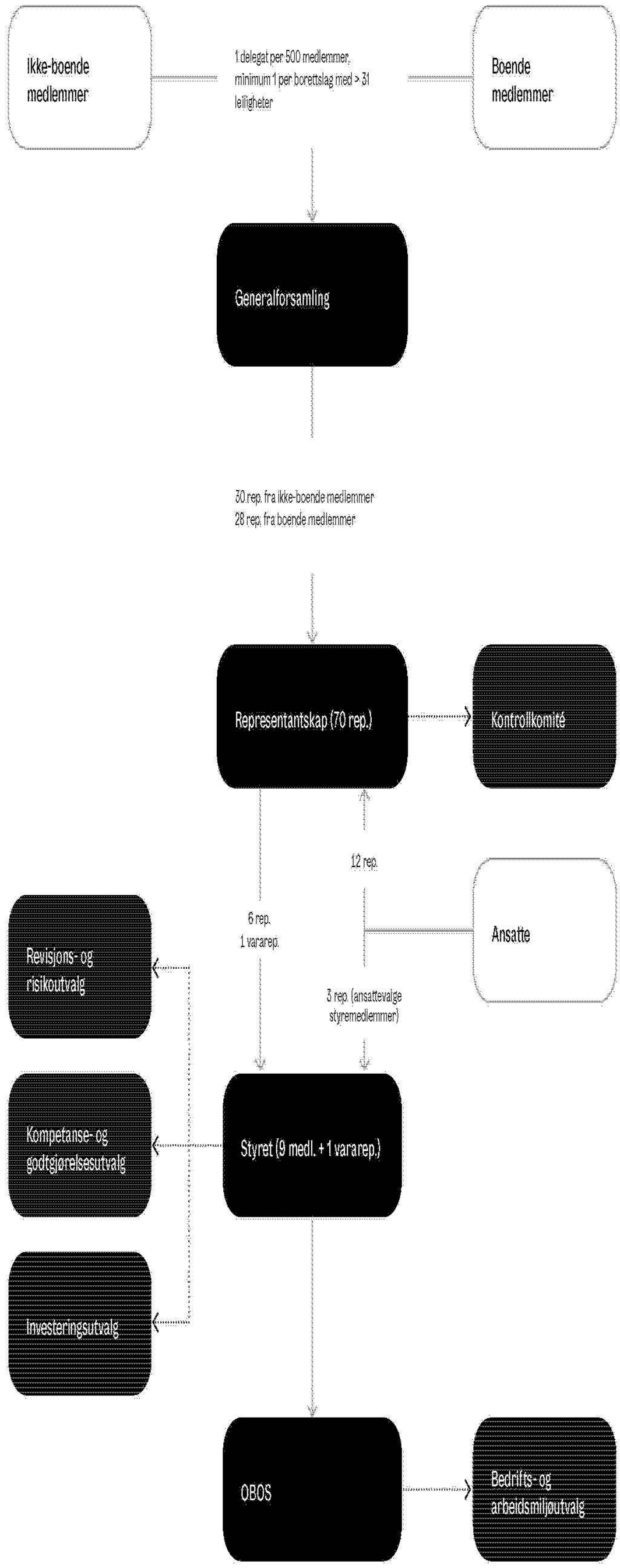
OBOS benytter ikke sign-on-bonus i forbindelse med rekruttering av ledende ansatte, og har dermed heller ikke ordning for å trekke tilbake sign-on-bonus.

Spesifikasjoner om fastlønn, utbetalt bonus og naturalytelser er gitt i note 29.

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 10 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.

Styrende organer i OBOS per 31.12.22



Representantskapet 2022–2023

Boende medlemmer

Gaute Holmin
Bjørn Sandhaug
Ali Kousha
Arnhild Løndal
Vidar Haugan
Torill Løvlien
Hege Handberg
Jon Elvenes
Terje Haugan
Trond S. Andersen
Jeanette Clausen
Øyvind Kikut
Audun Kristiansen
Steinar Krey Voll
Christian P. Fjellstad
Bjørn Tommy Tollånes
Adriana Cvjetkovic
Maria Elder Larsen
Elise Røe
Sten Rune Kristiansen

Vararepresentanter

Hennie Malene Larsen Lilleby
Anne Sparre
Andreas Gruvstad Larsen
Stine Karlsen
Morten Lang-Ree
Hilde Arnesen
Siv Bekkelund Lundby
Ida Oftebro

Ikke-boende medlemmer

Rune Thuv
Dag Rune Arntsen
Christian Hellevang
Halvor Moen
Lena E. Bygballe
Trude Lea
Bettina Otto
Cathrine Mannsaaker
Carsten Hilstrøm
David Khader Azar
Christoffer Wiig
Gunhild Lind
Nazim Jamil
May Britt Tabak
Svein Gjermundnes
Ellen Stavseth
Marita Valen-Sendstad
Mona Farago
Annicken Vargel
Hege Aarethun
Mari Sophie F. Hveem Klepp

Vararepresentanter

Linda S. Brækken
Veslemøy Nestvold
Reidun Furuseth
Synnøve Slettum-Landvik
Benedicte Sleppen Ålskog
Sara Behr Andersson
Mi Le Hagen
Malin Hart Randes

Ansatterepresentanter

Ragnhild Sørlie
Sølvi Halvorsen
Bjørnar Sollie
Bente Krogstad
Laila Grymyr
Nina Haraton

Ansatte vararepresentanter

Delyn Benedicte Edwards
Ingunn Andersen
Gottfred Engseth
Heidi Ryen
Torunn K. Thiemer
Hans-Marius Johansen

Melding fra kontrollkomitéen til OBOS' representantskap i møtet 18. april 2023

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

Kontrollkomiteens medlemmer velges for to år, og varamedlem velges for ett år. Etter valget på representantskapets møte 14. juni 2022, har kontrollkomiteen følgende sammensetning:

Christoffer Wiig	leder
Dag Rune Arntsen	medlem
Marita Valen-Sendstad	medlem
Maria Elder Larsen	fast møtende vara.

Kontrollkomiteens leder inngår i representantskapets ledergruppe, og han redegjør for komiteens arbeid i representantskapets møter.

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

Kontrollkomiteen har gjennomgått signerte styreprotokoller og protokoller fra styrets revisjons- og risikoutvalg, og administrasjonen har på kontrollkomiteens forespørsel gitt utdypende opplysninger om ulike styresaker. Spørsmål som komiteen har hatt til de ulike protokoller, er tilfredsstillende besvart av administrasjonen. Gjennom dette holdes komiteen 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 komiteen fått anledning til å stille spørsmål om OBOS' øvrige virksomhet. Komiteen har hatt eget årlig møte med styreleder og konsernsjef. Kontrollkomiteen har også drøftet komiteens rolle, mandat og arbeidsform i ett av møtene. Komiteen evaluerer årlig sitt arbeid.

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

OBOS BBLs regnskap og årsberetning for 2022 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 2022 er fremlagt for komiteen. Kontrollkomiteen vil anbefale at det fremlagte regnskap godkjennes som OBOS BBLs regnskap for 2022, og komiteen tiltrer styrets forslag til disponering av årsoverskuddet for 2022.

Oslo, 18. april 2023

Christoffer Wiig
leder

Dag Rune Arntsen

Marita Valen-Sendstad

Maria Elder Larsen

Elisabet Landsend
sekretær

Representantskapets beretning for perioden juli 2022–mai 2023

Representantskapet har i perioden vært ledet av:

Cathrine U. Mannsaaker, leder
Jon Elvenes, nestleder
Sølvi Halvorsen, sekretær

Kontrollkomité:

Christoffer Wiig, leder
Dag Rune Arntsen, medlem
Marita Valen-Sendstad, medlem
Maria Elder Larsen, fast møtende vara.

Valgkomité:

Bettina Otto, leder
Lena Bygballe
Mari Sophie Hveem Klepp
Bjørn Tommy Tollånes
Steinar Krey Voll

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 og nestleder, har opprettet en ledergruppe bestående av leder, nestleder og komiteledere. Ledergruppa har hatt jevnlige møter. Representantskapets ledelse har jevnlig kontakt med styreleder og konsernsjef. Representantskapets leder og nestleder har deltatt på medlemsmøter i Oslo, og leder av generalforsamlingens valgkomite har deltatt på medlemsmøte i Bergen.

I løpet av perioden har representantskapet vært samlet til seks møter, ett seminar og en studietur med befaring til Stavanger. 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. Fast punkt i hvert møte er også en orientering fra representantskapets ledelse og lederne i de enkelte komiteene. I tillegg har representantskapet behandlet følgende tema:

14. juni 2022
Konstituerende møte
Representantskapet gjennomførte valg av styre, kontrollkomité, valgkomité og sekretær. Styreleder Roar Engeland innledet til en diskusjon om og en evaluering av generalforsamlingen i 2022.

17.–18. september 2022
Høstseminar på Gardermoen med befaring til utvalgte boligprosjekter
Seminaret ble innledet med en befaring til pågående boligprosjekter på Romerike i regi av OBOS Block Watne.

Sponsorsjef Rasmus Aarflot og innovasjonssjef Karine Storaker Braathen orienterte om representantskapets nye rådgivende komiteer for henholdsvis OBOS Jubel og OBOS Samfunnsarena. Juridisk direktør i OBOS Terje Sjøvold redegjorde for organiseringen og reguleringen av boligbyggelag og borettslag. Sjøvold innledet også til en debatt om praktisering av ansiennitetsreglene i OBOS og de overordnete retningslinjene for bruk av ansiennitet. Kommunikasjonsdirektør Thomas Skjennald innledet til debatt om kommunikasjon, omdømme og merkevare, og om OBOS' interne ambassadørprogram. Nestleder Heidi Ulmo i styret i OBOS orienterte om konsernstyrets arbeid og styrets underutvalg.

18. oktober 2022
Innledning og diskusjon om kundetilfredshet og ettermarkedsarbeid
Konserndirektør Arne Baumann og daglig leder Kjell Magne Brobakken i OBOS Prosjekt innledet om hvordan OBOS jobber med kundereisen og med reklamasjonshåndteringer. I møtet ble det også avholdt valg på medlemmer i de nye rådgivende komiteene for henholdsvis samfunnsansvar og frivillighet og for forskning og innovasjon. Til komiteen for samfunnsansvar ble Christian Hellevang, Siw Bekkelund Lundby og Hilde Arnesen enstemmig valgt. Til komiteen for forskning og innovasjon ble Morten Lang-Ree, Veslemøy Nestvold og Trude Lea enstemmig valgt.

8. november 2022
Status for omdømmet til OBOS
Direktør Svein Sælid presenterte kommunikasjonsbudskap, strategiske mål og utvikling siden generalforsamlingen i 2021. Kommunikasjonsdirektør Thomas Skjennald redegjorde for arbeidet med internkommunikasjon og en analyse av mediebildet. Konserndirektør Ingunn Andersen Randa orienterte om bakgrunnen for etableringen av OBOS Oppstart og redegjorde for hvorfor OBOS ønsker å investere i innovative oppstartselskaper. Prosjektleder Henning Lunde viste hvordan OBOS jobber med prosess fra første kontakt med oppstartselskapene til eventuell investering og implementering.

8. februar 2023
Styrets arbeid med medlemsdemokratiet
Styreleder innledet om konsernstyrets arbeid med medlemsdemokratiet og medlemsinvolvering. Representantskapet fikk også en redegjørelse av sjeføkonom Sissel Monsvold om de økonomiske utsiktene for Norge og Sverige framover og med spesiell fokus på boligmarkedet.

25.–26. mars 2023
Studietur til Stavanger-regionen
Studieturen ble innledet med en befaring til pågående boligprosjekter i regi av OBOS, OBOS Block Watne og Solon Eiendom. Blant prosjektene var Hinna Park.

I seminaret på søndagen jobbet representantskapet med skatteutvalgets forslag om skatt på bolig og ga sine råd til styret og administrasjonen. Seniorrådgiver Hans Olav Syversen innledet. Representantskapet hadde også til orientering administrasjonens behandling av sakene generalforsamlingen i 2022 oversendte administrasjonen for videre vurdering og tiltak.

Planlagte møter

25. april 2023
Behandling av årsrapport
Behandling av årsrapport og vedtektsfestede saker.

10. mai 2023
Behandling av innkomne saker til generalforsamlingen
Representantskapet gir sin uttalelse til sakene som skal behandles på OBOS' generalforsamling.

Bærekraft og samfunnsansvar

Bærekraft og samfunnsansvar står sentralt i styringen og utviklingen av OBOS. Til grunn for arbeidet ligger den samme visjonen som gjelder for OBOS som helhet: å bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer.

I denne delen gjøres det rede for hvordan OBOS, inkludert datterselskaper i Norge og Sverige, arbeider med bærekraft og samfunnsansvar. Rapporten er strukturert rundt følgende hovedpunkter:

Interessent- og vesentlighetsanalyse 129
FNs bærekraftsmål 130
Tilgjengelige boliger for medlemmene 132
Bolig- og byutvikling 134
Klima- og miljøfokus i utvikling, bygg og drift 140
Forretningsetikk og leverandørkjede 158
Inkludering, mangfold og likestilling 164

Interessent- og vesentlighetsanalyse

For å identifisere hvilke bærekraftsområder som er spesielt viktige for OBOS' ulike målgrupper, utførte PwC på oppdrag fra OBOS, en vesentlighetsanalyse i 2021. Figuren under viser de viktigste interessentgruppene som var involvert i prosessen.

I 2022 ble vesentlighetsanalysen oppdatert for å ivareta det dobbelte vesentlighetsprinsippet. Det vil si at man hensyntar både virksomhetens påvirkning på samfunn og miljø, og hvordan bærekraftsforhold påvirker virksomhetens evne til langsiktig verdiskaping. For hvert tema ble følgende vurdert:

- OBOS' påvirkning på temaet (både positiv og negativ)
- Temaets påvirkning på OBOS' mulighet til langsiktig verdiskaping (både positiv og negativ)

Med bakgrunn i vesentlighetsanalysen, har OBOS definert og rangert de viktigste bærekraftsområdene. Det er satt en terskelverdi for vesentlighet, og konsernets bærekraftsarbeid konsentreres rundt de mest vesentlige temaene.

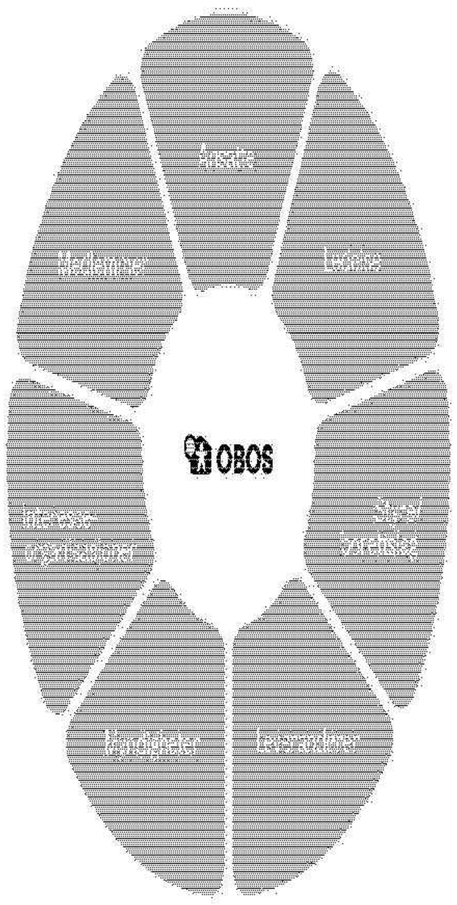
Vurderingene viser at **«Tilgjengelige boliger for medlemmene»** peker seg ut som det mest vesentlige hovedtemaet. Å tilrettelegge for at flere kan eie sin egen bolig er et område hvor OBOS har stor mulighet til å påvirke, og det har også stor påvirkning på OBOS' langsiktige verdiskaping.

«Forretningsetikk og leverandørkjede» er også et vesentlig tema for OBOS. Her er det spesielt fokuset på HMS og bærekraftige innkjøp som har gitt temaet økt vesentlighet sammenlignet med fjorårets vurdering.

De resterende vesentlige temaene er **«Inkludering, mangfold og likestilling»**, **«Klima- og miljøfokus i utvikling, bygg og drift»** og **«Bolig- og byutvikling»**.

For ytterligere informasjon om interessent- og vesentlighetsanalysen, samt informasjon om hvordan de vesentlige temaene følges opp, vises det til dokumentet «Bærekraft i OBOS», som er tilgjengelig på obos.no.

De viktigste interessentgruppene for OBOS

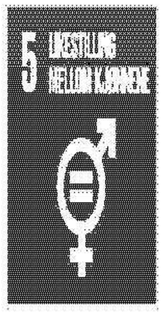


De vesentlige temaene som danner grunnlaget for OBOS' bærekraftsarbeid er:

- Tilgjengelige boliger for medlemmene
- Bolig- og byutvikling
- Klima- og miljøfokus i utvikling, bygg og drift
- Forretningsetikk og leverandørkjede
- Inkludering, mangfold og likestilling

FNs bærekraftsmål

OBOS etterstreber å følge FNs bærekraftsmål, som ser miljø, økonomi og sosial utvikling i sammenheng. Av FNs 17 mål har OBOS valgt ut noen prioriterte områder som det tas ekstra ansvar for.



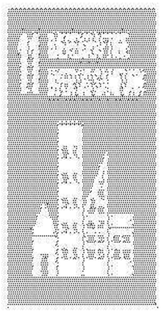
I OBOS skal alle ha like muligheter, uavhengig av kulturell bakgrunn, funksjonsevne, alder, kjønn eller legning.

Det er en målsetting å ha like mange kvinner og menn i ledende stillinger. I 2022 er 38 prosent av lederne i OBOS-konsernet kvinner. Konsernledelsen består av fem kvinner og fire menn. 40 prosent av medlemmene i styret er kvinner. OBOS har i 2022 etablerte en konsernovergripende strategi for mangfold, likestilling og inkludering.

Det er innarbeidet gode rutiner for bekjempelse av korrupsjon og hvitvasking.

OBOS har også rutiner som ivaretar arbeidslivskriminalitet og menneskerettigheter i alle deler av organisasjonen. Dette omfatter alt fra kunder og egne ansatte, til arbeidstakere i entreprenør- og renholdsbedrifter som engasjeres av boligselskapene for å utføre rehabilitering og vedlikehold.

OBOS arbeider kontinuerlig og systematisk med å forbedre produktivitet og sikre et trygt arbeidsmiljø. Kravene til internkontroll for helse, miljø og sikkerhet (HMS) følges opp gjennom årlige handlingsplaner og kvartalsvis rapportering. OBOS har egne rutiner for varsling. Konsernet arbeider med Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø (SHA) basert på en visjon om null skader med fravær på byggeplassene.



OBOS' visjon er å bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer.

Et strategisk hovedmål er å jobbe for et mer bærekraftig samfunn. Ambisjonen er at alle nye boligblokker, småhus og næringsbygg skal miljøsertifiseres etter BREEAM NOR, Svanen eller Miljøbyggnad (Sverige).

Å jobbe med by- og områdeutvikling, som inkluderer handel, næring, sport og kultur, er også viktige elementer i et godt nabolag. OBOS' engasjement på Ulven og Fornebu i Oslo samt Lyckebacken, rett utenfor Lund i Sverige, er eksempler på helhetlig byutvikling.

OBOS tilbyr både småhus og leiligheter i ulike prisklasser og størrelser. Mange av boligene blir tilbudt med OBOS Bostart og OBOS Deleie. Dette er boligmodeller som bidrar til å senke terskelen til boligmarkedet for flere grupper. En betydelig andel av boligene som tilbys medlemmene i pressområder, kan kjøpes med OBOS Bostart og OBOS Deleie. OBOS Deläga tilbys også i utvalgte prosjekter i Sverige.

OBOS jobber for å sikre bærekraftige forbruks- og produksjonsmønstre, og skal redusere ressursbruken gjennom å finne gode løsninger for ombruk, gjenbruk og håndtering av avfall.

OBOS deltar blant annet i forsknings- og utviklingsprosjekter knyttet til sirkulære løsninger og tester ut ulike løsninger i enkeltprosjekter.

OBOS utvikler og bygger nye prosjekter både i totalentreprise og i egen regi. I tillegg eier OBOS tre fabrikker som produserer ferdigelementer og moduler til boligbygging. Prosjekter og fabrikker har mål om kildesortering mellom 80 og 90 prosent.

Over 80 prosent av OBOS' utslipp kommer fra nye bolig- og næringsprosjekter. OBOS har derfor som mål å redusere CO_2-utslippene fra nybyggproduksjon med 45 prosent fra OBOS' referanseverdi for prosjekter som ferdigstilles i 2026.

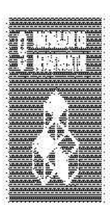
I løpet av 2022 har OBOS startet en systematisk innsamling av CO_2-regnskap fra sine prosjekter.

OBOS har jobbet over flere år med å redusere utslippene fra bygg vi eier og drifter ved å fokusere på energiforbruk, avfall og transport. All strøm som benyttes i OBOS kontordrift er garantert fornybar gjennom opprinnelsesgarantier.

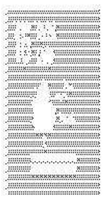
OBOS arbeider i tillegg med følgende mål:

God utdanning
Utvikling av medarbeidere er avgjørende for å nå strategiske målsettinger. Det er etablert tydelige prosesser for å sikre at det blir jobbet målrettet og systematisk med kompetanseplanlegging og utvikling. Det benyttes en digital plattform for læring og utvikling; MIO Utvikling. I tillegg har OBOS et eget utviklingsprogram for ledertalenter, OBOS Extend. Det legges til rette for ansattes etter- og videreutdanning, blant annet gjennom en egen stipendordning for støtte til videreutdanning eller kurs. OBOS legger også til rette for flere læreplasser, både hos oss selv og våre leverandører. Vi samarbeider aktivt med flere utdanningsinstitusjoner for å knytte bånd mellom næringsliv, akademia og studentene.

Ren energi for alle
OBOS investerer i fornybar energi fra egne solcelleanlegg og har i dag til sammen 7 400 kvadratmeter solceller på tak og 183 kvadratmeter solceller i fasade på flere av sine næringsbygg. OBOS og Oslo Fortum Varme eier 50 prosent hver av selskapet OF Energi. OF Energi investerer i lokale energisentraler for leveranse av vannbåren varme, varmt tappevann og kjøling som kan anvendes i bolig- og næringsprosjekter. I tillegg har OBOS etablert solcelleselskapet Solway sammen med Hafslund. Solway leverer solceller til nye og eksisterende boliger og næringsbygg.



Innovasjon og infrastruktur
OBOS har som strategisk mål å være ledende på innovasjon i bransjen, og rangeres fra 2022 på NHHs innovasjonsindeks. Hovedprioriteter er OBOS Living Lab og etablering av bransjesamarbeidet i Construction City. Det investeres i flere oppstartsselskaper. Disse investeringene skal bidra til å gjøre OBOS mer innovativ gjennom å tilføre kompetanse, relevante produkter og tjenester, og å bidra til å fornye bransjen. Det er også inngått et treårig samarbeid med Research Institute of Sweden (RISE) som skal se på hvilke miljøgevinster trehus kan gi i en sirkulær økonomi.



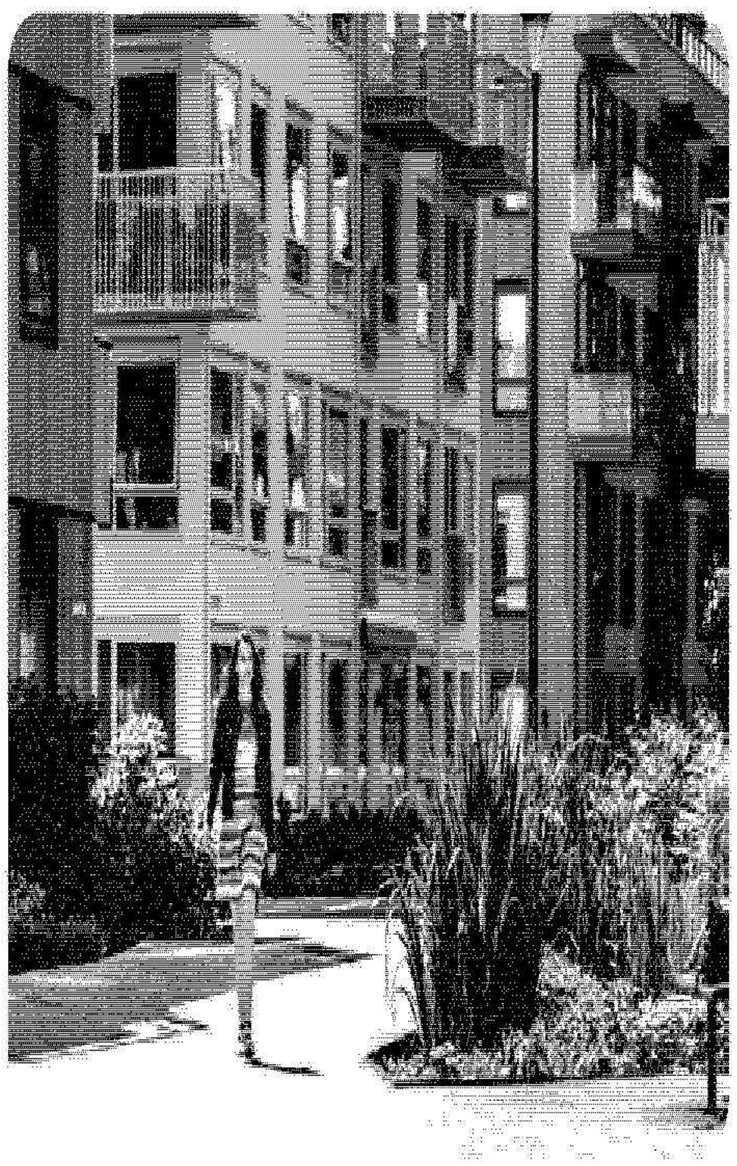
Liv på land
OBOS' kjernevirksomhet er å bygge boliger for sine medlemmer. Nybygg krever naturinngrep. Det er derfor viktig for OBOS å minimere eventuelle skader på det biologiske mangfoldet. OBOS har startet et arbeid med å utvikle rutiner for å kartlegge den økologiske tilstanden på tomter som man vurderer å utvikle. Gjennom oppfølging av sikkerhetsrutiner på byggeplass har OBOS som mål å ivareta det biologiske mangfoldet gjennom hele byggeprosessen.

OBOS ønsker også å bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar, og det er satt av midler til å støtte lokale miljøtiltak.

Samarbeid for å nå målene
OBOS jobber kontinuerlig med å sikre attraktive tilbud og tjenester til medlemmene. Gode samarbeids- og partneravtaler er vesentlig for dette. OBOS deltar i og har initiert flere arenaer for bransjesamarbeid, blant annet byggenæringens klyngesamarbeid Construction City Cluster og Skift. OBOS har også et samarbeidsprosjekt med FutureBuilt på Fornebu og er medlem i Grønn byggallianse. OBOS leder også styringsgruppen for Innovasjonsdistrikt Hovinbyen, som har et særlig fokus på sirkulærøkonomi og er partner i Sirkulær Ressurssentral. I Sverige er OBOS representert i flere samarbeidsfora, blant annet Social Venture Network, Lokal färdplan Malmö 2030, Stadsmässan, Innovationsmiljön Smart Housing Småland, Klimatrådet i Jönköpings län, Byggmarknadskommissionen, Träbyggnadskansliet og Forever Friends.

Tilgjengelig boliger for medlemmene

OBOS' viktigste samfunnsoppdrag og formål er å bygge boliger for medlemmene. Dette gjøres ved kontinuerlig boligbygging. For å gi flere medlemmer muligheten til å eie egen bolig, tilbyr OBOS boligkjøpsmodeller som senker terskelen til boligmarkedet.



Med OBOS Deleie kjøpte hun halve leiligheten, nå eier hun hele

Marijana ønsket seg først en liten leilighet, men takket være OBOS Deleie endte hun opp med en treroms på Vollebekk.

Hun kjøpte først halve leiligheten, og da hun fikk lønnsøkning kunne hun kjøpe seg opp til 100 prosent eierandel.

Foto: Hampus Lundgren

Ansvarlig eierskap

Samvirkemodellen sikrer at alt overskudd går tilbake til virksomheten og benyttes til å oppfylle formålet om å bygge boliger for medlemmene. Egenkapitalen eies ikke av andelseierne eller andre, men av OBOS, og det deles ikke ut utbytte. Samvirkemodellen har vært avgjørende for OBOS' drift gjennom mer enn 90 år. Viktige prinsipper er idéen om frivillig og åpent medlemskap, demokratisk medlemskontroll, selvstendighet og uavhengighet. Et samvirkeforetak er ikke til salgs.

OBOS skal kontinuerlig arbeide for å tilpasse seg medlemmenes behov og etterspørsel. Alt skal preges av våre verdier: skikkelig, kvalitetsbevisst, offensiv, lønnsom og engasjert. Gode økonomiske resultater er en forutsetning for å være samfunnsnyttig, og for å kunne investere i nye tomter og boligprosjekter for medlemmene. Bare gjennom overskudd fra den årlige driften kan OBOS skaffe nok egenkapital til virksomheten. OBOS er konkurranseutsatt på alle sine forretningsområder.

- I 2022 solgte segment boligutvikling 2 622 boliger til en verdi av 12,1 milliarder kroner

- Det ble satt i gang bygging av 4 579 brutto boliger, og OBOS hadde ved årsskiftet 7 745 brutto boliger til en verdi av nesten 40 milliarder kroner under bygging.

Styrket satsing på boligkjøpsmodeller

I 2022 har OBOS skalert opp satsingen på boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie. Det ble solgt 444 boliger med Bostart og Deleie i 2022. Særlig i Stor-Oslo har etterspørselen vært høy hvor 38 prosent av boligene ble solgt med disse boligkjøpsmodellene.

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 derfor boligkjøpsmodeller som senker terskelen til boligmarkedet slik at flere medlemmer kan eie egen bolig.

Fra lanseringen av Bostart i 2018 og Deleie i 2020, er det tilbudt om lag 2 200 boliger med disse ordningene. OBOS har i 2022 skalert satsingen, og tilbyr 70 prosent av alle nye boliger i borettslag i Stor-Oslo med Deleie og Bostart. I andre deler av landet tilbys 50 prosent av alle nybygde boliger med ordningene. I Sverige tilbys 20 prosent av alle nye boliger OBOS bygger i byene med OBOS Deläga.

OBOS og medlemmene

OBOS jobber systematisk med å kunne tilby medlemmene enda flere attraktive medlemsfordeler. Boligtilbudet og forkjøpsretten til nye boliger oppført i Norge og Sverige er de viktigste fordelene OBOS-medlemmer har, og medlemmene oppgir dette som en av de viktigste grunnene til å bli medlem. OBOS har som mål å utvikle og bygge kvalitetsboliger av forskjellige typer, størrelser og prisklasser. Medlemmene har tilgang til over 91 000 boliger i et stort og variert brukt-boligmarked, og forkjøpsrett til nye boliger OBOS-konsernet bygger i Norge og Sverige.

Det skal lønne seg å være medlem også i de periodene i livet man ikke er på boligjakt. Medlemmene i Norge og Sverige kan benytte seg av over 90 ulike medlemsfordeler, og alle medlemstilbud er gyldige på tvers av landegrensene. Særlig populære er tilbudene innenfor bank, byggevarer, hjem og kultur. Bruken av medlemsfordelene økte i fjor med 30 prosent.

Ved utgangen av 2022 hadde OBOS 554 578 medlemmer (541 782 medlemmer i Norge og 12 796 i Sverige), en vekst på 4,4 prosent fra 2021. Veksten var størst i Oslo-området med over 11 000 nye medlemmer, mens Rogaland hadde størst vekst i prosent. Her økte medlemstallet med 46 prosent. Det var også stor medlemsvekst i Viken og på Vestlandet.

Medlemsdemokrati

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.

Etter forslag fra styret i OBOS vedtok generalforsamlingen i 2021 å opprette et uavhengig utvalg som skulle utrede medlemsdemokratiet i boligsamvirket. Utvalget som ble ledet av BI-professor Tore Bråthen, leverte sin utredning i februar 2022.

Demokratiutvalgets hovedkonklusjon var at OBOS tilfredsstiller kravene til å være en demokratisk medlemsorganisasjon. Basert på utvalgets anbefalinger ble det vedtatt flere konkrete vedtektsendringer i generalforsamlingen i juni 2022. Ett av vedtakene innebærer en styrking av representantskapets rolle, blant annet ved at antallet medlemmer utvides.

Medlemmers og nabolags muligheter til medvirkning i planprosessene i nye prosjekter er blitt styrket. Arbeidet med bedre og bredere kommunikasjonen med medlemmene er videreført, både gjennom regelmessige dialogmøter med medlemmene og med styrene i borettslagene. Særlig har informasjonen om medlemmenes rettigheter og deres muligheter til å delta i medlemsdemokratiet blitt forbedret. På generalforsamlingen i 2022 møtte 572 delegater.

Forretningsfører av boligselskaper

OBOS skiller seg fra andre boligbyggere ved å være til stede som forvalter av borettslagene og boligselskapene også etter at de er overtatt av medlemmene. OBOS er Norges største forvalter av boligselskaper, og forvaltet 269 560 boliger i 5 202 boligselskaper ved utgangen av 2022. I 2021 ble det forvaltet 261 687 boliger i 5 030 boligselskaper. OBOS forvalter også boligselskaper som ikke er bygget av OBOS. Det vektlegges særlig å utvikle gode digitale tjenester for både styrer og beboere.

Bolig- og byutvikling

OBOS har alltid livet mellom husene i fokus og bidrar aktivt til å skape gode nabolag og god byutvikling. OBOS skal tilby boliger og bomiljøer av god kvalitet som er tilpasset medlemmenes behov og ulike livsfaser.

OBOS deltar aktivt i samfunnsdebatten både i Norge og Sverige om boligpolitikk og byutvikling, og er særlig opptatt av at det blir bygget nok boliger og at myndighetene bidrar til dette, blant annet gjennom effektive reguleringsprosesser.

OBOS jobber også for at myndighetene skal legge bedre til rette for bruk av sosialt bærekraftige boligkjøpsmodeller som senker terskelen til boligmarkedet. OBOS har i 2022 jobbet for en lovendring som skal sikre at det kan tilbys flere deleieboliger i borettslag. OBOS har også levert innspill til Kommunaldepartementet om forbedringer i bostøtteordningen.

OBOS har i media og i møter med politikere og andre beslutningstakere frontet diskusjoner om bruk av nye, sosiale boligkjøpsmodeller som bidrar til at flere får mulighet til å eie sin egen bolig. OBOS mener at myndighetene bør kreve at utbyggere i pressområder bygger boliger som flere har råd til gjennom bruk av ulike alternative løsninger. I Oslo samarbeider OBOS med Oslo kommune og andre aktører gjennom Oslobolig som tilbyr behovsprøvde boliger basert på OBOS Delele-modellen.

I 2022 har strømprisene vært rekordhøye, og OBOS har arbeidet aktivt for at borettslagene også skulle få ta del i den offentlige strømstøtten, noe det ble enighet om. I tillegg har det vært arbeidet aktivt for å sikre at såkalte nærvarmeanlegg som forsyner borettslag med strøm, også skulle bli omfattet av strømstøtten. Ved inngangen til 2023 har Stortinget bedt Regjeringen komme med en løsning for denne gruppen.

I tillegg har OBOS over tid vært en tydelig stemme i spørsmål rundt likestilling og mangfold i samfunnet generelt, blant annet i idretten og arbeidslivet.

OBOS fremmer sine synspunkter gjennom avisinnlegg, egne nettsider, sosiale medier, foredrag, høringsuttalelser og i direkte møte med politikere og embetsverk. OBOS er også aktiv i flere organisasjoner og bransjenettverk, blant annet Grønn Byggallianse, Skift, NBBL, BNL, Norsk Eiendom og Finans Norge i Norge, og Social Venture Network, TMF (Trä- och Möbelföretagen), Smart Housing Småland, Klimatrådet i Jönköpings län og Byggmarknadskommissionen (mot korrupsjon) i Sverige.

OBOS opplever bred politisk enighet om eierlinjen, og at boligbygging skal prioriteres høyere. Det synes imidlertid fortsatt å være betydelig sprik mellom politisk vilje og gjennomføringsevne, spesielt i de største byene i Norge.

Omdømme

OBOS har gjennom flere tiår hatt et sterkt omdømme, særlig i Oslo-området, men også i Norge som helhet.

Første halvår 2021 ble preget av en debatt med til dels høy temperatur og negative medieoppslag om OBOS i Norge. Debatten svekket OBOS' omdømme, og Ipsos årlige omdømmeundersøkelse for 2021 viste markant tilbakegang. OBOS har iverksatt en rekke tiltak for å styrke og gjenopprette tilliten og omdømmet. Kommunikasjonen med medlemmene om hvordan de kan gjøre sin stemme hørt og hvordan de går fram for å kunne bli tillitsvalgte i OBOS, er betydelig forbedret. Det er også gjennomført regelmessige dialogmøter med medlemmene og med styrene i borettslagene. I generalforsamlingen våren 2021 vedtok styret å opprette et uavhengig demokratiutvalg som leverte sin innstilling i februar 2022. Ipsos omdømmeundersøkelse for 2022 viser at OBOS' omdømme har styrket seg vesentlig, og det er en god indikasjon på at tiltakene har hatt ønsket effekt.

I Sverige er kjennskapen til OBOS som merkevare lavere. I 2022 viste målinger utført av Norstat at 38 prosent kjente til OBOS, dette ga en åttende plass i bransjen. Dette er en sterk økning, i 2020 kjente kun 11 prosent til OBOS.

Kundetilfredshet (KTI)

OBOS måler jevnlig KTI i ulike forretningsområder og gjennomfører kontinuerlig tiltak for å forbedre kundetilfredsheten. I tillegg til KTI-målinger blir det gjennomført årlige undersøkelser i egen regi.

OBOS har som mål om at kundetilfredsheten skal være bedre enn bransjegjennomsnitt. I 2022 har medlemstilfredshet og kundetilfredshet vist positiv utvikling sammenlignet med 2021. Det jobbes videre med tiltak for å forbedre kundetilfredsheten.

OBOS gir tilbake

Generalforsamlingen vedtok i 2019 at inntil 10 prosent av overskuddet etter skatt fra året før skal investeres i samfunnsnyttige formål og bomiljøtiltak. I 2022 ble 230,6 millioner kroner delt ut til tiltak innen forskning og utvikling, kultur, humanitære organisasjoner, idrett, miljø og bærekraft. Dette inkluderer OBOS gir tilbake i Sverige med 19,4 millioner kroner. Et større antall samarbeidsavtaler er knyttet til samfunnsnyttige formål, gjerne kombinert med direkte medlemsfordeler eller støtte til andre samfunnsnyttige prosjekter.

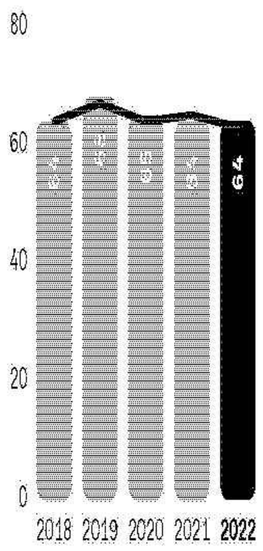
OBOS støtter en rekke klubber, foreninger og organisasjoner, spesielt i områder hvor OBOS har mange medlemmer. OBOS legger særlig vekt på tiltak for barn og unge. OBOS ønsker å bidra til å utjevne forskjeller, redusere økonomiske

Måling av kundetilfredshet (KTI)

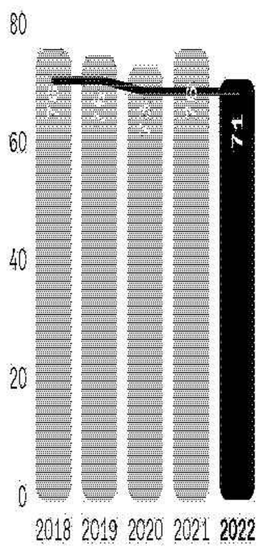
OBOS ■ OBOS 2022 ▬ Bransjegjennomsnittet

Enkelte av virksomhetene gjennomfører KTI-målinger annethvert år.

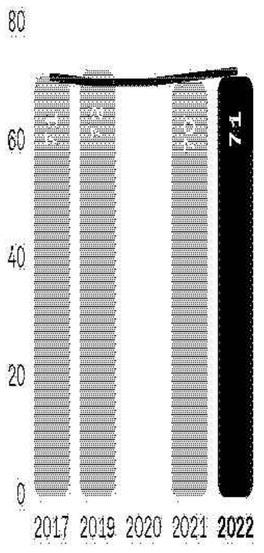
OBOS medlem



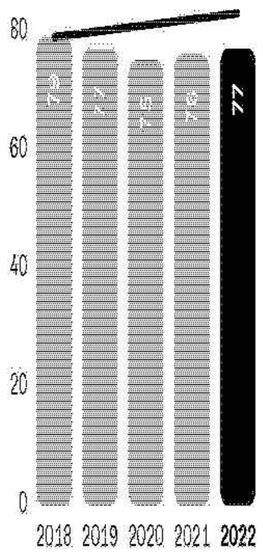
OBOS-banken



OBOS Boligforvaltning

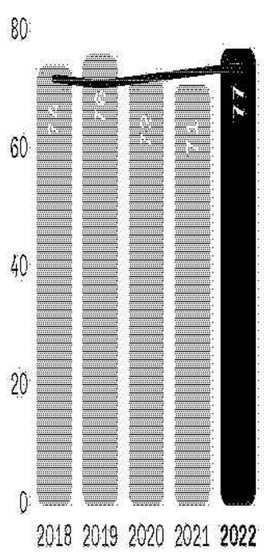


OBOS Eiendom

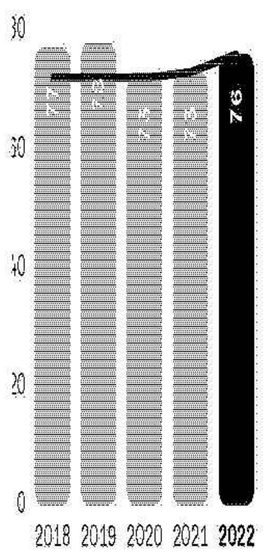


OBOS Nye Hjem

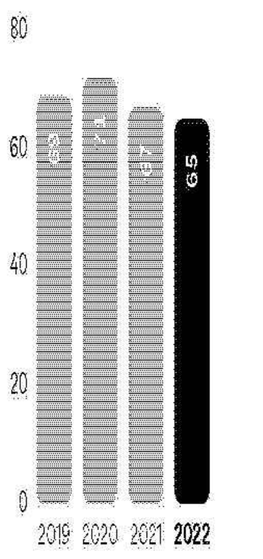
(inkl. Fornebu)



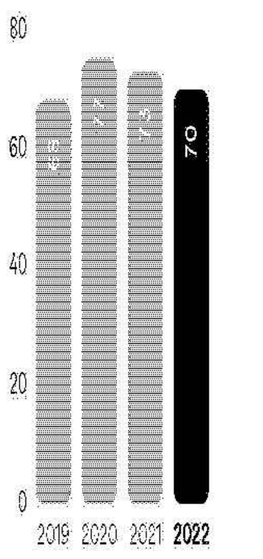
OBOS Block Watne



Myresjöhus



SmålandsVillan



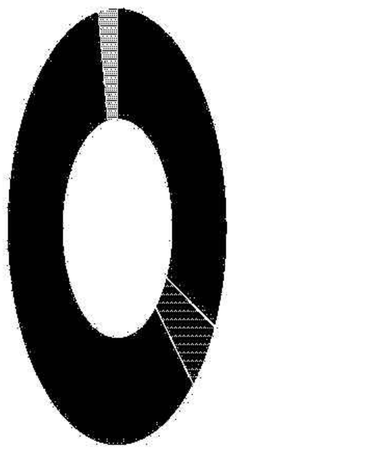
barrierer og sikre inkludering. OBOS er opptatt av at alle skal ha like muligheter uavhengig av kjønn, etnisitet eller funksjonsnedsettelser, og bidrar derfor også i prosjekter som fremmer integrering og bekjempe utenforskap. Dette gjøres sammen med en rekke breddeklubber som setter sosial bærekraft på dagsorden.

Generalforsamlingen vedtok i 2021 at det fram til 2026 skal settes av 250 millioner til satsing på bomiljø, klima- og miljø-tiltak i OBOS-tilknyttede borettslag. 100 millioner kroner ble overført til de tilknyttede borettslagenes miljøbankkonto i 2022.

Lotteri- og stiftelsestilsynet i Norge forvalter en ordning for tilskudd til mangfolds- og inkluderingstiltak innen idrett og fysisk aktivitet. Formålet med tilskuddsordningen er å skape varig økt deltakelse. Ordningen finansieres av Kultur- og likestillingsdepartementet, Stiftelsen Vl, Sparebankstiftelsen DNB og OBOS – som har bidratt med over 22 millioner kroner i 2022.

Figur 1

OBOS gir tilbake



OBOS Jubel

OBOS Jubel er en støtteordning hvor målet er å engasjere medlemmene til å tipse sitt lokale lag eller forening om å søke om tilskudd, primært i områder hvor OBOS bygger og har mange medlemmer. OBOS Jubel skal bidra til å opprettholde aktiviteter for barn og ungdom innen idrett og kultur. Det ble i 2022 delt ut 15 millioner kroner. OBOS medlemmer ble invitert til å foreslå hvem som skulle få penger fra ordningen. Dette førte til at OBOS fikk inn over tusen søknader om støtte i 2022.

OBOS Samfunnsarena

OBOS Samfunnsarena ble stiftet våren 2022 med en startkapital på 304 millioner kroner. Selskapets formål er å investere i ikke-kommersielle møtesteder i tilknytning til OBOS' prosjekter. OBOS Samfunnsarena er organisert som et ideelt aksjeselskap.

Selskapet skal etablere idrettshaller, kulturarenaer og lokaler for ulike samfunnsnyttige formål. De ulike prosjektene kan gjennomføres i samarbeid med ideelle organisasjoner som idrettslag, lokale velforeninger og kulturinstitusjoner. Selskapet skal satse på prosjekter som kommer flest mulig OBOS-medlemmer til gode.

Bærekraftsprisen

Bærekraftprisen 2022 på 1 million kroner, ble tildelt Ammerudlia borettslag i Oslo. Borettslaget har blant annet lagt ned et stort arbeid for å oppgradere uteområdene. Det er etablert frodige løsninger for å håndtere overvann, plantet trær, stauder og busker og etablert nye møteplasser som inviterer til aktivitet.

Borettslaget har også jobbet med avfallshåndteringsanlegget, inngått avtaler med Fretex og UFF for gjenbruk og kildesortering, skiftet heiser, dører og installert LED-armaturer samt oppgradert til el-billading. Det er også etablert områder for trygg sykkelparkering.

Summen av små og store tiltak har samlet gitt et imponerende bærekraftsløft.

Rehabilitering

I 2022 ble det i boligselskapene som OBOS forvalter, vedlikeholdt og rehabilitert for til sammen 4,5 milliarder kroner, og 4,9 milliarder kroner i 2021. I flere av rehabiliteringsprosjektene kan kostnadene for hver leilighet beløpe seg til flere hundre tusen kroner. OBOS-banken er den viktigste långiveren for disse boligselskapene.

Borettslagsmodellen

Norge og Sverige har blant verdens høyeste boligstandarder. I Norge skyldes dette blant annet den såkalte eierlinjen. Norge skiller seg fra de fleste naboland og resten av Europa, hvor det er mer vanlig å leie bolig. En av de vanligste eierformene i Norge er borettslagsmodellen hvor man eier sin egen bolig og samtidig blir andelseier i borettslaget. I Sverige er det vanlig med eierformen bostadsrätt, som kan sammenlignes med den norske borettslagsformen. Beboerne eier eiendommen og utgjør en såkalt bostadsrättsförening. I Sverige er det også mer vanlig å leie boliger gjennom såkalt hyresrätt.

Medlemsmedvirkning

Medvirkning er et viktig satsningsområde for OBOS, og det er utviklet en egen medvirkningsmodell som brukes i nye boligprosjekter. Målet er å informere, synliggjøre og innhente innsikt fra våre medlemmer, naboer, politikere og andre interessenter om våre prosjekter. Medvirkning gir et bedre kunnskapsgrunnlag til å utvikle gode boligprosjekter og nabolag.

I 2022 er det gjennomført en rekke aktiviteter i de større byene i Norge og Sverige for å få mer dyptgående forståelse av de lokale forholdene og behovene der OBOS utvikler nye boligprosjekter. OBOS fortsetter å styrke den interne opplæring av egne ansatte for å forbedre medvirkningsprosessene.

OBOS' viktigste samfunnsoppdrag er å tilby bolig til medlemmene. Spesielt i de største byene er dette en stadig vanskeligere balansegang mellom utvikling og bevaring. Bred medvirkning og involvering tidlig i planleggingen er viktig for å kunne utvikle prosjektene på best mulig måte for eksisterende og nye beboere.

I forbindelse med flere store, framtidige byutviklingsprosjekter på Fornebu og i Oslo Sør, på Rosenholm og Mortensrud, har OBOS invitert medlemmer, beboere og organisasjoner til medvirkningsmøter. OBOS har også gjennomført medlemsundersøkelser som gir innsikt i hvordan det kan skapes gode nabolaget og boliger.

Bærekraftige nabolag

Satsingen på å utvikle bærekraftige nabolag skal gjøre det enkelt for de som bor og jobber der å få løst sine daglige behov i umiddelbar nærhet. Det skal være lett å gå, sykle og benytte kollektivtransport. Det legges også til rette for lading av elbiler og bil- og sykkeldelingsordninger i alle prosjekter. Det fokuseres også på gode lysforhold og god luftkvalitet, siden dette påvirker livskvaliteten til de som tar i bruk boligene som utvikles.

OBOS skal være en kompetent by- og stedsutvikler som legger til rette for at mennesker kan møtes. OBOS vektlegger at boligområdene skal ha inkluderende uteområder hvor det legges til rette for sosiale møteplasser, tilgjengelighet, lek, aktivitet og urban dyrking.

Digitale møtesteder

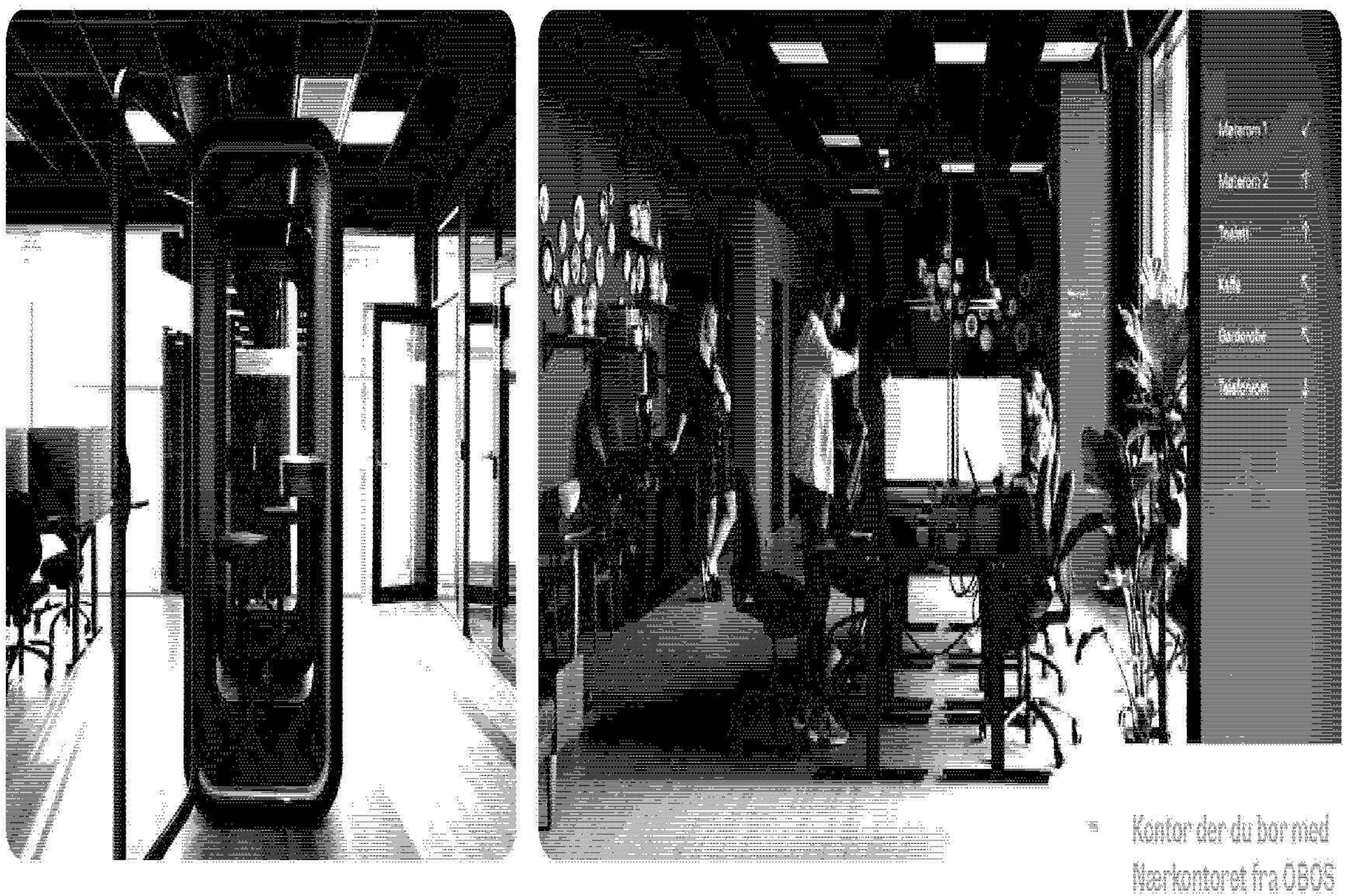
I tillegg til fysiske samlingspunkter utvikler OBOS også nyttige og sosiale digitale løsninger.

Beboertjenesten Vibbo, med sine 335 000 brukere, har etter lanseringen for snart tre år siden fått funksjoner som i noen grad overlapper tjenestene i appen Nabohjelp. Mot slutten av 2022 valgte OBOS å samle satsingen på appen Nabohjelp og beboertjenesten Vibbo i én fellesløsning Etter sammenslåingen er det enda mer fokus på å utvikle funksjoner som bidrar til godt naboskap og delingstjenester i Vibbo.

Ammerudlia borettslag mottok Bærekraftsprisen 2022

Målet med bærekraftsprisen er å påskjønne gode miljøtiltak og oppgraderinger gjennomført i boligselskaper, og skape positiv oppmerksomhet om den kontinuerlige oppgraderingen som skjer i store boligområder.

Foto: Ilja C. Hendel



Kontor der du bor med Nærkontoret fra OBOS

Nærkontoret fra OBOS er et nettverk av kontorplasser i nærheten av der folk bor.

Foto: Einar Aslaksen (venstre) og Herman Dreyer (høyre)

Investeringer i innovasjon, forskning og utvikling

Alle forretningsområder i OBOS i Norge jobber med nyskaping og innovasjon. Både i egen regi og gjennom partneravtalen med StartupLab, og 50 prosent eierandel i Construct Venture, investerer OBOS i virksomheter, nettverk, teknologi og oppstartsselskaper som er relevante for kjernevirksomheten.

OBOS deltar også i flere forskningsprosjekter knyttet til miljø og bærekraft. Sammen med CICERO er OBOS med i FoU-prosjektene ENABLE og UPSCALE som begge ser på bærekraftige nabolag og folks evne til bærekraftig transformasjon. Gjennom Construction City Cluster er OBOS aktiv i flere initiativer som skal bringe bransjen videre gjennom digitalisering, samhandling og bærekraft. OBOS er også med å finansiere et professorat ved Bls Senter for byggenæringen. Videre har OBOS en samarbeidsavtale med Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo. Avtalen skal bidra til å styrke skolens undervisning og forskning på bolig og byutvikling. OBOS støtter også boligforskning ved Housing Lab – Oslo Met.

Gjennom Pådriv har OBOS signert en toåring avtale om å støtte Sirkulær Ressurssentral, Norges største sentral for lagring og videresalg av brukte byggematerialer. Gjenbruk og ombruk av byggematerialer vil være et viktig miljøbidrag.

OBOS Sverige deltar i flera ulike prosjekter innen forskning og utvikling, for eksempel samme med RISE Research Institutes of Sweden, Trä- och Möbelföretagen (TMF) og høyskoler og universiteter.

OBOS Oppstart

Gjennom OBOS Oppstart investerer OBOS 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 bærekraftig retning. I tillegg til å investere kapital, samarbeider OBOS også tett med selskapene slik at de får dra nytte av OBOS' erfaring og kompetanse. Foruten investering i oppstartsgeneratoren Antler, har OBOS Oppstart investert direkte i ni selskaper, der investeringene i Parqio (digital garasjetilgang), Plaace (data-drevet markedsplass for serverings- og butikklokaler (bygulv)) og 7Analytics (flomkube for overvannshåndtering) er nye i 2022.

OBOS og Antler deler hvert år ut et stipend til kvinnelige gründere. Målet er å trekke flere kvinner til PropTech, en bransje som fortsatt er svært mannsdominert. I 2022 var det Marthe Prestegaard fra Plaace som mottok stipendet. I februar 2023 ble prisen tildelt Jeanna Lundberg, daglig leder og medgründer i det svenske selskapet Respaces.

OBOS Living Lab

Hvordan kommer vi til å bo i framtiden, og hvordan kan boligen hjelpe oss å leve gode liv? Dette er spørsmål OBOS prøver å finne svaret på i OBOS Living Lab. I en boligblokk på Vollebekk i Oslo har OBOS en fullskala testarena med 34 leiligheter med alt fra kollektiv til firerømsleiligheter. Her bor det en variert beboergruppe på 50 personer som representerer mennesker i forskjellige livsfaser og med ulik bakgrunn.

I tett samarbeid med en rekke partnere, store internasjonale aktører, små gründerselskaper og akademia, har OBOS Living Lab som mål å finne løsninger som gir folk et enklere og bedre liv. Sammen med beboerne utforskes nye teknologiske, sosiale og materielle løsninger og konsepter. Dette gir verdifull innsikt i hvordan vi kan bo og bygge i framtiden. Det siste året er det utforsket ulike delekonsepter for å forstå beboernes behov og hvordan de opplever disse løsningene. Det har også blitt undersøkt hvilke funksjoner og fellesarealer som gir størst verdi for beboerne, og hvordan fleksible og arealeffektive løsninger kan øke bokvaliteten. Funnene og læringen fra OBOS Living Lab deles åpent med bransjen, akademia og myndigheter og er også tilgjengelig på obos.no/living-lab.

Construction City

I 2025 skal OBOS nye hovedkontor stå ferdig på Ulven i Oslo. Første spadetak ble tatt høsten 2021, og i 2022 kom byggingen godt i gang. Construction City blir det viktigste samlingspunktet for bygge-, anleggs- og eiendomsbransjen og skal romme 4 500 arbeidsplasser.

Construction City Cluster er byggenæringens klyngesamarbeid der OBOS er en av initiativtakerne. Klyngen har som mål å gjøre bransjen mer grønn, effektiv og attraktiv. Klyngen som har nær 120 medlemsvirksomhetene, er alt fra store etablerte selskaper til lovende oppstartselskaper og akademia. De er tradisjonelt konkurrenter, men i klyngen har de felles samarbeids- og innovasjonsprosjekter, kompetanseheving og nettverksbygging. Klyngesamarbeidet styrker bransjens samlede bærekraft og konkurransekraft.

Nærkontoret

Nærkontoret er selvbetjente arbeidssteder med profesjonelle kontorplasser – et supplement til kontoret og et alternativ til hjemmekontoret, for OBOS-medlemmer, bedrifter og styrene i boligselskap. Kontorenes plassering i nærmiljøene bidrar til gode bomiljøer og er et nytt tilskudd i nabolaget som gir variert aktivitet i næringslokaler på bakkeplan og skaper liv mellom husene. De første kontorene åpnet i november 2021. I 2022 ble tilbudet utvidet, og det er etablert nærkontor i Kværnerbyen, Vollebekk, Lambertseter, Ulven, Fornebu og Sandvika. I tillegg finnes det nærkontorplasser i Fredrikstad, Lillestrøm, Kongsberg, Storo og på Skøyen for våre bedriftskunder.

Kjøpesentrene

OBOS' sju kjøpesentre omsatte i 2022 for 4,6 milliarder kroner. Det er en økning på over 7 prosent sammenlignet med året før. Sentrene hadde til sammen over 10 millioner besøkende, og de er viktige sosiale møteplasser i nærmiljøene.

Klima- og miljøfokus i utvikling, bygg og drift

OBOS utvikler, bygger og forvalter boliger og næringsbygg. For OBOS' interessenter, spesielt kunder og medlemmer, er det viktig at OBOS leverer bærekraftige produkter.

Nye boliger og næringsbygg

OBOS utfører årlig en klimagassberegning av utslipp som følger av OBOS' virksomhet. Beregningene viser at mellom 80 og 90 prosent av utslipp kommer fra nybyggproduksjonen. OBOS har derfor satt mål om årlig reduksjon av klimagassutslipp fra nye byggeprosjekter. Alle byggeprosjekter som ferdigstilles i 2026 skal ha en klimagassreduksjon på 45 prosent fra materialer og energibruk i drift. Med dette er OBOS på god vei til å nå forpliktelsene i Parisavtalen. Fra og med 2021 er det utarbeidet klimagassregnskap i alle nye boligblokk- og næringsprosjekter. I tillegg har OBOS siden 2019 hatt ambisjon om at alle nye prosjekter skal miljøsertifiseres. Boligblokker leveres iht. BREEAM-NOR. Småhusproduksjonen i Norge og Sverige jobber med implementering av Svanen.

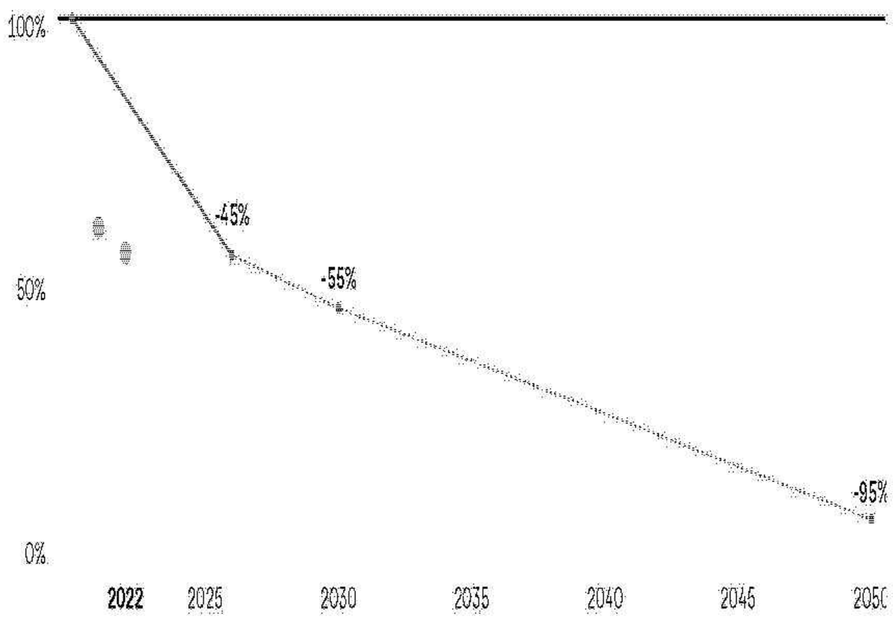
Figur 2 under viser gjennomsnittlig reduksjon av klimagasser per år i alle byggeprosjekter hvor det finnes klimagassberegninger og som ble ferdigstilt i 2021 og 2022 (grønne punkter), sammenlignet med OBOS' mål for reduksjon (oransje linje) og referansenivået vi sammenligner oss mot (blå linje). Referansenivået (her vist som 100 prosent) er basert på referanseverdier i miljøsertifiseringssystemet BREEAM (BREEAM-NOR v 6.0), samt minimumskrav til energibruk i teknisk forskrift (TEK 17). Dette tilsvarer maksimalt tillatt energibehov for ulike bygningstyper og oppvarming med el-kjel.

I alle nye OBOS prosjekter jobbes det med energieffektivisering, økt grøntareal/biologisk mangfold og miljøvennlig materialvalg, og det vurderes om det kan utnyttes lokal fornybar energi. I den norske virksomheten er det satt konkrete mål innenfor disse områdene samt flere miljøtemaer. Det jobbes med å få dette på plass også i den svenske virksomheten.

Figur 2

Klimagassutslipp for OBOS-prosjekter

A1–A4, A5, B1-B5, B6 og C1-C4 viser til hvilke faser av et byggs livsløp som er inkludert i klimagassberegningene iht. standarden NS 3720. OBOS har innført grenseverdier for maksimalt utslipp per kvadratmeter for ulike bygningskategorier. Figuren viser relativ forbedring i forhold til grenseverdiene og er vektet i forhold til arealet som har oppnådd ulike forbedringer.



Et tiltak for å få ned CO_2-utslippene fra byggevirksomheten er satsing på mer fossilfrie og utslippsfrie byggeplasser. Siden 2020 har OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu og OBOS Eiendom innhentet tilbud og vurdert om nye prosjekter skal ha fossilfri byggeplass. Andel prosjekter med fossilfri byggeplass har økt de siste årene, se figur 3.

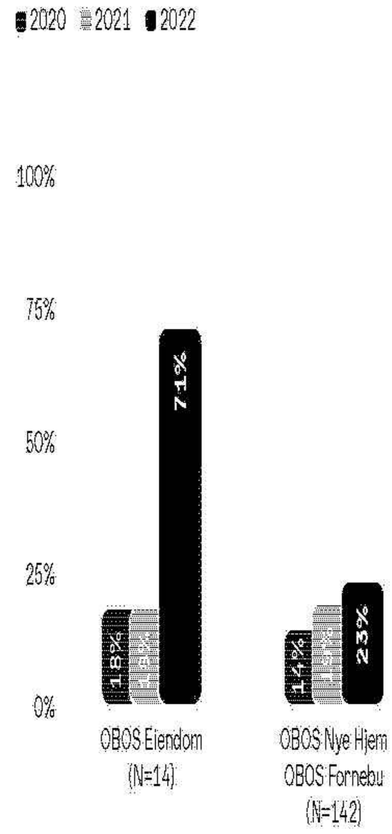
OBOS var med på å utvikle eiendomssektorens ti strakstiltak for boligutviklere i desember 2017, og var ett av de tre første selskapene som forpliktet seg til ordningen. Boligutvikling Storby har i 2022 også signert de 10 neste strakstiltakene for boligutviklere

Miljømerking av bolig og næringsbygg

I 2019 besluttet OBOS at alle nye boligprosjekter utviklet av OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu fra og med 2019 skal være sertifisert i henhold til miljøsertifiseringsprogrammet BREEAM- NOR, som er basert på BREEAM, Europas ledende miljøsertifiseringsverktøy for bygg. Ambisjonen for disse boligprosjektene er BREEAM Very Good. OBOS Sverige har besluttet å tilby Svanemerkede hus. Byggesystemet i OBOS Sverige har nå grunnlisens for Svanemerket, og selskapet har ferdigstilt de første byggene med Svanemerket. OBOS Kärnhem og OBOS Block Watne er også i gang med å utvikle Svanemerkede boliger. OBOS Nya Hem AB har også besluttet å miljøsertifisere alle sine prosjekter med enten Svanen eller Miljøbygnad. Miljøsertifiseringen sikrer at OBOS kan dokumentere miljøkvalitetene i bygget og stille krav i de områdene der OBOS påvirker miljøet mest.

Figur 3

Andel prosjekter med fossilfri byggeplass



Miljøsertifiserte bygninger gir også mulighet for grønn finansiering med gunstigere betingelser. OBOS-banken tilbyr grønne boliglån til miljømerkede produkter. For privatkunder gis det grønne lån til boliger som er sertifisert i henhold til BREEAM Very Good, Svanen eller energimerke A/B. Også boligselskaper kan få grønne lån dersom de tilfredsstiller gitte kriterier. I 2022 utgjorde grønne lån i OBOS-banken 460 millioner kroner. Dette er en betydelig økning fra fjoråret hvor det grønne utlånsvolumet var på 167 millioner kroner. Når OBOS og andre boligutviklere bygger stadig mer energieffektive boliger, forventes også volumet å øke framover.

OBOS Eiendom reviderte i 2019 sin miljøstrategi og skal BREEAM-NOR-sertifisere alle sine nye bygg med ambisjon om BREEAM-NOR Excellent. I 2020 gjennomførte OBOS Eiendom sine første BREEAM In-Use-sertifiseringer av eksisterende bygg, og jobber årlig med å sertifisere nye bygg og å resertifisere eiendommer som allerede har et sertifikat.

OBOS har høye miljøambisjoner i sine byggeprosjekter. Siden et byggeprosjekt går over mange år og miljøambisjonen ikke har hatt tilbakevirkende kraft, vil det være en overgangsfase hvor det er et etterslep før alle prosjektene etterlever ambisjonen. Dette kan ses i figurene under som viser andel prosjekter med miljøsertifisering og klimagassregnskap i datterselskapene. I 2022 ble metoden for datainnsamling endret, noe som gjør at tallene fra 2022 i noen tilfeller er vanskeligere å sammenlikne med tidligere år.

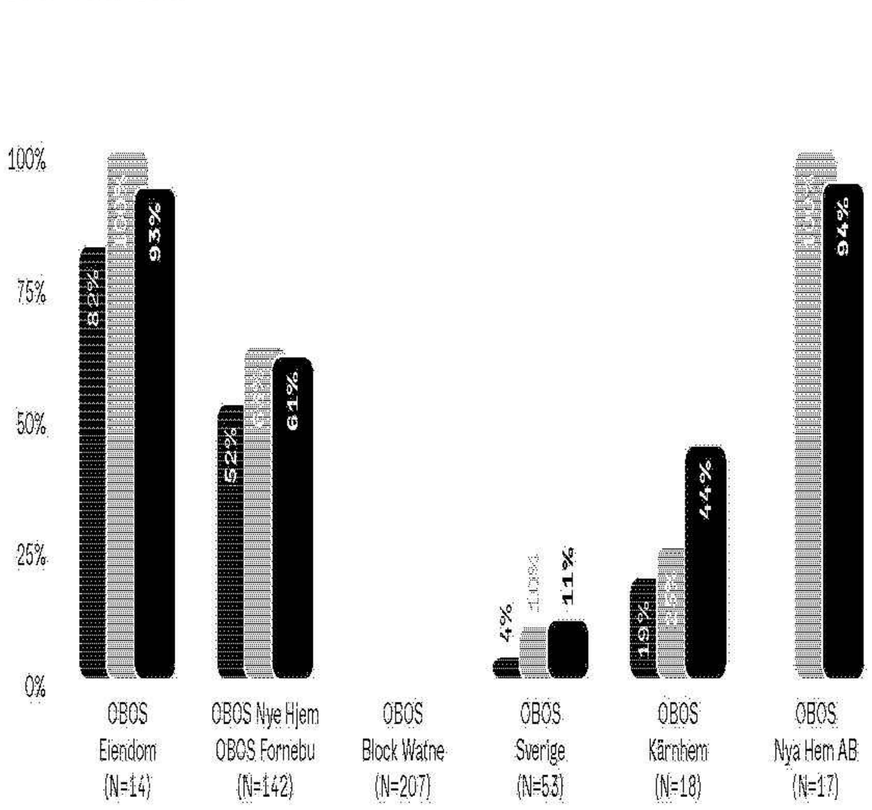
OBOS Eiendom har en andel sertifiserte prosjekter på 93 prosent for 2022, grunnet et rehabiliteringsprosjekt som ikke blir sertifisert. I 2021 ble det rapportert 100 prosent miljøsertifisert prosjekter. I OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu har andelen redusert fra 63 til 61 prosent, se figur 4. Dette skyldes blant annet statistikken nå samles inn per byggetrinn istedenfor hvert prosjekt.

Figur 5 viser fordelingen av BREEAM-sertifiseringene. For OBOS Eiendom er det en del prosjekter som ikke oppfyller ambisjonen Excellent. Dette skyldes i hovedsak kombiprosjekter med boligbygging og rehabiliteringsprosjekter.

OBOS stiller krav om klimagassberegninger i alle nye byggeprosjekter. Fra 2021 til 2022 har andel prosjekter med klimagassberegning økt fra 25 prosent til 46 prosent i OBOS Nye Hjem og fra 18 prosent til 57 prosent i OBOS Eiendom. Se figur 6. For OBOS Block Watne gjøres det ikke klimagassberegninger på hvert enkelt småhus (enebolig, tomannsbolig, rekkehus, etc.). For denne delen av virksomheten skal det gjøres klimagassberegninger for fem indekshus, som skal representere mangfoldet av småhus OBOS Block Watne bygger. I 2022 er det gjort klimagassberegninger på to av disse indekshusene. Det representerer 2/5 av alle småhus. Samlet sett er det gjort klimagassberegninger for 34 prosent av bygningene i OBOS Block Watne. Det jobbes med en tilpasset metode for å beregne og måle klimagassutslipp for de svenske boligprosjektene i henhold til OBOS strategi. OBOS i Sverige er derfor ikke tatt med i statistikken for 2022.

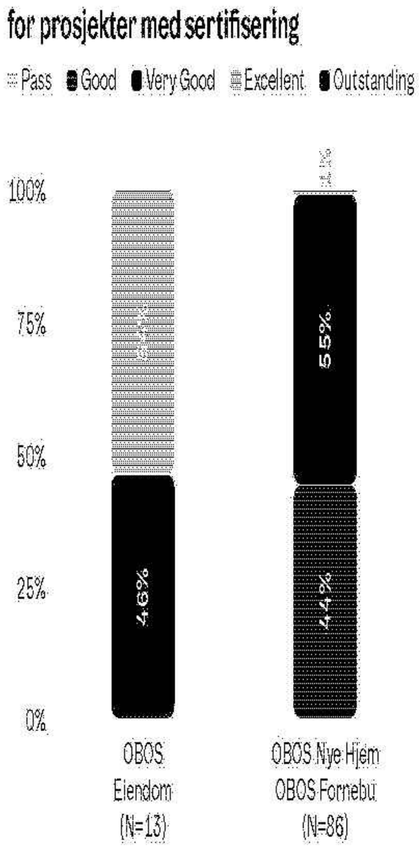
Figur 4

Andel miljøsertifiserte prosjekter



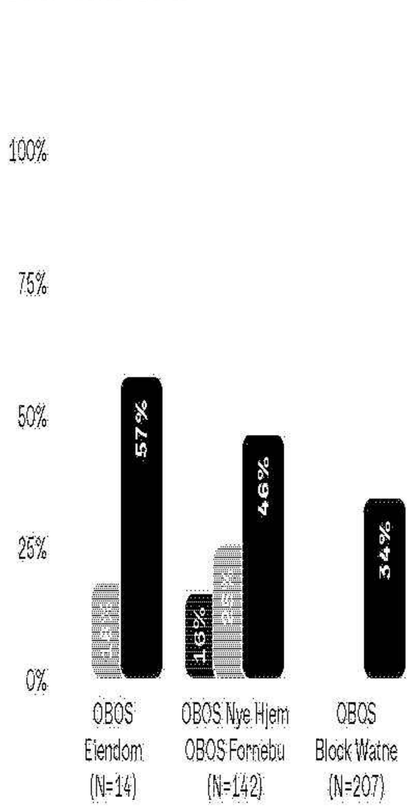
Figur 5

Fordeling på ulike BREEAM-sertifiseringer for prosjekter med sertifisering



Figur 6

Andel prosjekter med klimagassregnskap



Energieffektive boliger og næringsbygg

For OBOS er det viktig å redusere CO_2-utslippene, og tilrettelegge for at kundene kan redusere sine utslipp. OBOS jobber derfor kontinuerlig for å sikre mer energieffektive bygg. Figur 7 og 8 viser fordelingen av energimerke i både planlagte og pågående byggeprosjekter. OBOS Eiendom har siden 2019 satt som mål om at alle nye næringsbygg de utvikler skal være Energimerke A. Boligutviklingen i både Norge og Sverige jobber for å forbedre energieffektiviteten, og de fleste nye boligblokker som planlegges nå, vil leveres med Energimerke B. Kriteriene til energimerke i Norge og Sverige er ulike og kan dermed ikke sammenliknes. Siden statistikken inneholder prosjekter som startet utvikling før disse målene ble satt, er det fortsatt en del prosjekter som har lavere energikarakter enn dette. Prosjekter i tidlig utviklingsfase har ikke alltid et kjent energimerke. Dermed rapporterer noen virksomheter en lavere andel prosjekter med kjent energimerke.

OBOS har ikke full oversikt over energiforbruk utenfor virksomheten (dvs. energiforbruket til de boligene (varene) vi selger), og det vil kreve mye arbeid for å få fremskaffet det. Det er derimot fokusert på å beregne et energiforbruk fra ferdigstilte boligprosjekter i OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu. Ut fra rapporterte energimerker på de ferdigstilte boligprosjektene i 2022 er det beregnet at byggene vil forbruke totalt 7 830 935 kWh årlig. Dette gir en gjennomsnittlig energieffektivitet på 108,4 kWh/oppvarmet BRA.

Beregnet forbruk er basert på teoretisk beregning for energimerke og vil ikke gjenspeile reelt forbruk til de overleverte leilighetene.

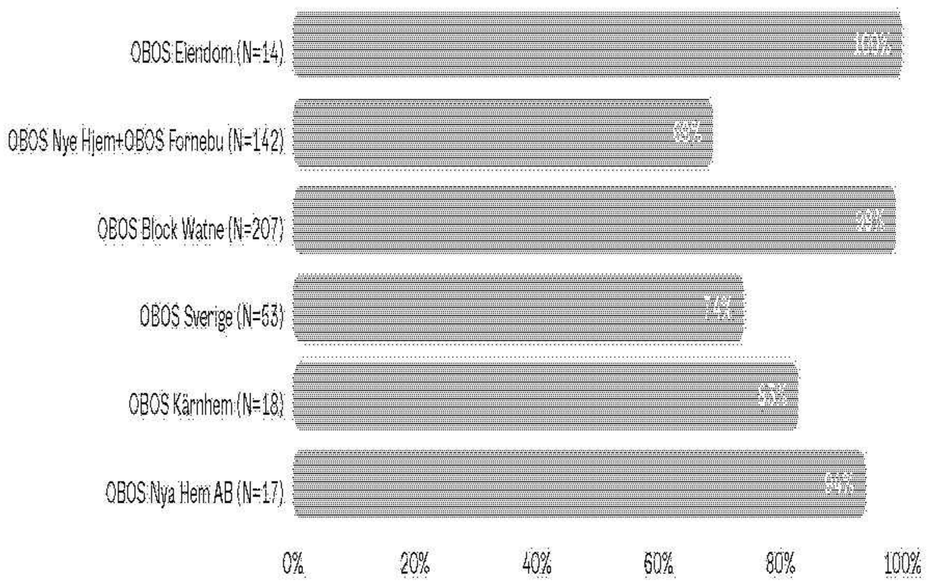
Som en del av OBOS' forpliktelse knyttet til eiendomssektorens 20 strakstiltak for å få en mer bærekraftig eiendomsbransje skal det vurderes om det er mulig å legge til rette for solceller i nye utviklingsprosjekter. Når OBOS utvikler nye boliger og næringsbygg, blir alltid valg av energiløsning vurdert. Avhengig av beliggenhet sees det på flere lokale og fornybare løsninger slik som solceller, solvarme, sjøvarmepumpe, geobrønn eller utnyttelse av varme fra nærliggende industri.

OBOS, sammen med Hafslund Ny Energi, etablerte i 2022 solcelleselskapet Solway. Selskapet skal levere solcelleanlegg til nye og eksisterende boligselskaper og næringsbygg.

OBOS har sammen med Fortum Oslo Varme et felles selskap, OF Energi AS, som skal eie og ha driftsansvar for varme- og energisentraler i Oslo-området. Anleggene vil normalt ligge i tilknytning til OBOS' nye bolig- og næringsprosjekter, samtidig som nye miljøvennlige løsninger for eksisterende boligselskaper også er innenfor satsingsområdet. I dag har OF Energi en varmesentral i drift i forbindelse med et OBOS-prosjekt på Lambertseter. En ny sentral er under bygging på Brekketunet. Det blir løpende vurdert å sette i gang flere nye prosjekter.

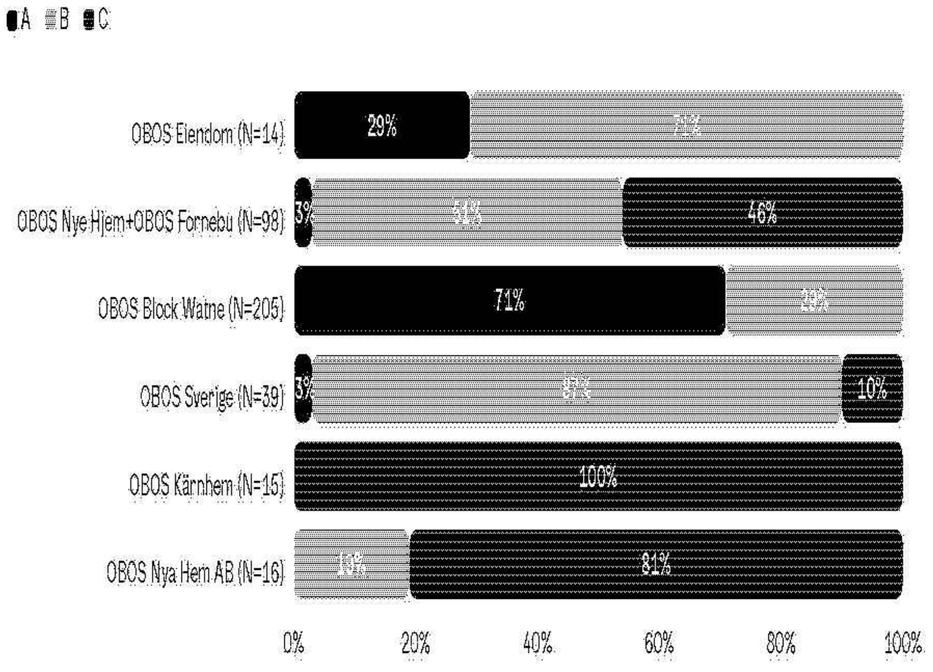
Figur 7

Andel prosjekter med kjent energimerke



Figur 8

Fordeling energimerke (A–C) for prosjekter med kjent energimerke



Materialbruk og sirkularitet i OBOS prosjekter

Materialkvalitet og miljø vektlegges i valg av byggemetoder, produkter og løsninger. Ved å stille krav om BREEAM-sertifisering og Svanemerket, dokumenteres miljøkvaliteten til produktene. I 2019 inngikk OBOS i Norge en avtale med Cobuilder Collaborate om et system som sikrer kontroll av alle produkter i selskapets byggeprosjekter. OBOS Block Watne bruker norsk byggvarebase (NOBB). I Sverige vurderes bruk av Ecoonline.

OBOS Sverige, OBOS Kärnhem og OBOS Block Watne bygger i hovedsak boliger i trematerialer som gjennom sin livssyklus har et lavt CO_2-utslipp. Alt trevirke som benyttes skal være FSC- eller PEFC-sertifisert. I tillegg skal det sikres at det sertifiserte trevirket ikke er tropisk, fra fredet skog eller er truede arter. Andre materialer fra truede arter, skal heller ikke benyttes. Dette gjelder både for rene materialer, i sammensatte produkter og som midlertidige materialer på byggeplasser.

Sirkulærøkonomi og sirkulære prosesser er viktige områder for OBOS. Når OBOS utvikler nye boliger eller næringsbygg, skal det, dersom det finnes eksisterende bygg på tomten, gjennomføres en enkel mulighetsstudie av eksisterende bygninger for å vurdere om rehabilitering og ombygging er mulig. Fra 2022 er det også kommet krav om ombrukskartlegging i Norge gjennom teknisk forskrift. Dette kravet er også ventet å komme i Sverige.

OBOS vil framover etterspørre mer gjenbruk og ombruk i sine nye prosjekter. Samtidig legges det vekt på å velge robuste materialer og løsninger med lang levetid – noe som vil bidra til lavere klimagassutslipp i løpet av byggets levetid. OBOS vil framover også vurdere om produktene som blir brukt i nye bygg, er egnet for ombruk og materialgjenvinning. Det skal også vektlegges å utvikle arealeffektive og fleksible løsninger som reduserer energi-, material- og arealbruk.

For å bli bedre og øke kompetansen på området, jobbes det med forskning, utvikling og forbildeprosjekter, ikke minst gjennom klyngesamarbeidet i Construction City Cluster. OBOS ble i 2021 partner i Sirkulær ressurssentral (SRAS) for å øke sin kompetanse knyttet til ombruk.

Construction City på Ulven i Oslo skal bli den ledende destinasjonen for verdiskapende samhandling innenfor bygg-, anlegg- og eiendomsbransjen. OBOS er ett av selskapene som flytter sitt hovedkontor hit. Her er det en ambisjon om å benytte flere sirkulære løsninger og ombruk i forbindelse med byggingen, og bygget i seg selv blir BREEAM Excellent med energimerke A.

På Fornebu planlegger OBOS et FutureBuilt-prosjekt som ser på ombruk, materialgjenvinning og økt andel bruk av resirkulerte produkter for å bidra til å redusere klimautslippene i prosjektet med 50 prosent.

Transformasjon av eksisterende bygg gjennom ombygging framfor riving, vil være sentralt i flere prosjekter de kommende årene. Eksempler på prosjekter det nå jobbes med er Schibsted Trykk i Nydalen i Oslo hvor OBOS planlegger å gjøre om den gamle trykkerihallen til boliger og fellesløsninger, og OBOS' nåværende hovedkontor som planlegges rehabilitert når OBOS flytter hovedkontoret til Construction City på Ulven. OBOS jobber også med ombruk og gjenbruksprosjekter på Fornebu, Bergen og Trondheim og har ferdigstilt et utendørstorg med fokus på ombrukselementer på Vollebekk.

Avfall fra bolig- og næringsutvikling

Bygg og anlegg står for en stor andel av avfallet som produseres i verden. Avfall genereres både ved produksjon av nye byggevarer, i fabrikker, på byggeplassene og ved riving av bygg og anlegg. Avfall er sløsing av ressurser og må minimeres i størst mulig grad. Dersom avfallet ikke behandles riktig i alle ledd fra byggeplass til avfallshåndtering, så kan det også føre til forurensning. Boligutvikling Storby og OBOS Eiendom utvikler og bygger nye prosjekter hovedsakelig gjennom totalentrepriser, dvs. at det er et annet firma som er entreprenør og bygger bygget på oppdrag fra OBOS. I Boligutvikling Trehus er OBOS også selv entreprenør. I tillegg eier OBOS tre fabrikker som produserer moduler og elementer for boligbygging.

Uavhengig av om det er OBOS selv, eller andre som bygger på bestilling fra OBOS, så har samtlige prosjekter og fabrikker mål om at 80–90 prosent av avfallet kildesorteres. I tillegg jobber OBOS for å få ned avfallsmengden fra våre byggeprosjekter. Siden 2021 har OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu og OBOS Eiendom satt mål om at nye boligprosjekter skal ha maks 25 kg avfall per m^2, og nye næringsbygg skal ha 18 kg avfall per m^2. Fra 2022 har de samme selskapene satt mål om at bygg som vurderes revet, først skal gjennomføres en mulighetsstudie for å vurdere om bygget kan rehabiliteres, bygges om eller om deler av bygget kan ombrukes. All avfallshåndtering skal være i henhold til nasjonal lovgivning. Sikker håndtering av avfall på byggeplasser og fabrikker kontrolleres på vernerunder.

OBOS får avfallsstatistikk fra de avfallsleverandørene som benyttes i hvert enkelt prosjekt og fabrikk. Status på hovedmålsettinger, rapporteres fra prosjektene i kvartalsrapporter for bærekraft for virksomheten. Tallene sammenstilles årlig.

Når OBOS utvikler nye boliger og næringsbygg skal kjøkken utstyres med plass til kildesortering tilsvarende nasjonale og kommunale ordninger, men minimum for fire avfallsfraksjoner.

Transport og mobilitet

For å få ned CO_2-utslippene over tid, og for å sikre at kundene kan leve mer miljøvennlig, tilrettelegges nye prosjekter for gående og syklende. Det skal være enkelt og trygt å komme seg til og fra bygget, og tilrettelagt for bruk og parkering av barnevogn og sykkel. I nye prosjekter legges det alltid til rette for elbillading, og det vurderes mobilitetsløsninger som bildeling og mikromobilitet. OBOS legger til rette for universell utforming i alle sine prosjekter.

Biologisk mangfold

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 bysentrum som i større grad kan inneholde økologisk verdi.

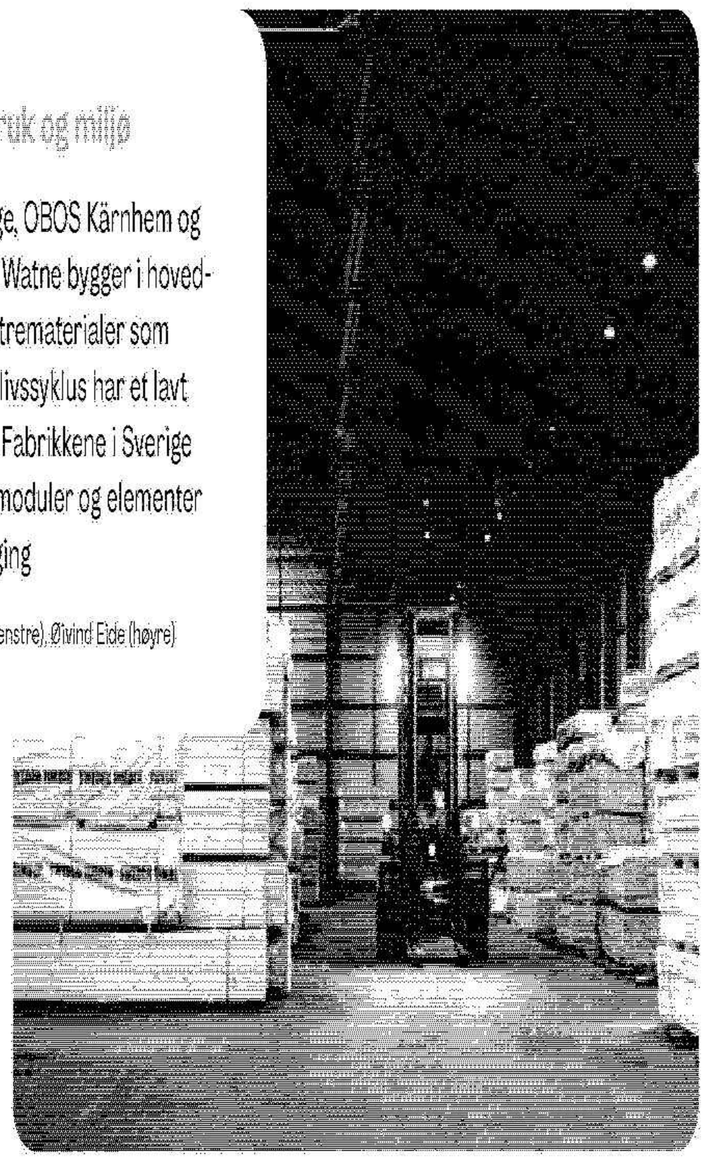
De siste par årene har OBOS begynt et arbeid med å kartlegge tomter som OBOS eier, for blant annet skog, myr, dyrket mark, verdifulle naturtyper og rødlistede arter. Arbeidet er tidkrevende og er ikke ferdig, men OBOS ønsker finne en enkel og overordnet metode for kartleggingen. En slik oversikt er nyttig for å kunne avdekke mulig risiko knyttet til framtidig utbygging og muligheten til å få grønn finansiering iht. EUs taksonomi, generell omdømmeproblematikk, og for å sikre at tomtene opparbeides og driftes på en forsvarlig måte.

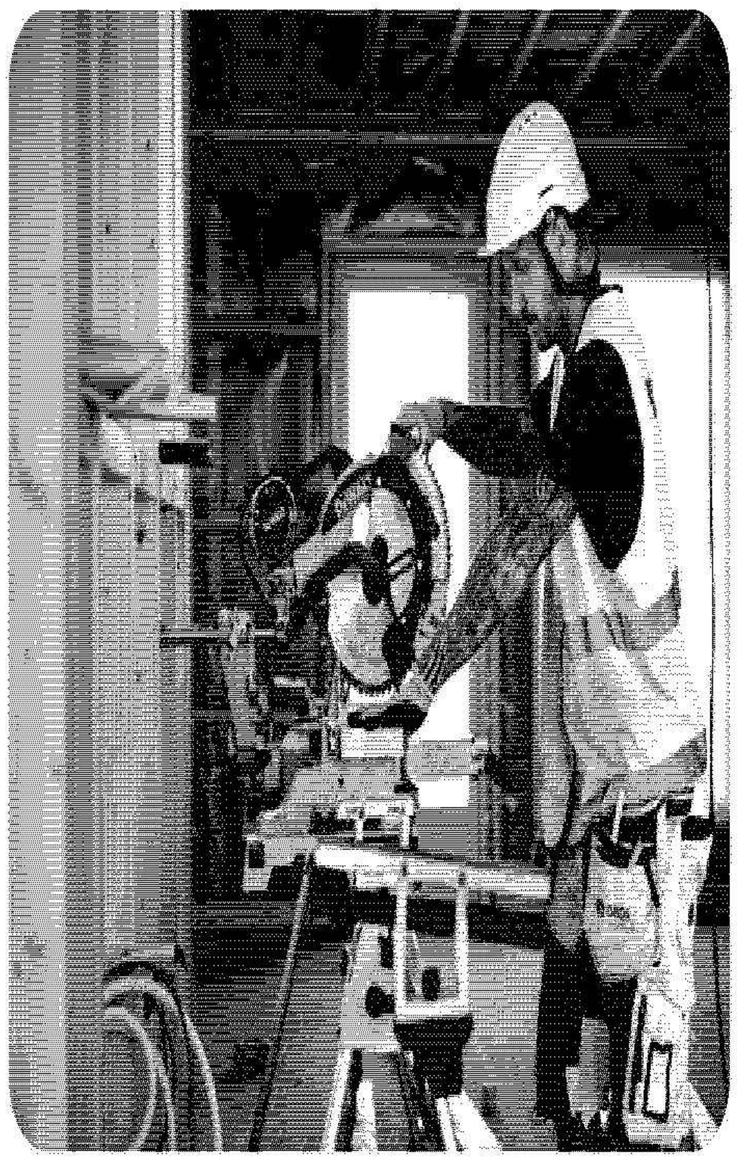
OBOS' kjernevirksomhet er å bygge boliger for sine medlemmer i Norge og Sverige. Når det bygges nye bygg vil det kreve naturinngrep, og OBOS har en vesentlig direkte påvirkning på biodiversitet i nye byggeprosjekter. OBOS vil kunne påvirke andel grøntareal og biologisk mangfold på tomten både negativt og positivt avhengig av tilstanden før et prosjekt påbegynnes. Nybyggprosjekter vil også kunne påvirke de lokale økosystemtjenestene negativt, tilføre fremmede arter eller forurense i form av lokale utslipp fra byggeplass. Selv om OBOS har fokus på å opparbeide gode grøntarealer i sine prosjekter, vil vår aktivitet gi perioder med mye gravearbeid som kan forstyrre det lokale økosystemet og ha potensial for forurensing fra byggeaktivitet. Gjennom å ha fokus på gode sikkerhetsrutiner for å hindre utslipp i byggefasen, og minimere inngrep i naturen, søker OBOS å redusere påvirkningen så mye det lar seg gjøre og å hindre at det oppstår irreversible skader.

Materialbruk og miljø

OBOS Sverige, OBOS Kärnhem og OBOS Block Watne bygger i hovedsak boliger i trematerialer som gjennom sin livssyklus har et lavt CO_2-utslipp. Fabrikkene i Sverige produserer moduler og elementer for boligbygging

Foto: WHYMAC (venstre), Øivind Eide (høyre)





Det er derfor viktig for OBOS å ivareta viktige naturkvaliteter i byggeprosjektene. Dette gjøres gjennom et målrettet arbeid med å forbedre oppfølgingen av miljø i byggeprosjekter. Gjennom egenutviklede interne rutiner, eventuelle krav fra plannyndigheter og BREEAM-sertifisering av nybygg (gjelder OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu og OBOS Eiendom), vurderer alle nye prosjekter om det er behov for å hensynta ivaretakelse og forbedring av den kartlagte økologiske verdien på tomten. I henhold til ny BREEAM-manual versjon 6.0 er økologisk kartlegging et minstekrav for prosjekter som skal oppnå sertifisering Very good eller bedre. Eksisterende vegetasjon skal vurderes beholdt, og ved funn av fremmede arter skal hensiktsmessige tiltak iverksettes. Dette innebærer også hensyn ved flytting av masser. Natur som skal bevares, som rødlistede arter, skal sikres gjennom byggeperioden. Ved nyplanting skal tomtens beskaffenhet og omkringliggende landskap være med i vurdering av plantevalget og deres økologiske kvaliteter. Det skal vurderes å etablere villvokste områder, blomstereng, insektshotell, fuglekasser, flaggermuskasser og lignende som sikrer biologisk mangfold. Tomten skal beplantes i størst mulig grad, og tak skal også vurderes benyttet. Alle prosjekter som har tilfelle av økosystemtjenester eller biologisk mangfold som må beskyttes anbefales å tilknytte seg sakkyndig personell. For øyeblikket har ikke OBOS den total oversikt over hvor det finnes rødlistede arter.

På eksisterende eiendommer OBOS eier kan det tilrettelegges for mer grønt areal der det er mulig. OBOS har startet arbeidet med å planlegge for en mulighetsstudie for å bedre det biologisk mangfold på eiendommer som OBOS eier. De samme forhold som for nybyggprosjekter vil da bli ivaretatt.

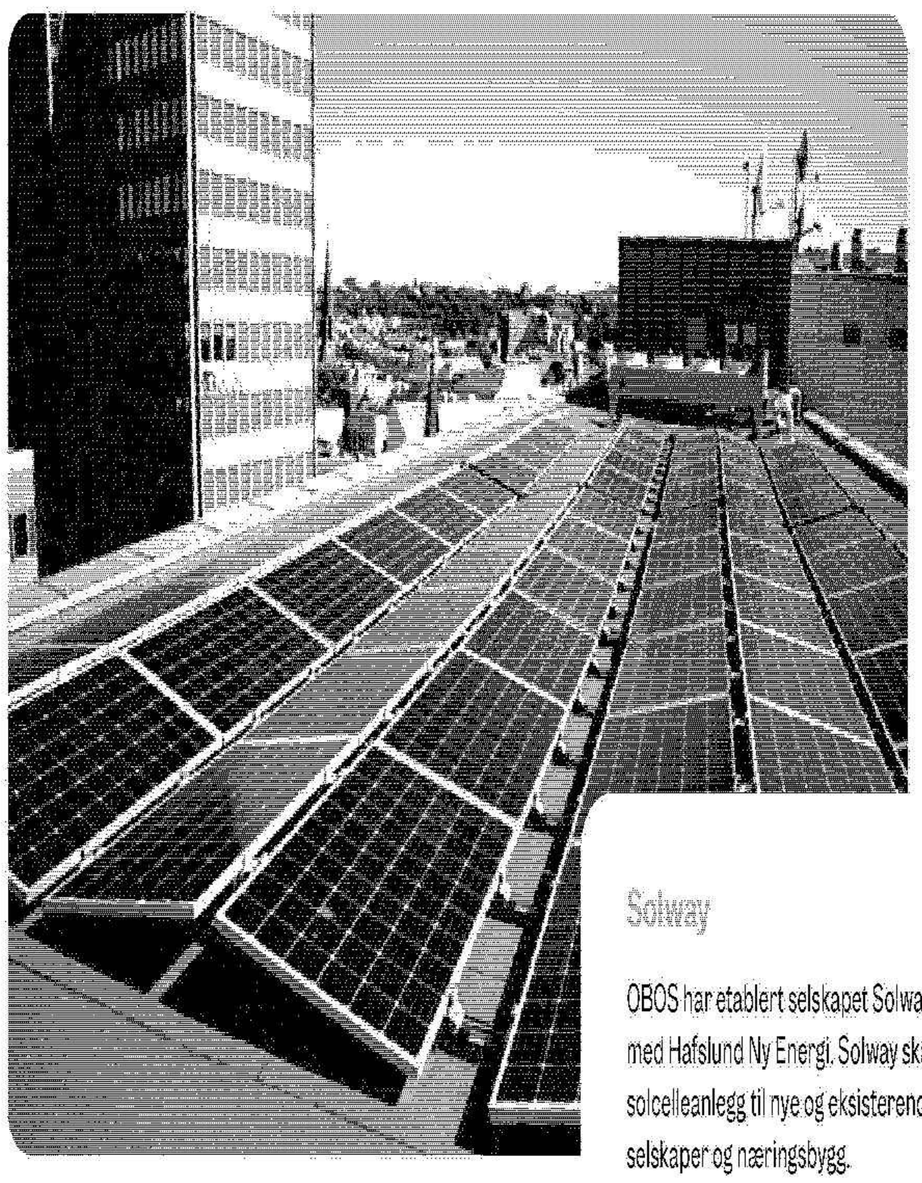
OBOS har en indirekte påvirkning på biodiversitet gjennom kjøp av varer og tjenester knyttet til tilvirkning og drift av nye prosjekter og eksisterende eiendommer. OBOS har foreløpig ingen oversikt over, eller plan for kartlegging av sin indirekte påvirkning på biologisk mangfold. Se for øvrig mer om arbeidet i Leverandørkjeden i eget kapittel.

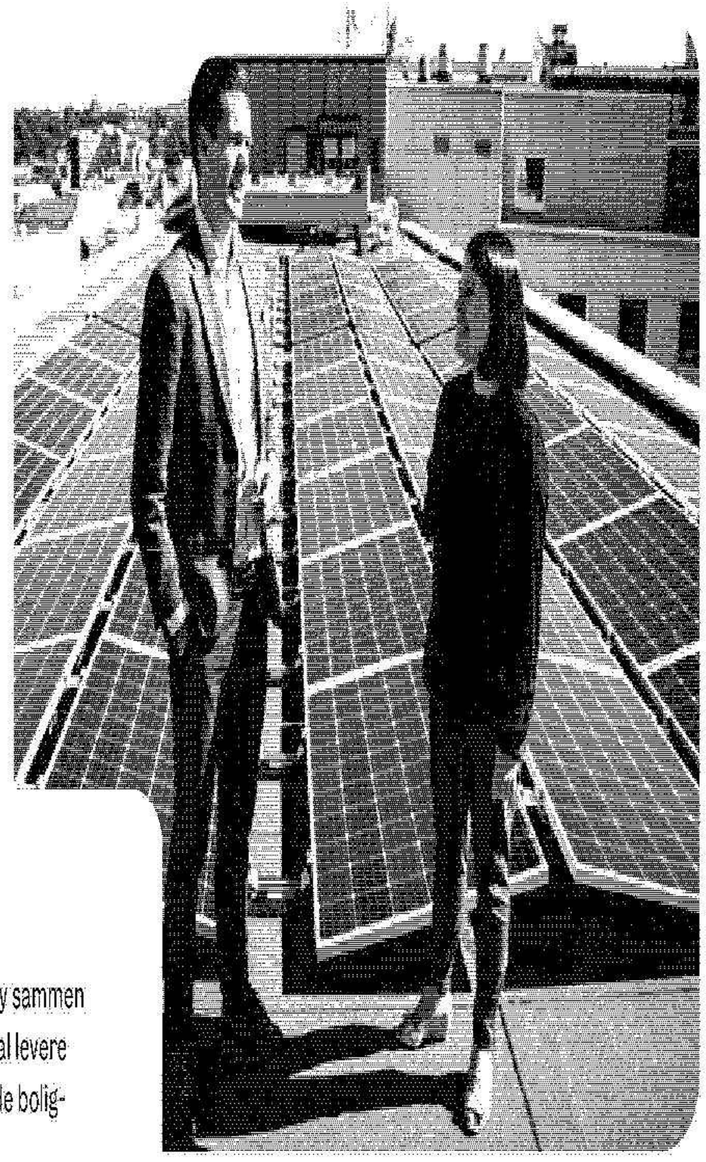
OBOS deltar også i samarbeidsprosjekter i bransjen for å øke sin kunnskap og forbedre sitt arbeid knyttet til økologi og biodiversitet, blant annet gjennom Skift samarbeidet og i et initiativ fra SABIMA og PwC om Naturrisiko.

Kulturminnevern

Når OBOS erverver nye eiendommer blir muligheten for funn av kulturminner på tomtene vurdert. Siden 2021 har OBOS hatt rutiner for å sikre at kulturminner blir håndtert i nye prosjekter og ved kjøp av eiendom. OBOS har inkludert kulturminner i sin overordnede klima- og miljørisikomatrise.

I 2021 ble det avdekket en underjordisk betongbunker fra andre verdenskrig på Nansenløkka på Fornebu, hvor OBOS er i gang å bygge et nytt boligprosjekt. Etter en omfattende kartlegging har det i 2022 blitt gjennomført en utgraving, og deler av bunkeren er bevart. Dette arbeidet har blitt gjennomført i samarbeid med Bærum kommune og i tråd med godkjente bevaringshensyn.





Solway

OBOS har etablert selskapet Solway sammen med Hafslund Ny Energi. Solway skal levere solcelleanlegg til nye og eksisterende boligselskaper og næringsbygg.

Martin Sleire Lundby, styreleder, Hafslund Ny Energi og Ingunn Andersen Randa, konserndirektør OBOS.

Foto: Jonas Lisether

Miljøarbeid i eksisterende boligselskap

80 prosent av byggene som vil stå her i 2050, er allerede bygget. Et viktig område innen klima og miljø er å ta tak i utfordringer knyttet til den eldre bygningsmassen. Derfor har OBOS i Norge et strategisk mål om å bidra til et klimaløft i eksisterende boligmasse. Målet er å heve miljøkompetansen til beboere i eksisterende boligselskaper, og å utvikle og tilby nye løsninger for å redusere miljøfotavtrykket i forvaltede boligselskaper.

I 2020 startet OBOS utviklingen av en vedlikehold- og bærekraftsmodul for boligselskapene som OBOS forvalter. Bærekraftsdelen ble ferdig utviklet i 2022 og tilgjengeliggjort for boligselskapene via den digitale portalen Styrerommet ved årsskiftet 2022/2023. Modulen gir boligselskapene mulighet til å kartlegge hvor bærekraftige de er i dag, og få veiledning, tips og råd til hvordan de kan bli mer bærekraftige. Målet er å bidra til at boligselskapene er bedre rustet for en fremtid med varmere og våtere klima, samt endringer i pris og tilgang på energi.

OBOS etablert i 2022 selskapet Solway, sammen med Hafslund Ny Energi. Solway skal levere solcelleanlegg til nye og eksisterende boligselskaper og næringsbygg. OBOS har også en kraftavtale med Entelios. Gjenvinningskraft fra industrien utgjorde 84,55 prosent av innkjøpt strøm gjennom denne avtalen i 2022.

I tillegg tilbyr OBOS Prosjekt rådgivning knyttet til teknisk energi og miljørådgivning slik som ENØK-tiltak, energikartlegginger, energimerking og tilpassing til klimaendringer.

Generalforsamlingen i OBOS vedtok i 2021 at OBOS over en periode på fem år skal gi et samlet tilskudd på 250 millioner kroner til arbeid med bomiljø, klima og miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag. I løpet av 2022 har OBOS overført 100 millioner kroner av det vedtatte beløpet til de tilknyttede borettslagenes miljøbankkonto. Dette vil bidra til at både nåværende og framtidige medlemmer kan dra nytte av tiltakene og ta bærekraftsansvar.

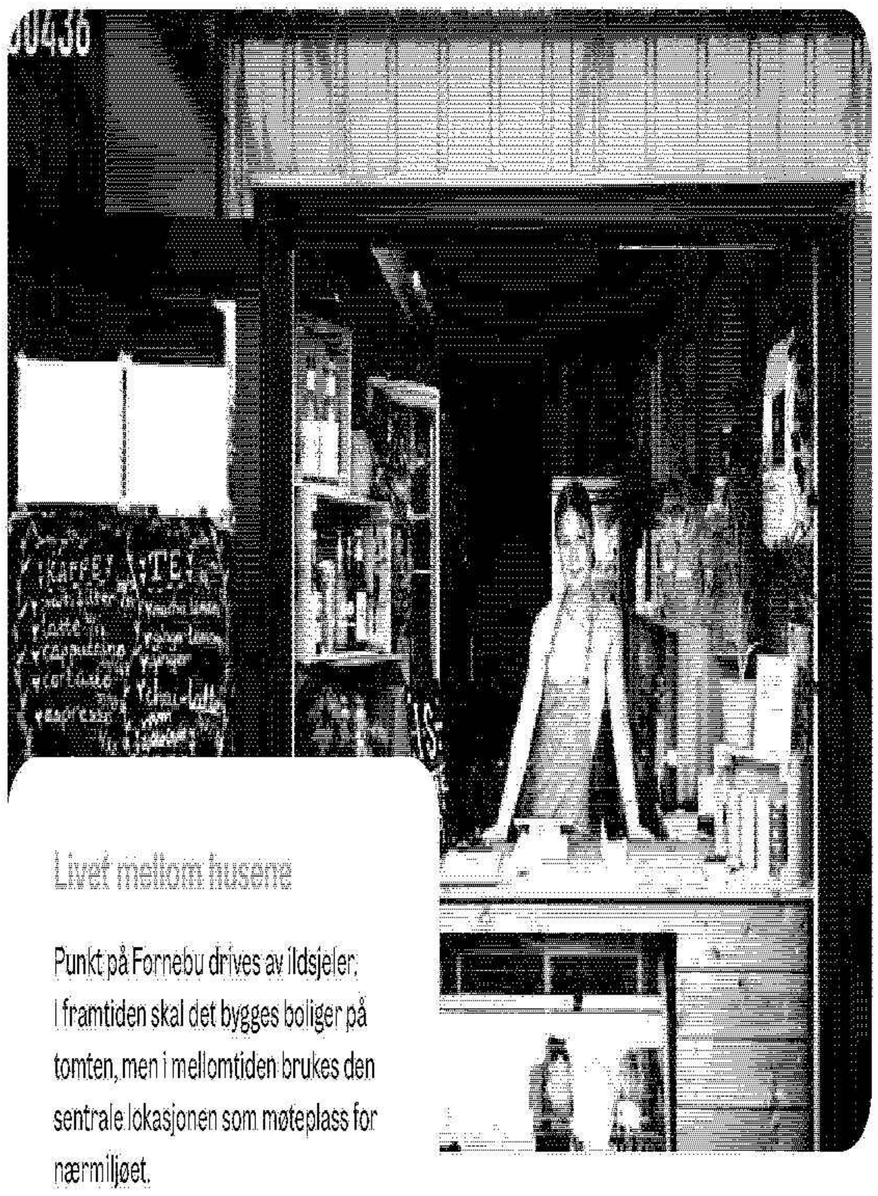
Miljøledelse i virksomhetsdriften

Miljøledelse handler om at virksomheten har miljømål og systemer for å følge opp målene. Både medlemmer, ansatte, investorer og partnere er opptatt av at OBOS gjør tiltak innenfor miljø- og bærekraft.

I strategien for 2021–2026 er det et prioritert mål at OBOS skal jobbe for et mer bærekraftig samfunn, med følgende delmål:

- Et mer inkluderende boligmarked gjennom sosiale boligkjøpsmodeller.
- Å være en kompetent by- og stedsutvikler med livet mellom husene i fokus.
- Mer klimanøytrale nye boliger og næringsbygg. OBOS har derfor ambisjon om å redusere CO_2-utslippene fra nybygg med 45 prosent innen 2026.
- Bidra til et klimaløft for eksisterende boligselskaper.

OBOS har en sentral miljøavdeling som ledes av miljødirektør. Miljødirektøren rapporterer til konserndirektør for næring, men har et konsernovergripende ansvar for å følge opp målene som er satt innenfor miljøområdet. Konsernets datterselskaper har ikke egne ansatte miljøfagpersoner. Det er virksomhetslederne i de enkelte selskapene som er ansvarlig for å gjennomføre og iverksette bærekraftsarbeidet i respektive virksomheter, med faglig støtte fra den sentrale miljøavdelingen eller i samarbeid med innleide konsulenter. Datterselskapene har utpekte personer med ansvar for å rapportere på respektive virksomhets miljømål til miljødirektør i henhold til interne rapporteringsprosedyrer.



Livet mellom husene

Punkt på Fornebu drives av ildsjeler. I framtiden skal det bygges boliger på tomten, men i mellomtiden brukes den sentrale lokasjonen som møteplass for nærmiljøet.

Foto: Julie Hrncirova

Fremdrift og måloppnåelse innen miljøområdet rapporteres kvartalsvis til konsernledelsen i egen rapport og minimum årlig til styret i OBOS BBL. Miljø er også tema i jevnlige møter i styrets risiko- og revisjonsutvalg og i representantskapets kontrollkomite. Ansvar for bærekraftsarbeidet følger ellers de ordinære ansvarslinjer i konsernet som er beskrevet i Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse, side 151. Denne redegjørelsen beskriver også styringsstrukturen som omfatter generalforsamling, representantskap, kontrollkomite og styret.

Miljøsertifisert virksomhet

Det er viktig for OBOS å være miljøsertifisert. Gjennom kontordriften påvirker OBOS miljøet blant annet gjennom innkjøp, energibruk, reisevirksomhet og avfall. Sertifisering er et pålitelig tredjepartsgodkjent bevis for at OBOS jobber systematisk med kontinuerlige forbedringer innenfor ytre miljø, klima og arbeidsmiljø.

Hovedkontoret og 11 regionskontorer i Norge er i dag Miljøfyrtårnsertifisert. OBOS Sverige er ISO-sertifisert (ytre miljø ISO 14001 og kvalitet ISO 9001). Dermed har store deler av konsernet et sertifikat som viser at OBOS arbeider systematisk med miljøtiltak i hverdagen, og oppfyller krav til mer miljøvennlig drift og et godt arbeidsmiljø. For 2022 var ambisjon for OBOS' kontordrift en årlig klimagassreduksjon på 7,5 prosent, og det jobbes med å se hvordan dette kan konkretiseres i videre arbeid.

Med bakgrunn i konsernets miljøambisjoner og krav i Miljøfyrtårn, har bolig- og næringsutviklingen i OBOS rutiner som sikrer at det settes miljøambisjoner og spesifiseres miljøkrav i alle byggeprosjekter. OBOS har også krav til investeringer og retningslinjer for eierstyring i de selskapene det investeres i. Dette innebærer at OBOS ESG-vurderer alle investeringer og følger opp ESG i eierstyringen.

Klimarisiko

OBOS' kjernevirksomhet er å bygge boliger til sine medlemmer. Når det bygges nye bygg medfører dette inngrep i naturen som kan påvirke fysiske klimarisikoer. OBOS har en vesentlig påvirkning på fysisk klimarisiko når det bygger nye prosjekter, men også på eiendommer OBOS eier. Gjennom etablering av bygg i nye områder kan det gi økt fare for flom, ras og oversvømmelser. Samtidig gir nye prosjekter og forbedringer på eksisterende eiendommer mulighet til å utbedre områder så de er bedre rustet mot eksisterende og fremtidige klimaendringer som økt tørke, mer vind, mer styrtregn osv.

Det er viktig for OBOS å redusere risiko og kostnader knyttet til klimaendringer. Fra 2021 har derfor alle selskaper i OBOS-konsernet gjennomført egne overordnede risikovurderinger for klima og miljø, og det rapporteres i henhold til anbefalingene i TCFD-rammeverket (se vedlegg i denne rapporten). Analysen tar utgangspunkt i hvordan virksomheten påvirkes av klima- og miljørisiko, og vurderer både oppside- og nedsiderisiko.

Vurderingen omfatter både fysiske klimarisikoer som ras og erosjon, økt nedbør, flom, vind og tørke og overgangsrisikoer som regulatoriske endringer, endringer i markedet og teknologi. Den gjøres i tråd med føre-var-prinsippet, som innebærer at virksomheten også må forberede seg på de høyere alternativene for klimaframskrivninger. Klima- og miljørisikovurderingene følger de samme prinsipper og metoder som annen risikovurdering i OBOS, og innarbeides i den overordnede risikovurderingen for konsernet. Det vurderes både sannsynlighet og konsekvens, der konsekvensen kan være enten finansiell, knyttet til etterlevelse eller HMS.

For de risikoelementene som har en finansiell konsekvens, anslås et intervall basert på finansielle grenseverdier i selskapene. Vurderingen for 2022 gir et intervall på 8–162 millioner kroner for den norske virksomheten. Mesteparten av dette er knyttet til boligutvikling samt utvikling og drift av næringseiendom. Det er identifisert særskilt finansiell risiko knyttet til nye reguleringer og krav innen klima og miljø, samt konsekvenser som følge av funn av kulturminner på tomtene. Individuelle tiltak for å redusere klima- og miljørisiko tas i prosjektene, og kostnadene varierer avhengig av prosjektets størrelse og risiko. Prosjektene benytter seg av bistand fra eksterne rådgivere ved behov.

Flom, grunnforhold og rasfare vurderes alltid når OBOS investerer i tomter, og går i gang med å utvikle nye prosjekter. I tillegg vurderes parametere som plassering av bygg og valg av materialer og løsninger når det utvikles nye prosjekter. Materialene og løsningene som velges, må være robuste og tåle mer ekstreme værforhold. Det er også viktig for OBOS å vurdere løsninger for å håndtere overvann som avrenning og drenering som følge av mer nedbør. OBOS ivaretar og reduserer sin fysiske klimarisiko gjennom krav og retningslinjer i sine styrende dokumenter. I 2022 har det blitt utarbeidet en mal for klimarisikovurdering som skal brukes i nye prosjekter. Malen er utarbeidet for å ivareta krav i EUs Taksonomi og BREEAM-NOR. I 2023 vil det arbeides videre med å få implementert nye rutiner som sikrer at klimarisikovurderinger blir gjort i alle nye prosjekter.

Klimarisiko handler også om å ta ansvar på de områdene der OBOS påvirker klima, og å være forberedt på eventuelle nye, strengere krav fra myndigheter og interessenter for å redusere klimapåvirkningen. For å redusere klimarisiko og miljøpåvirkning, har OBOS strategiske mål knyttet til miljømerking og CO_2-reduksjon i nye prosjekter.

Taksonomi

OBOS forbereder seg på nye rapporteringskrav innen klima og miljø, herunder EUs taksonomi. Fra 2021 har OBOS rapportert frivillig på hvor stor del av virksomheten som er omfattet av taksonomien (såkalte eligible activities). I 2021 vurderte OBOS at konsernet var omfattet av kravene. På bakgrunn av økt kompetanse er det gjennomført en ny vurdering i 2022, som viser at enkelte deler av konsernet er utelatt. Store deler av stabsfunksjonene i BBL er utelatt, og det samme er eiendomsmegling og forvaltning. OBOS-banken er også tatt ut av konsernrapporteringen, da de selv rapporterer på taksonomien i henhold til krav for finansaktører. De delene av OBOS som er vurdert som 100 prosent omfattet av taksonomien, er divisjon Boligutvikling Storby, divisjon Boligutvikling Trehus, divisjon Næringseiendom og OBOS Prosjekt. I tillegg er Solon Eiendom inkludert som følge av OBOS' 75 prosent eierandel. Omsetning tilknyttet denne delen av virksomheten utgjør 84 prosent av konsernets samlede omsetning.

Det er også igangsatt et arbeid med å vurdere hvor stor del av denne omsetningen som er i tråd med taksonomien, basert på regelverkets tekniske kriterier. Siden enkelte definisjoner som har betydning for kriteriene fortsatt ikke er endelig bestemt i Norge, er det gjort enkelte forutsetninger i den frivillige rapporteringen.

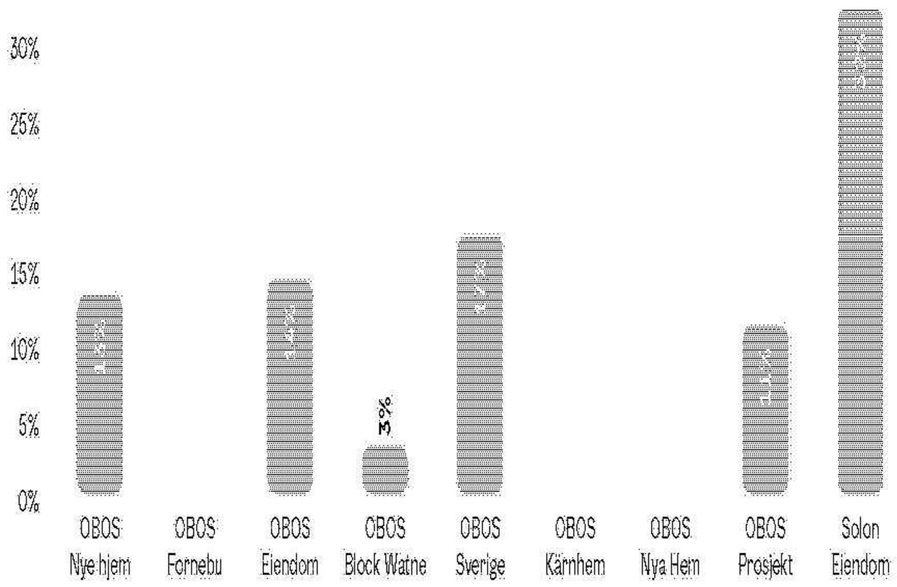
Det aktuelle miljømålet for OBOS sin virksomhet er å bidra til å redusere klimaendringene. For å betydelig bidra til dette målet må bolig- og næringsutviklingen i OBOS være 10 prosent bedre enn nZEB-kravet som kom 31. januar 2023 i Norge. Olje- og energidepartementet har utarbeidet en veiledning for den norske definisjonen på nZEB. Avhengig av bygningskategori så vil energimerke A samt til dels en god B tilfredsstille kravet. For den svenske virksomheten er

Figur 9

Selskapenes andel i tråd med energikravet i EUs taksonomi

Figuren viser andel omsetning som er i tråd med energikravet i taksonomien.

Omsetning



Forutsetninger

OBOS Sverige:

- I 2022 er det kun prosjekter som har Energideklarasjon A eller B, evt. sertifisering etter Miljøbyggnad Silver eller prosjekteringssertifikat med Svanen. Det vil kunne være flere prosjekter med Energideklarasjon C som også ivaretar energikravet.
- For å vurdere om prosjektene er større enn 5000 m² benyttes BOA.
- For OBOS Sverige er det kun prosjektutviklingsprosjektene som er medtatt.

OBOS Nye Hjem, OBOS Block Watne og Solon:

- I 2022 er det kun prosjekter som har Energimerke A eller B som er vurdert. For OBOS Block Watne er det eneboligene som er sjekket i denne omgang.
- For OBOS Nye Hjem og Solon hvor det er ett eller flere bygg i et byggetrinn som tilfredsstiller energikravet, er økonomitallene hentet for andel i tråd basert på areal.
- Oppvarmet BRA er benyttet for å vurdere om bygningene er større eller mindre enn 5000 m²

OBOS Prosjekt

- Det er kun aktiviteter i OBOS Prosjekt som er vurdert i denne omgang, men hele omsetningen til OBOS Prosjekt konsern er inkludert i totalen.

OBOS Eiendom

- Vedlikeholdsprosjekter er ikke vurdert i denne omgang.

OBOS Fornebu, OBOS Kärnhem og OBOS Nya Hem AB

- Har ingen prosjekter overlevert i 2022.

nZEB-kravet Boverkets Byggregler (BBR) for primærenergitall gitt i tabell 9. Dette tilsvarer energideklarasjon A og B samt en god C. I tillegg må ikke byggeprosjektene gjøre vesentlig skade på øvrige miljømål. Det betyr blant annet at det skal ha vært gjennomført en klimarisikovurdering, og bygningen kan ikke være plassert på verdifulle naturtyper. I tillegg skal sosiale minstekrav til bl.a. arbeidsrettigheter og organisasjonsfrihet være ivaretatt.

For drift av næringseiendom gjelder krav til eksisterende bygninger. For bygg rammesøkt[1] etter 31.12.2020 er kravene like som for nybygg, mens for bygg som er rammesøkt før 31.12.2020 er kriteriet at bygget skal være blant topp 15 prosent mest energieffektive bygg nasjonalt. Det er ikke kommet en nasjonal definisjon på dette i Norge enda. Foreløpig er det antatt at dette tilsvarer forskrift TEK 10 eller bedre. Også her skal det være gjennomført en klimarisikovurdering, og sosiale minstekrav skal være ivaretatt.

For OBOS Prosjekt er det kategorien «Professional scientific and technical activites» som er relevant, og det er blant annet energirådgivning, energiberegninger og utarbeidelse av energiattester som er i tråd med kriteriene. Også her skal det være gjennomført en klimarisikovurdering, og sosiale minstekrav skal være ivaretatt.

Den foreløpige kartleggingen er gjort per underkonsern, og viser at mellom 0 og 32 prosent av omsetningen tilfredsstiller energikravet. Figuren viser kun underkonsern som har aktiviteter som er omfattet av taksonomien. Alle underkonsern har prosjekter som ivaretar energikravet, men siden OBOS rapporterer iht. IFRS vurderes kun prosjekter som ble ferdigstilt 2022. Det er imidlertid ingen av de kvalifiserende prosjektene eller aktiviteten som har gjennomført klimarisikovurdering, men dette arbeidet vil igangsettes i 2023. Det vil også arbeides videre med å svare ut andre DNSH-kriterier og sosiale minstekrav, inkludere OPEX og CAPEX i rapporteringen, samt aggregere resultatene til konsernnivå.

Grønne obligasjoner

Som ett av de første eiendomsselskapene i Norge etablerte OBOS Eiendom sitt grønne rammeverk og utstedte sin første grønne obligasjon i oktober 2017. Obligasjonen hadde en løpetid på fem år og ble tredjepartvurdert av Cicero med klassifiseringen Medium Green. Kontorbygget i prosjektet Portalen på Lillestrøm ble stilt som sikkerhet for lånet. Da bygget ble solgt i 2020 ble obligasjonen kjøpt tilbake. I 2019 etablerte OBOS BBL et grønt rammeverk for hele konsernet og deretter en trekkramme på 2 500 millioner kroner (Revolving Credit Facility) med bærekraftsmål; ett av de første lånene av den typen i Norge. I 2022 har OBOS igjen revidert sitt grønne rammeverk for konsernet og fått det tredjepartsvurdert av CICERO til lysegrønt.

Rammeverket ble publisert i november 2021, og OBOS-banken og OBOS Boligkreditt gjennomførte sine første grønne utstedelser. Gjennom utstedelsene ble det hentet inn 3,25 milliarder kroner, som skal benyttes til å finansiere energieffektive boliger, fornybare energitiltak og nullutslippstransport. En overordnet kartlegging av bankens utlånsportefølje viser at omtrent 18 prosent av utlånene er grønne i henhold til kriteriene i rammeverket.

Miljølovgivningen

Det er i 2022 ikke registrert noen avvik fra krav i miljølovgivningen.

Miljøkrav til leverandører av varer og tjenester

Å ivareta bærekraftige innkjøp er viktig for å oppfylle OBOS' målsetting om å bidra til en positiv samfunnsutvikling, samt bidra til å påvirke standarden for forretningsetikk, arbeidsforhold og miljøkrav i bransjen. OBOS har utarbeidet en standard innkjøpsbetingelse for bærekraftige innkjøp, til bruk som vedlegg i kontrakter og avtaler.

OBOS jobber i store deler av verdikjeden (se kapittel om forretningsetikk og leverandørkjede for beskrivelse av OBOS' leverandørkjede). OBOS' miljøkrav til og oppfølging av leverandører og samarbeidspartner varierer derfor avhengig av hvilken del av virksomheten det dreier seg om.

For OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu, OBOS Nye Hem AB og OBOS Eiendom, som driver bolig- og næringsutvikling primært i totalentreprenørmarkedet, stilles det en rekke miljøkrav til entreprenør og prosjekterende gjennom et miljøprogram. I tillegg gjelder OBOS standard innkjøpsbetingelser, som blant annet stiller krav innen HMS, sosiale forhold og ytre miljø.

For OBOS Block Watne, OBOS Sverige og OBOS Kärnhem, som bygger eneboliger og flermannsboliger primært i tre, og som også har en større andel direkte kjøp av materialer og produkter (til fabrikkene og egen entreprenørvirksomhet), stilles det miljøkrav direkte til de enkelte leverandører. Det gjennomføres også jevnlige revisjoner av leverandørene. I tillegg stilles det krav til rådgivere og entreprenører der det benyttes.

I forbindelse med åpenhetsloven, som trådte i kraft sommeren 2022, har OBOS gjort en ekstra innsats i å kartlegge sine leverandører. Åpenhetsloven skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. OBOS har valgt å inkludere ytre miljø i sin risikovurdering og fremtidige oppfølgingen av leverandørene i tillegg til de sosiale forholdene.

Klimafotavtrykket til OBOS virksomhet

OBOS har utført en klimagassberegning av utslipp som følger av OBOS' virksomhet i 2022 (OBOS konsern inkludert datterselskaper som er mer enn 50 prosent eid av OBOS). Beregningen er utført i henhold til Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollen) og omfatter både direkte og indirekte utslipp fra scope 1, 2 og 3. Dette inkluderer utslipp fra energibruk, reiser, innkjøp av varer og tjenester, markedsføring og sponsede arrangementer, drift av fabrikker samt byggeprosjekter.

[1] Definisjon satt iht. EU_kommisjonens FAQ nr. 143 (EU-kommisjonens FAQ til Taksonomi-kriteriene)

Metodisk er det benyttet miljøutvidet krysløpsanalyse (EE-IOA) hvor regnskapsdata kombineres med data på bl.a. forbruk av energi og drivstoff, til å anslå et utslipp. Krysløpsanalyse er en metode for å tallfeste hvordan ulike typer forbruk av varer og tjenester genererer økonomisk aktivitet i ulike deler av økonomien, inkludert ringvirkninger oppstrøms. Krysløpsdataene kombineres deretter med utslippsstatistikk for ulike sektorer i økonomien, for å anslå et utslipp fra all aktivitet oppstrøms i verdikjeden. For 2022 er det benyttet en forbedret IOA database (FIGARO) og utslippsstatistikk, som bedre representerer kjøp og salg mellom Norge, Sverige og resten av verden. Dette fører til at utslippene er høyere enn rapportert tidligere år. Tall for 2019 og 2021 er oppdatert etter samme metode og figur 12 representerer sammenlignbar data.

Metoden er egnet til å gi en helhetlig oversikt over hvor store 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 hvilke utslippskategorier i scope 3 (som omfatter kjøp av varer og tjenester) som skal inkluderes i en beregning. Omfang kan derfor variere mellom bedrifter som rapporterer iht. GHG-protokollen, og resultatene er derfor ikke sammenlignbare. Beregningen er likevel nyttig for å få oversikt over hvilke deler av virksomheten som bidrar til de største utslippene, slik at det kan settes inn tiltak der effekten er størst.

Figur 10, viser hvilke scope 3-kategorier definert i GHG-protokollen, som er inkludert i OBOS' beregning. I 2022 har OBOS bidratt til et utslipp av klimagasser på 347 234 tonn CO_2-ekvivalenter.

Figur 11 viser at utslippene i all hovedsak er relatert til OBOS byggevirksomhet, hele 82 prosent av totalt utslipp. Det er i dag vanskelig å få mer detaljert oversikt over utslippskildene fra byggeprosjektene gjennom regnskapsdata. OBOS stiller i stedet krav om klimagassberegninger ved bruk av LCA-metodikk, i alle nye byggeprosjekter og vil på sikt få bedre oversikt over utslippskildene i byggeprosjektene (se figur 2).

98,6 prosent av utslippene er fra kjøp av varer og tjenester (scope 3: 341 487 tonn CO_2-ekvivalenter), 1,2 prosent er fra kjøpt strøm, fjernvarme/fjernkjøling (scope 2: 4 997 tonn CO_2-ekvivalenter) og 0,2 prosent er direkte utslipp fra OBOS-eiendommer eller kjøretøy (scope 1: 750 tonn CO_2-ekvivalenter). Klimafotavtrykk per omsatte krone er gitt i Figur 12, for de årene OBOS har gjort beregninger.

Se rapporten «OBOS klimafotavtrykk 2022» på obos.no for mer utfyllende informasjon om klimagassberegningen.

Summen av utslipp fra organisasjonene vist i figur 13 er ikke lik det totale utslippet for OBOS konsern. Dette skyldes at konserninterne kjøp og salg er inkludert for datterselskapene, samt at det ikke er gjort beregninger for mindre datterselskaper.

Figur 10

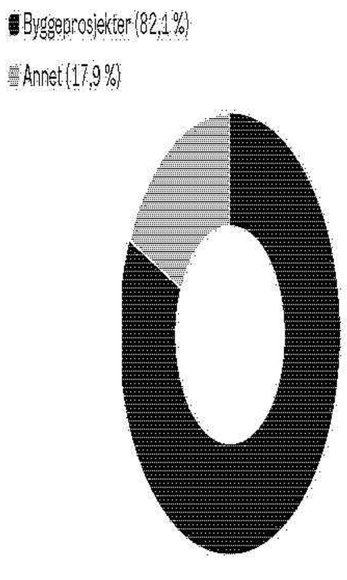
GHG-protokollen

Mørkegrønne celler viser hvilke scope 3-kategorier definert i GHG-protokollen, som er inkludert i OBOS' beregning. I tillegg er dirkete klimagassutslipp (scope 1), samt klimagassutslipp fra kjøpt strøm, fjernvarme og fjernkjøling (scope 2) inkludert.

Figur 11

Totalt klimafotavtrykk fra OBOS konsern

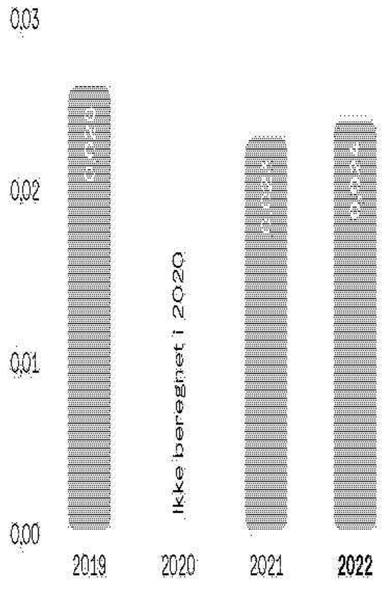
347 234 tonn CO_2-ekvivalenter



Figur 12

Klimafotavtrykk per omsatte krone

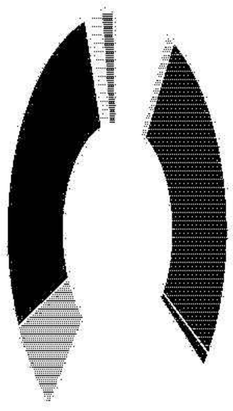
kg CO_2e/omsatte kr



Figur 13

Klimafotavtrykk fordelt per organisatorisk enhet

Utslipp vises i tonn CO_2-ekvivalenter, i parantesene for hver enhet under.

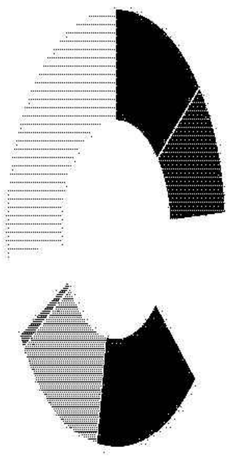


OBOS BBL (20 019)
OBOS-banken (3 229)
OBOS Nye Hjem (67 755)
OBOS Fornebu (3 167)
OBOS Block Watne (65 535)
OBOS Kärnhem (18 965)
OBOS Sverige (72 911)
OBOS Nya Hem (1 088)
OBOS Eiendom (5 297)
Eiendomsforvaltning (4 543)
OBOS Prosjekt (899)

Figur 14

Fordeling av OBOS' driftsrelaterte klimafotavtrykk per bidrag, 2022

Figuren viser utslipp som ikke er forbundet med byggeprosjekter, fordelt på ulike utslippskilder



Eiendom: oppvarming, drift, vedlikehold (14 %)
Leide lokaler: oppvarming, drift, vedlikehold av kontorlokaler samt fabrikker i OBOS Sverige (10 %)
Maskiner, utstyr, datasystemer (13 %)
Kjøp av eksterne tjenester (16 %)
Kontordrift: telekom., porto, forsikring, kurs, møter (13 %)
Egne/leasede biler: drivstoff, vedlikehold (1 %)
Reiser: drivstoff, hotell, diett (6 %)
Salg, markedsføring, representasjon (27 %)

Energi og avfall

OBOS jobber for å redusere klimagassutslippene fra OBOS fabrikker, kontorvirksomheten, samt fra drift av bygg OBOS eier. OBOS måler energiforbruk og avfall på fabrikkene, kontorlokalene i Norge og i bygg OBOS drifter. OBOS har opprinnelsesgaranti på at fornybar strøm brukes i kontorarealer som OBOS-ansatte benytter, i fabrikker og fellesarealer i bygg OBOS eier og drifter.

Eiendom

Det er i hovedsak OBOS Eiendom som eier og drifter bygg i OBOS i Norge. Gjennom kjøp av tomter som skal utvikles til boliger, besitter OBOS også andre eiendommer av ulik standard hvorav noen leies ut frem til boligutvikling på tomten. Det er ulike driftere av disse eiendommene, og OBOS besitter ikke en samlet oversikt over forbruk på disse eiendommene. OBOS' tre fabrikker i Sverige omtales i et kapittel under.

OBOS Eiendoms bygg blir ukentlig vurdert på energiforbruk, avfall og kildesorteringsgrad. Det er stadig endringer i antall og type bygg og hvilke virksomheter som leier lokaler i byggene. Dette vil påvirke dataene og sammenligningsgrunnlaget. Tallene fra 2020 og 2021 er påvirket av covid-19-situasjonen, med økt bruk av hjemmekontor og periodisk stengte lokaler.

Energibruk i bygg OBOS Eiendom eier

Energiforbruk vist i figur 15 er for eiendommer OBOS Eiendom eier som i hovedsak leies ut til andre selskap. Energiforbruket inkluderer strømforbruk og varme til oppvarming. Tallene er graddagskorrigerte. Grafen viser også spesifikt energiforbruk (vektet), hvor totalt forbruk divideres på oppvarmet bruksareal (BRA). OBOS Eiendom har ikke oversikt over energiforbruk hos alle leietakere, avhengig av målestruktur. Dermed er kun eiendommer som har over 70 kWh/m² oppvarmet BRA inkludert det spesifikke energiforbruket.

2022 har vært et år preget av høye energipriser. I løpet av året har OBOS Eiendom jobbet for å redusere energiforbruket ytterligere fra sine eiendommer. Spesifikt energiforbruk er redusert fra 175 kWh per m² oppvarmet BRA i 2021 til 163 kWh per m² oppvarmet BRA i 2022.

Avfall fra bygg OBOS Eiendom drifter

Det generes avfall fra eiendommene OBOS Eiendom drifter. OBOS Eiendom følger opp avfallet og kildesorteringsgrad på de eiendommene hvor de har ansvar for avfallet. I løpet av 2022 ble det byttet renovatør og hvor antall bygg inkludert i statistikken er økt. De fleste eiendommene ble satt opp på nytt system i mars. Dermed er avfallsmengdene ganget opp for de manglende månedene.

Figur 16 viser totalt avfall og samt mengde sortert avfall fra OBOS Eiendom sine eiendommer. Totalt avfall i 2022 var på 1 751 tonn på 41 av OBOS Eiendoms eiendommer, hvorav 1043 tonn var kildesortert. Det gir en kildesorteringsgrad på ca. 60 prosent. OBOS Eiendom jobber for å tilrettelegge for at leietakere kan kildesortering slik at avfallet kan få nytt liv. I løpet av 2022 ble det hentet over 40 ulike avfallsfraksjoner fra eiendommene. Renovatør er videre ansvarlig for at det sorterte avfallet går til gjenbruk og materialgjenvinning hvis mulig, ellers energigjenvinning og ansvarlig deponi.

Solcelleanlegg næringsbygg

OBOS Eiendom har investert i solcelleanlegg på seks næringsbygg i Oslo. Målet er å produsere ca. 1 GWh årlig. OBOS har installert omtrentlig 7 500 m² solceller på tak og 180 m² på fasade. Solstrømmen benyttes i hovedsak på byggene.

Figur 17 viser solstrømproduksjon på OBOS Eiendom sine eiendommer.

Fabrikkene i Sverige

OBOS har tre fabrikker i Sverige. Disse produserer elementer og ferdige moduler til bygg. OBOS Sverige eier to fabrikker, og OBOS Kärnhem eier en fabrikk.

OBOS Sveriges fabrikker

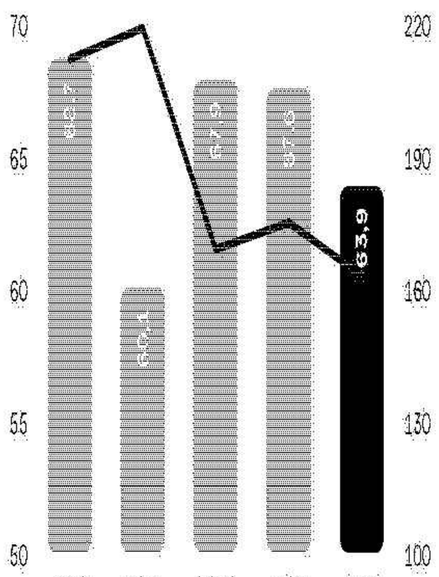
Oversikten under viser energibruk på OBOS Sveriges to fabrikker, inkludert forbruk på OBOS Sveriges hovedkontor som er lokalisert samme sted som den ene fabrikken. Forbruket av energi er målt, faktisk forbruk for 2022.

OBOS Kärnhems fabrikk

Oversikten under viser energibruk på OBOS Kärnhems fabrikk. Forbruket er målt, faktisk forbruk for 2022.

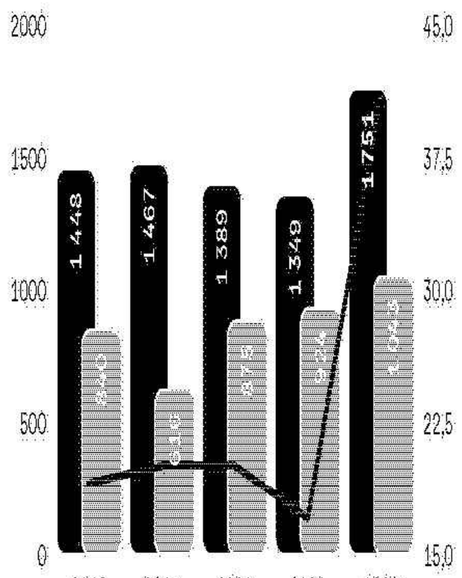
Figur 15

Energiforbruk i bygg OBOS Eiendom eier



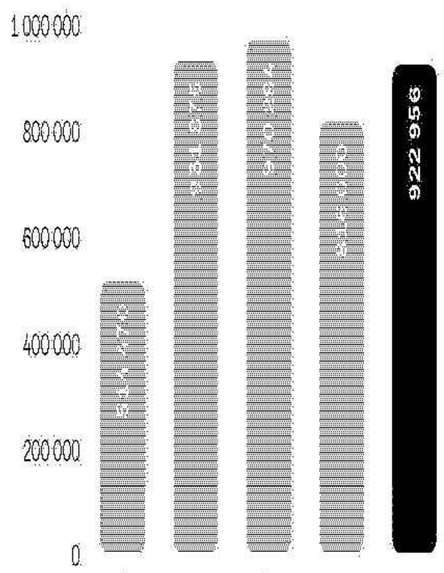
Figur 16

Avfall fra bygg OBOS Eiendom drifter



Figur 17

Strømproduksjon



Tabell 1

OBOS Sveriges fabrikker

Tabellen viser energiforbruk per energipost og totalt, om det er fornybart eller ikke, samt til hvilket formål i OBOS Sveriges fabrikker.

Energipost		Forbruk [kWh]	Fornybar eller ikke	Formål
Elektrisitet	Forbruk	5 499 228	Fornybar*	Strøm, belysning, maskiner
	Egen-produsert	-13 625	Fornybar (Produsert solstrøm benyttet på bygget)	
Biovarme (treflis)		8 556 000	Fornybar	Varme
Eldningsolja		21 640	Ikke fornybar	
Totalt		14 063 243		

* Konsernet kjøper opprinnelsesgarantier for fabrikken.

Tabell 2

OBOS Kärnhems fabrikk

Tabellen viser energiforbruk brutt ned per energipost og totalt, om det er fornybart eller ikke, samt til hvilket formål i OBOS Kärnhems fabrikken.

Energipost		Forbruk [kWh]	Fornybar eller ikke	Formål
Elektrisitet	Forbruk	204 369	Fornybar*	Strøm belysning, maskiner
Fjernvarme		390 381	Ikke fornybar	Varme
Totalt		594 750		

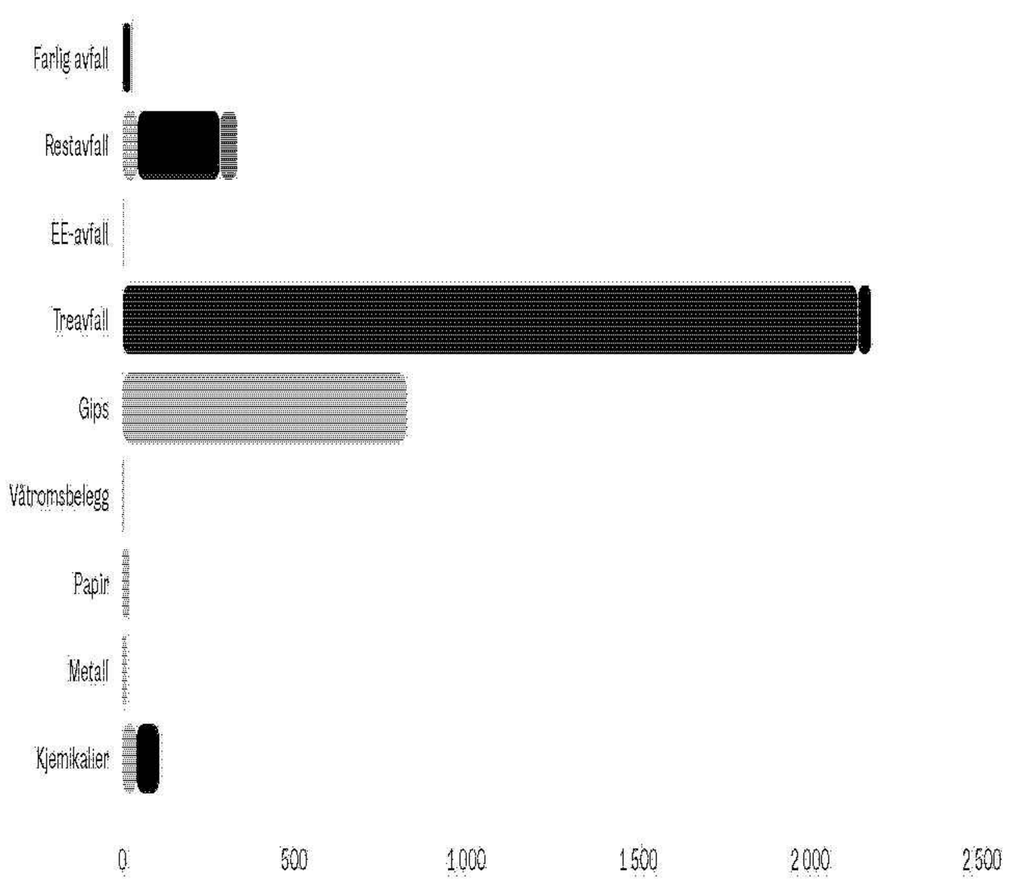
* Konsernet kjøper opprinnelsesgarantier for fabrikken.

Figur 18

Avfall fra fabrikker i OBOS Sverige

Figuren viser avfall og hva avfallet har gått til på OBOS Sveriges fabrikker.

Avfall vises i tonn.

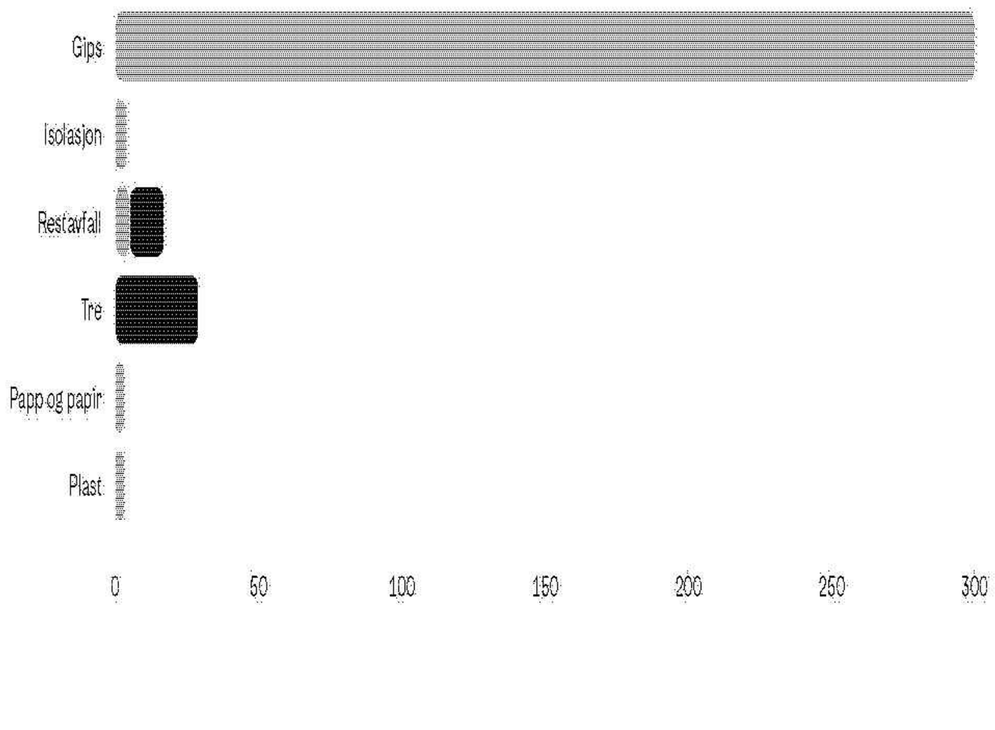


Figur 19

Avfall fra fabrikk OBOS Kärnhem

Figuren viser avfall og hva avfallet har gått til på OBOS Kärnhems fabrikk.

Avfall vises i tonn.



Kontorvirksomhet

OBOS jobber med å få bedre oversikt over energiforbruk, avfall og reisevirksomhet fra alle OBOS-kontorer i både Sverige og Norge. Foreløpig har vi kun oversikt over Miljøfyrtårn-sertifiserte kontorer. 80 prosent av alle OBOS-kontorer i Norge med mer enn fire ansatte er Miljøfyrtårnsertifisert. Dette inkluderer ikke OBOS Block Watne.

Figurene viser miljødata fra alle Miljøfyrtårn-sertifiserte OBOS-kontorer. De fleste kontorlokalene OBOS benytter er leide. Koronapandemien har gjort at flere av kontorene har vært lite brukt i 2020, 2021 og 2022, noe som har påvirket forbruket.

Bilbruk og reisevirksomhet

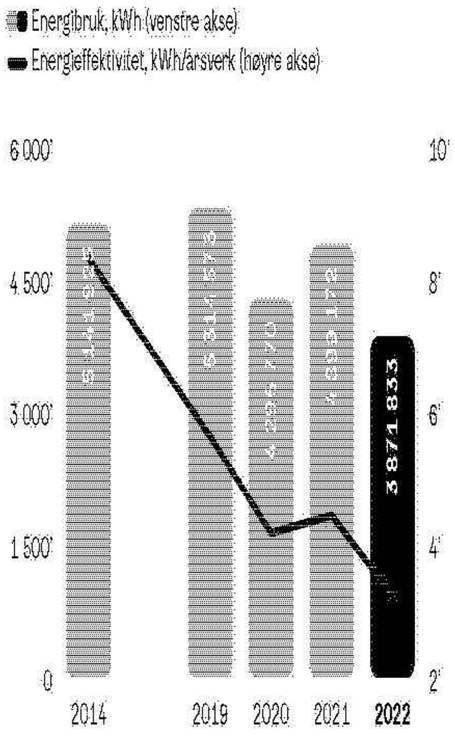
Det brukes i stor grad private biler til tjenestereiser i OBOS. OBOS har installert elbillading for ansatte i sine parkeringshus. OBOS har også el-sykler til utlån ved flere kontorlokaler. OBOS reiseinstruks beskriver at så langt det lar seg gjøre, skal det benyttes videokonferanse og kollektivtrafikk for å begrense bruk av flyreiser. OBOS har som mål at alle nye utlånsbiler på Miljøfyrtårn-sertifiserte kontorer skal være elektriske.

Figur 23 viser antall kilometer kjørt med ansattes private biler på Miljøfyrtårn-sertifiserte kontorer til tjenestereiser (kilometergodtgjørelse).

Figur 20

Energibruk i Miljøfyrtårn-sertifiserte kontorer

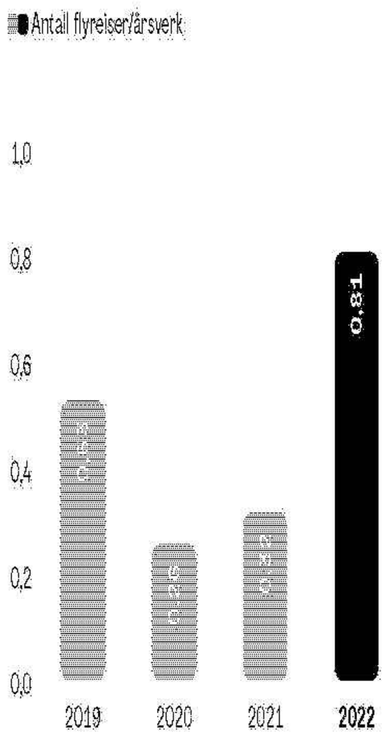
Det benyttes ulike typer energi, i hovedsak fjernvarme og strøm. For all strøm benyttet i de Miljøfyrtårn-sertifiserte kontorene har OBOS opprinnelsesgarantier på at den er fornybar.



Figur 22

Flyreiser i Miljøfyrtårn-sertifiserte kontorer

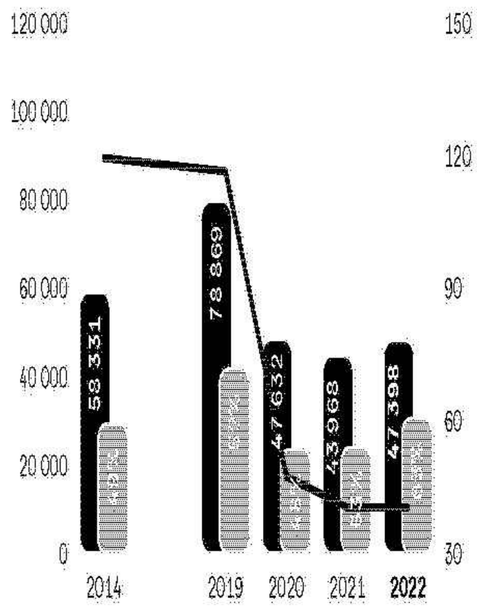
Figuren viser antall flyreiser per årsverk fra de Miljøfyrtårn-sertifiserte kontorene



Figur 21

Avfall fra Miljøfyrtårn-sertifiserte kontorer

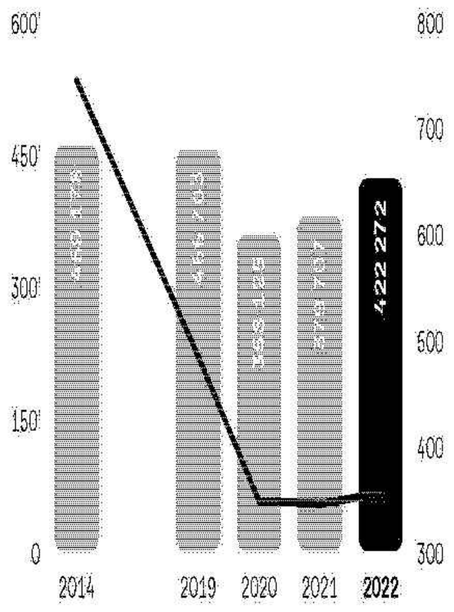
Figuren viser avfallsmengde og sorteringsgrad fra de Miljøfyrtårn-sertifiserte kontorene



Figur 23

Antall kilometere kjørt fra Miljøfyrtårn-sertifiserte kontorer

Figuren viser antall kjørte kilometere fra de Miljøfyrtårn-sertifiserte kontorene



Forretningsetikk og leverandørkjede

OBOS tolererer ikke ulovlige handlinger eller uetisk adferd. I 2022 har OBOS med datterselskaper ikke blitt siktet, tiltalt, domfelt eller ilagt forelegg for noe straffbart forhold.

Lovbrudd og uetisk adferd

OBOS har fastsatt etiske retningslinjer som gjelder hele konsernet og som presiserer alle ansattes ansvar. OBOS har fastsatt egne retningslinjer og rutiner for varsling som skal sikre at ansatte kan varsle uten frykt for gjengjeldelse og i tillit til at varselet blir håndtert på en forsvarlig måte. Administrasjonen redegjør for status for varslinger og etisk etterlevelse til styret minst en gang årlig. Retningslinjene vurderes årlig med sikte på at de til enhver tid skal være oppdatert i takt med endringer i lovgivningen og samfunnsutviklingen for øvrig. Retningslinjene er i 2022 vurdert av internrevisor og vil bli revidert i 2023.

Forebygging og bekjempelse av korrupsjon

OBOS har nulltoleranse for korrupsjon. Det er ikke registrert tilfeller av korrupsjon i OBOS eller i prosjekter som er ledet av OBOS i 2022. Ingen ansatte i OBOS har blitt anmeldt, siktet eller domfelt for korrupsjon i 2022. Det har heller ikke vært arbeidsrettslige eller disiplinære sanksjoner mot noen OBOS-ansatte for korrupsjon. Det er heller ikke registrert korrupsjonstilfeller hos OBOS' samarbeidspartnere, og ingen avtaler er terminert, eller ikke fornyet, som følge av korrupsjon.

OBOS har utarbeidet en rekke rutiner og retningslinjer for å forhindre korrupsjon og for varsling av kritikkverdige forhold. OBOS' konsernledelse vedtok høsten 2021 en ny antikorrupsjonsinstruks for hele virksomheten. Denne er gjort kjent for alle ansatte. Opplæringstiltak er igangsatt i 2022 og vil bli fulgt opp i 2023. Alle ansatte skal etterleve den høyeste etiske standard i alle forhold som gjelder forretningsvirksomheten, både kolleger imellom og overfor medlemmer, kunder, samarbeidspartnere, leverandører, forretningsforbindelser og konkurrenter.

Rutinene og retningslinjene er tilgjengelige for alle ansatte og er godt innarbeidet i konsernet. Det settes strenge krav til alle ansatte når det gjelder etikk, redelighet, troverdighet og forretningsmoral. Verdier og etikk er alltid tema på introduksjonsmøter for nyansatte, og inngår i arbeidskontrakten. OBOS har i tillegg interne retningslinjer og rutiner for innkjøp. Blant annet skal rutiner for pris- og anbudsforespørsler sikre en profesjonell behandling av våre leverandører.

Retningslinjene slår blant annet fast at leverandører skal behandles rettferdig, og at valg mellom konkurrerende leverandører skal vurderes upartisk. OBOS skal heller ikke utøve eller forsøke å utøve utilbørlig innflytelse for å oppnå spesialbehandling på vegne av en bestemt leverandør. Rabattbetingelser for ansatte følger myndighetenes anbefalte grense for skattefrie personalrabatter. Ansatte og deres familier er underlagt strenge regler når det gjelder gaver fra forretningsforbindelser. Ledere kan ikke kjøpe bolig i nye prosjekter til seg selv eller andre i nær familie uten at dette er søkt om og godkjent. Prosjektledere eller andre i OBOS-konsernet som har innvirkning på priser, eller som har mulighet for oppgradering av standard på leiligheter, kan ikke kjøpe bolig i nye prosjekter.

Konsernsjef, konsernledelsen, alle som rapporterer til konsernledelsen, samt ansatte som er involvert i aksjeinvesteringer, oppkjøp og selskapsanalyse, er underlagt strenge regler for private investeringer og bierverv. Retningslinjene er fastsatt av styret og ble sist revidert i 2022. Målet er å unngå problematikk rundt blant annet innsidehandel, uheldige rolleblandinger eller andre muligheter for å utnytte sitt ansettelsesforhold i OBOS til å oppnå irregulære fordeler.

Forebygging og bekjempning av hvitvasking og terrorfinansiering

Hvitvaskingshåndbok for OBOS-konsernet skal sikre at hvitvaskingsregelverket oppfylles. Hvitvaskingshåndboken oppdateres løpende og ble sist revidert ved årsskiftet 2022/2023. Alle ansatte i OBOS, uavhengig av om de arbeider i avdelinger og selskaper som er omfattet av hvitvaskingsregelverket, har plikt til å melde fra dersom de blir oppmerksomme på ulovlige eller kritikkverdige forhold. Dette gjelder også hvitvasking eller forsøk på hvitvasking, og der det kan være tvil om ansattes habilitet eller upartiskhet.

I tillegg til reglene på konsernnivå, har datterselskapene som omfattes av regelverket mot hvitvasking og terrorfinansiering egne rutiner og systemer tilpasset sin virksomhet. Disse selskapene er innrettet slik at interessekonflikter mellom ansatte og kunder minimeres og alltid håndteres i tråd med OBOS' etiske retningslinjer. Dette inkluderer for eksempel krav til at funksjoner som salg og oppgjør skal være atskilte i bank- og eiendomsmeglervirksomheten, noe som også reduserer risiko for korrupsjon.

OBOS-banken, OBOS Eiendomsmeglere, OBOS Factoring og alle andre selskaper som er omfattet av hvitvaskingsloven, har egne ansatte med spesielt ansvar for å avdekke og rapportere hvitvasking og terrorfinansiering. Ved mistanke om kunder eller transaksjoner som kan ha tilknytning til hvitvasking eller terrorfinansiering, blir Økokrim alltid underrettet. Det ble i 2022 inngitt totalt 112 meldinger om mistenkelige transaksjoner (MT-meldinger) til Økokrim fra forskjellige OBOS-selskaper. Det gjennomføres opplæring av ansatte som berøres av regelverket både på konsern- og selskapsnivå.

Virksomhetene har ikke fått noen pålegg eller sanksjoner fra tilsynsmyndighetene i 2022.

Samarbeidspartnere og underleverandører

Hovedaktiviteten i OBOS er å bygge boliger og tilby boligforvaltning. I tillegg utvikler og drifter OBOS næringseiendom. Innenfor bolig og næringsutvikling, starter det med kjøp av eiendom, utvikling og prosjektering av nye prosjekter før det går over i produksjon av nye bygg. Når byggene står ferdig, går de over i forvaltning. 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 boligselskap og tilbyr også teknisk rådgivning til disse kundene (se figur 25 under). OBOS' forretningsmodell innebærer at en stor andel av organisasjonens aktiviteter er knyttet til tjenester levert av leverandører og samarbeidspartnere. Disse tjenestene er primært knyttet til produksjon av boliger og næringsbygg i totalentreprriser for Boligutvikling Storby. Det har ikke vært vesentlige endringer i OBOS' leverandørkjede i 2022.

Leverandørkjeden varierer avhengig av hvilken del av konsernet man er i, som vist i figur 25 under. I Boligutvikling

Figur 25

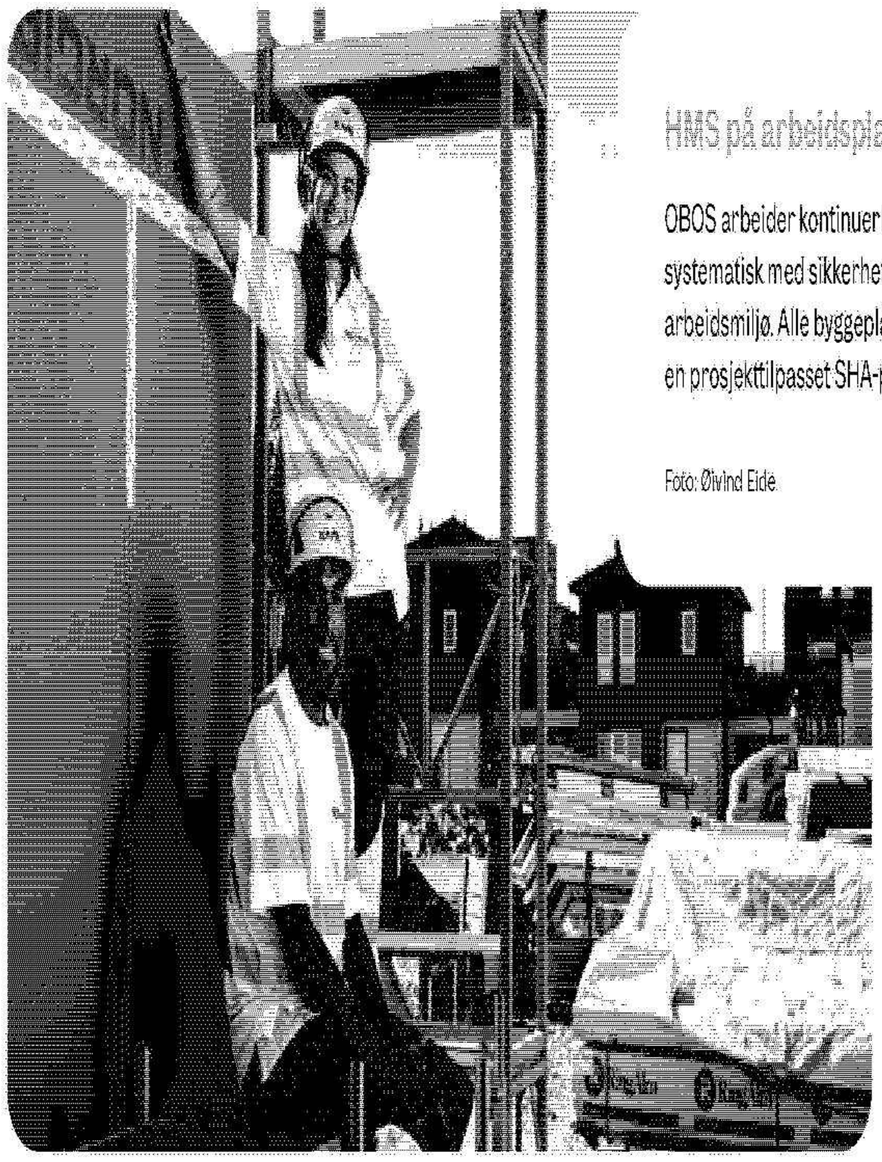
OBOS' verdikjede

	Akkvisisjon eiendom/tomt →	Utvikling og prosjektering →	Bygging →	Forvaltning og drift →
Leverandørkjede		Leverandører	Leverandører	
OBOS boligutvikling Storby	Gjennomføres av OBOS, med innleie av juridisk bistand og rådgivere	Arkitekter og landskapsarkitekter Teknisk rådgivning og prosjekteringstjenester	Totalentreprise	OBOS Forvaltning har egne rådgivere, OBOS Prosjekt har teknisk rådgivning. OBOS Forvaltning har avtaler med samarbeidspartnere som boligselskapene kan benytte. OBOS Prosjekt bistår boligselskapene med å kjøpe inn entrepriser
OBOS boligutvikling Trehus OBOS Block Watne	Gjennomføres av OBOS, med innleie av juridisk bistand og rådgivere	Egenarbeid	Gjennomfører arbeidet med egne ansatte. Kjøp av underentreprenører grunnarbeider og fundament. Kjøper inn byggevarer til egenproduksjon	N/A
OBOS boligutvikling Trehus OBOS Sverige og Kärnhem	Gjennomføres av OBOS, med innleie av juridisk bistand og rådgivere	Egenarbeid	Gjennomfører arbeidet med egne ansatte. Planelementer og moduler produseres i egne fabrikker. Kjøp av underentreprenører på grunnarbeider og fundament. Kjøper inn byggematerialer til egenproduksjon	N/A
OBOS Eiendom	Gjennomføres av OBOS, med innleie av juridisk bistand og rådgivere	Arkitekter og landskapsarkitekter Teknisk rådgivning og prosjekteringstjenester	Totalentreprise	OBOS Eiendom kjøper inn driftstjenester for drift av eiendommer og entrepriser for vedlikeholdsprosjekter

Storby og OBOS Eiendom utvikler eiendom i samarbeid med prosjekterende og bygger i totalentrepriser, der alt oppkjøp av materialer gjøres av entreprenørene.

Boligutvikling Trehus utfører mer av arbeidet av OBOS. Her har OBOS egne arkitekter, prosjekterende og utøvende. Mye av materialene, som f.eks. trevirke, gips og isolasjon, kjøpes inn direkte fra leverandører og produsenter.

I bygge- og boligprosjekter inngår ofte flere samarbeidspartnere og underleverandører. Innkjøp av varer og tjenester til denne produksjonen skjer i henhold til etablert avtaleverk med valgte leverandører. OBOS vektlegger at leverandører og underentreprenører som benyttes i de ulike boligprosjektene, følger gjeldende lover og forskrifter samt tilfredsstiller OBOS' krav til bærekraft og miljø. Dette følges opp gjennom prosedyrer som inngår i de aktuelle kvalitetssystemene og i kontraktene. OBOS stiller etiske krav til sine leverandører som er offentlig kunngjort på obos.no. I den kvartalsvise prosjektrapporteringen skal prosjektleder for hvert boligprosjekt rapportere om eventuell mistanke om økonomisk kriminalitet hos aktører i prosjektet eller brudd på OBOS standard betingelser for bærekraftig innkjøp. Korrupsjon vil bli rapportert umiddelbart. Oppfølging skjer i første rekke i byggherremøter der byggherrens påseplikt alltid er et fast punkt og gjennom leverandørrevisjoner. Gjennom stikkprøvekontroll undersøkes lønnsforhold, boforhold og andre forhold som kan indikere økonomisk kriminalitet.



HMS på arbeidsplassen

OBOS arbeider kontinuerlig og systematisk med sikkerhet, helse og arbeidsmiljø. Alle byggeplasser har en prosjekttilpasset SHA-plan.

Foto: Øivind Eide

OBOS Prosjekt forestår i stor grad innkjøp og administrasjon av bygningsmessige leveranser, og arbeider på vegne av sine kunder. Kundene er både profesjonelle byggherrer og engangsbyggherrer som borettslag og sameier. Kontraktene tegnes mellom byggherre og entreprenør eller leverandør. OBOS Prosjekt har rutiner som reduserer risikoen for korrupsjon og kredittvurderer jevnlig entreprenører det tegnes kontrakt med. For å forebygge arbeidslivskriminalitet og sosial dumping tilbys byggherrene bruk av utvidede seriøsitetskrav i prosjekter. Alle endringer avtales skriftlig i endringsordrer som faktureres separat. Fakturaene kontrolleres av OBOS Prosjekt og anvises til utbetaling av byggherre. OBOS Prosjekt gjennomfører interne prosjektrevisjoner for å sikre både kvalitet og riktig økonomistyring i prosjekter.

I 2022 har Boligprodusentenes Forening i samarbeid med RISE Fire Research AS – Trondheim gjort omfattende storskalatester på royalimpregnert kledning sine brannegenskaper. Resultatet av disse testene er oversendt Kommunal- og distrikts departementet. Tilbakemelding fra departementet avventes fortsatt.

For OBOS' kontorvirksomhet kjøpes det inn driftstjenester som renhold og kantinetjenester, IT-utstyr og kontorrekvisita. Innkjøp av varer og tjenester til kontordriften skjer i henhold til etablert avtaleverk med valgte leverandører. OBOS vektlegger at leverandører og underentreprenører som benyttes, følger gjeldende lover og forskrifter samt tilfredsstiller OBOS' krav til bærekraft og miljø.

Personvern

For en medlemsorganisasjon som OBOS, er det svært viktig å ha fokus på – og å etterfølge – gjeldende regelverk innenfor personvern.

Misbruk av markedsmakt og forholdet til konkurranselovgivningen

OBOS er bevisst på ikke å misbruke sin markedsmakt til å oppnå urimelige fordeler, eller motvirke rettferdig konkurranse i samsvar med lovgivningen. OBOS har rutiner og retningslinjer for å sikre at konkurranselovgivningen etterleves. OBOS' konsernledelse vedtok i desember 2021 en ny instruks for hele virksomheten som skal sikre etterlevelse av konkurranseloven. Instruksen er gjort kjent for hele organisasjonen. Opplæring er gjennomført i 2022 og vil bli fulgt opp i 2023. OBOS med datterselskaper har i 2022 ikke vært gjenstand for tilsyn eller fått noen form for pålegg, vedtak eller sanksjoner fra Konkurransetilsynet.

Menneskerettigheter

Det er ikke registrert brudd på menneskerettigheter i prosjekter eller annet arbeid ledet av OBOS i 2022.

«Verdier og etiske retningslinjer» bygger på en grunnleggende respekt for menneskeverdet, likebehandling og retten til et arbeidsmiljø fritt for blant annet diskriminering på grunn av rase, hudfarge, etnisk opprinnelse, religion, kjønn, seksuell legning, alder eller funksjonshemming. OBOS har retningslinjer for å rapportere klager og avvik som gjelder menneskerettigheter.

Arbeidet med å ivareta menneskerettigheter omfatter både kunder og egne ansatte, samt arbeidstakere i entreprenør- og håndverksbedrifter som engasjeres av boligselskapene for å utføre rehabilitering og vedlikehold der OBOS er engasjert.

Respekt for menneskerettigheter står sterkt i både i Norge og Sverige. OBOS forplikter seg til å respektere internasjonalt anerkjente menneskerettigheter, herunder de som er nedfelt i Verdenserklæringen om menneskerettighetene, FN-konvensjonen om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter, FN-konvensjonen om sivile og politiske rettigheter og ILOs kjernekonvensjoner. Leverandører av varer og tjenester er overveiende norske eller svenske, og OBOS' investeringer og eierskap gjøres gjennomgående i norske og svenske selskaper, hvor risikoen for brudd på menneskerettigheter generelt vurderes som lav.

Kontroll av leverandører

OBOS forventer at leverandører oppfyller alle grunnleggende politiske, sosiale og kulturelle menneskerettigheter. Dette ivaretas i kontrakter, planer for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA), samt ved oppfølging av kravene på byggeplasser og i byggemøter. Konsernet har gode rutiner for å sikre at leverandører og engasjerte selskaper opererer innenfor lovens rammer når det gjelder betaling av skatter og avgifter, sikkerhet, samt sosial dumping.

Dette vurderes som svært viktig for å sikre gode arbeidsforhold, lønnsbetingelser og andre grunnleggende rettigheter. OBOS har utarbeidet en standard innkjøpsbetingelse for bærekraftige innkjøp, til bruk som vedlegg i kontrakter og avtaler. Innkjøpsbetingelsene stiller blant annet krav til HMS, sosiale forhold og ytre miljø. OBOS har kunngjort sine etiske krav til leverandører med fokus på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold på obos.no.

I 2022 har OBOS gjort en ekstra innsats for å kartlegge leverandører til den norske virksomheten. Dette som følge av at åpenhetsloven trådte i kraft sommeren 2022. Åpenhetsloven skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Loven innebærer at virksomheter skal gjennomføre aktsomhetsvurderinger for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. OBOS har valgt å inkludere ytre miljø i tillegg til de sosiale forholdene i sin aktsomhetsvurdering. Høsten 2022 har OBOS' norske virksomhet gjennomgått sine leverandører og gjort en overordnet vurdering av risikoen for negative konsekvenser for menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold og ytre miljø. Prosessen er støttet av konsernets juridiske avdeling, som vil sammenstille og offentliggjøre en samlet redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene senest 30. juni 2023. I 2023 vil OBOS arbeide videre med å gjøre mer detaljerte vurderinger av leverandører med identifisert høy risiko, samt vurdere behovet for endrede krav i kontraktene. Det vil også arbeides med å innføre nye systemer for å ivareta kravene i åpenhetsloven fremover.

Konsesjonsplikt gir strenge krav

Enkelte virksomheter i OBOS er konsesjonspliktige. Det medfører krav om likebehandling av alle kunder, herunder strenge krav til ikke-diskriminering. Alle kunder vurderes individuelt, og kriteriene er objektive. Et eksempel er OBOS-bankens vurdering av låntakeres likviditet. Brudd på grunnleggende menneskerettigheter vil også medføre risiko for tap av konsesjon, med både økonomiske og omdømmemessige konsekvenser.

Forskrift om informasjons- og påseplikt og innsynsrett følges opp med stikkprøver for å sikre at det ikke forekommer diskriminering når det gjelder menneskerettigheter.

HMS og SHA på arbeidsplassen

I OBOS' HMS- og SHA-arbeid skilles det på egne kontoransatte og der OBOS er byggherre. OBOS har implementert ledelsessystem for HMS- og SHA-arbeid med bakgrunn i lovkrav i arbeidsmiljøloven og byggherreforskriften. Det er knyttet særskilt risiko relatert til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplasser. OBOS har en egen HMS-håndbok som dekker arbeidet til alle kontoransatte. Som byggherre etablerer OBOS SHA planer for alle byggeprosjekter.

HR i Norge og Sverige er ansvarlige for å etablere og opprettholde HMS-systemet for de kontoransatte i sine land. SHA-systemet for konsernets prosjektutviklingsvirksomhet i Norge, foruten OBOS Block Watne, er utviklet og vedlikeholdes av SHA-fagansvarlig i OBOS Prosjekt. I OBOS Block Watne og i virksomheten i Sverige er det egne SHA-systemer og egne fagansvarlige for SHA som følger opp dette. Alle ansatte og hele OBOS' virksomhet er dekket av HMS og SHA ledelsessystemer. Systemene ivaretar OBOS' ansvar i leverandørkjeden og overfor samarbeidspartnere.

HMS OG SHA på byggeplasser og fabrikker

Det skal være trygt å arbeide i OBOS. Det jobbes kontinuerlig for at ansattes sikkerhet, helse og arbeidsmiljø er best mulig ivaretatt, uansett om de har sitt daglige arbeid på et kontor eller på byggeplass eller i fabrikk.

Målet er:

- Antall arbeidsulykker med fraværsskader skal være null.
- Antall arbeidsulykker uten fraværsskader skal være null.
- Ingen alvorlige personskader og ingen alvorlige hendelser.
- Arbeidsforholdene skal systematisk planlegges og følges opp for å unngå arbeidssituasjoner som kan medføre sykefravær eller nedsatt arbeidsevne i framtiden.
- Arbeidstakerne skal trives på byggeplassen og i fabrikk, og de skal ha gode fasiliteter til å spise og hvile, vask og skift.

Alle byggeplasser i OBOS har en prosjekttilpasset SHA-plan som inneholder forebyggende og spesifikke tiltak. OBOS følger opp sikkerhetsarbeidet på alle byggeplasser 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 på en rapport-mal 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 vernekomiteer 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 fortløpende oppfølging av sikkerheten på byggeplassene medvirker i stor grad til at skadestatistikken har holdt seg lav i OBOS i flere år. Den strenge praktiseringen av sikkerhet, helse og arbeidsmiljø kommer til å fortsette. Byggebransjens måleparameter er fraværsskader på byggeplass målt mot utførte timeverk. Dette uttrykkes som en såkalt H1-verdi, tilsvarende LTAR-verdi i Sverige (fraværsskader per million arbeidede timer).

Det var ingen dødsfall på våre byggeplasser eller fabrikker i 2022. OBOS' samlede H1-verdi var på 3,1 ved utgangen av 2022 mot 3,2 i 2021. I konsernets norske virksomhet var H1-verdien 2,5 ved utgangen av 2022 mot 2,2 ved utgangen av 2021. I konsernets svenske virksomhet var H1-verdien 3,6 ved utgangen av 2022 mot 3,8 ved utgangen av 2021.

Antall arbeidede timer på byggeplass og i fabrikker i 2022 var 8,4 millioner totalt; 3,6 millioner i Norge og 4,8 millioner i Sverige. Tallene inkluderer underentreprenørers arbeidede timer.

Alvorlige ulykker og fraværsskader

Alvorlige ulykker og fraværsskader rapporteres i samsvar med styringssystemets varslingsplan umiddelbart til prosjektledelsen i OBOS som rapporter videre til administrerende direktør i datterselskapene og til konsernledelsen. Konsernledelsen rapporter til konsernsjefen kvartalsvis. Alvorlige ulykker og fraværsskader blir alltid gransket. Forbedringsforslag og avvik av alvorlig karakter relatert til HMS, kvalitet og ytre miljø rapporteres månedlig i konsernledelsens møter.

Oppfølging av uønskede hendelser og nestenulykker er viktig for å øke bevisstheten rundt sikkerhetsarbeidet, og slik forebygge og redusere antall ulykker. I OBOS' SHA-system er det et krav om at totalentreprenør skal rapportere om uønskede hendelser (RUH), og at det finnes et system for å håndtere RUH'er hos entreprenøren selv samt hos dens underleverandører.

Risiko vurderes kontinuerlig for samtlige byggeprosjekter i OBOS. Innen SHA har alle arbeidsgivere i prosjektene en plikt iht. forskrift om Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø å melde fra til byggherre om risikoer som ikke er omfattet av SHA-planen. Dersom arbeidstakere i OBOS- opplever at en situasjon er utrygg, forventes det at utførende entreprenør har retningslinjer og prosesser for dette i sitt internkontrollsystem.

Konsernet stiller strenge krav til seriøsitet for alle nye byggeprosjekter. Målet er å bli kvitt useriøse aktører i byggebransjen og bidra til økt kvalitet i det som bygges. Kravene regulerer blant annet bruk av faglærte håndverkere (minimum andel på 40 prosent) og lærlinger (minimum andel på syv prosent), begrensninger i bruken av underleverandører og tydelige krav til lønns- og arbeidsvilkår. Det er også inngått samarbeid med Skatteetaten i Norge for å benytte utvidet skatteattest på flere prosjekter. Det ble i starten av 2022 etablert egne seriøsitetskrav for konsernets virksomhet i Sverige.

OBOS' SHA-system beskriver at det er nulltoleranse for enhver form for trakassering og diskriminering i byggeprosjektene til OBOS, OBOS datterselskaper eller i deleide selskaper. Med trakassering menes handlinger, unnlatelser eller ytringer som virker eller har som formål å virke krenkende, skremmende, fiendtlige, nedverdigende, diskriminerende eller ydmykende. Systemet forutsetter at totalentreprenøren har et system for varsling som både kan gjøres åpent eller anonymt, og der både varslingen og varslers identitet skal behandles som en fortrolig opplysning.

HMS og SHA for kontoransatte

Arbeid med helse, miljø og sikkerhet er viktig i alle deler av virksomheten, men har av naturlige årsaker et ulikt fokus i ulike deler av virksomheten, avhengig av arbeidssituasjon og arbeidets art. Når det gjelder kontoransatte er dokumentasjon og rutiner for HMS-arbeidet dokumentert og tilgjengelig for alle ansatte i en egen HMS-håndbok.

HMS-arbeidet ivaretas av den enkelte leder, verneombudene, hovedverneombud, HR-avdelingen og bedriftsutvalget/arbeidsmiljøutvalget. For å sikre et systematisk HMS-arbeid er organisasjonen delt inn i ulike verneområder med tilhørende verneombud. Det gjennomføres jevnlig opplæring i HMS for ledere og verneombud, og OBOS gjennomfører årlige HMS-uker der alle ansatte får informasjon og opplæring innen relevante områder av helse- miljø- og sikkerhetsarbeidet. For å sikre et HMS-arbeid av god kvalitet er det i 2022 satt ekstra fokus på dette arbeidet, gjennom ekstern opplæring av hovedverneombud, samt at HR-avdelingen og hovedverneombud i fellesskap har hatt en gjennomgang av eksisterende rutiner og prosesser. Målet er å gjennomføre slik gjennomgang årlig for å sikre kontinuerlig forbedring av HMS-arbeidet.

For å sikre et godt fysisk og psykisk arbeidsmiljø, har verneombudene årlige gjennomganger i alle verneområder. Dette inkluderer blant annet skriftlige spørreundersøkelser med etterfølgende gjennomgang sammen med leder. HMS er også alltid fast tema i møtene i bedriftsutvalget (BU) og i arbeidsmiljøutvalget (AMU).

Basert på funn i verneundersøkelser gjennomfører HR årlig en risikovurdering sammen med hovedverneombud for å identifisere risiko og utarbeide tiltaksplaner. Risikovurderingen framlegges for BU/AMU. Alle ansatte i OBOS er ansvarlig for å rapportere avvik til sin nærmeste leder. Leder er ansvarlig for å behandle avviket, finne tiltak og utarbeide avviksrapport. Leder for den avdeling/det område hvor avviket er registrert, er ansvarlig for å utføre korrigerende tiltak. HR, hovedverneombudet og lokalt verneombud støtter i dette arbeidet ved behov.

Sentralt i avvikshåndteringen er varslingsrutinen og de ansattes anledning til å varsle om kritikkverdige forhold. Varslingsrutinen er beskrevet i HMS-håndboken, og det henvises også til dette i opplæring av nyansatte i etiske retningslinjer. I varslingsrutinen er saksgangen i en varslingssak tydelig beskrevet, og det er poengtert at ledere og tillitsvalgte skal sørge for at varslere ikke blir utsatt for gjengjeldelse eller negative reaksjoner som følge av varslingen.

I tillegg til de generelle retningslinjene for HMS på arbeidsplassen, finnes det egne HMS-planer og prosedyrer for de ulike virksomhetene og datterselskapene i OBOS. Det er også innarbeidet prosedyrer for å ivareta arbeidstakernes rettigheter, og sikkerhet for innleid personell og personer som arbeider for leverandører.

Avdelinger og datterselskaper som er pålagt det, har en egen HMS-ansvarlig som rapporterer eventuelle personskader og uønskede hendelser. Vedkommende har også ansvaret for opplæring av nyansatte og vikarer. Ved skader eller nestenulykker blir instrukser og risikoanalyser gjennomgått og revidert ved behov.

Inkludering, mangfold og likestilling

Ved å tilby spennende arbeidsoppgaver, en jobb med mening, et tydelig samfunnsoppdrag og et utviklende arbeidsmiljø skal OBOS være en av bransjens mest attraktive arbeidsgivere.

OBOS med datterselskaper hadde 2 696 ansatte ved utgangen av 2022, 1 700 i Norge og 996 i Sverige. Antallet ansatte i konsernet har blitt redusert i løpet av året. Turnover i OBOS-konsernet var på 14 prosent i 2022, fordelt på 13 prosent i Norge og 16 prosent i Sverige. Fordelt på kjønn var turnover på 12 og 13 prosent for kvinner og 13 og 17 prosent for menn, for henholdsvis Norge og Sverige. Turnover måles ikke for alder. Det er ingen vesentlige sesongvariasjoner i sysselsettingen.

Det er ingen vesentlig grad av midlertidig ansettelse i OBOS, og ansatte er som hovedregel ansatt i faste heltidsstillinger. Ansatte som jobber redusert, gjør dette etter eget ønske, som tilrettelegging etter arbeidsmiljølovens rettigheter av hensyn til alder eller omsorg for barn. Medarbeidere som er ansatt i midlertidige stillinger, er i all hovedsak vikariater for medarbeidere som er i foreldrepermisjon.

I prosjektsammenheng kan konsulentbistand benyttes, og konsulenter som da benyttes til å utføre arbeidsoppgaver på vegne av OBOS har arbeidsavtaler hos sine respektive arbeidsgivere. Ved utgangen av 2022 utførte 116 eksternt innleide konsulenter arbeid i OBOS. Disse utførte oppgaver hovedsakelig innen IT eller andre spesialistfunksjoner. Det er ingen vesentlige sesongvariasjoner i denne sysselsettingen. Det henvises for øvrig til kapittel om samarbeidspartnere og underleverandører.

OBOS skal være en engasjerende og utviklende arbeidsplass for arbeidstakere av alle kjønn. Av ansatte i OBOS-konsernet er 37 prosent kvinner og 63 prosent menn. I ledende stillinger er det en målsetting å ha en kjønnsfordeling på 50/50, og ved utgangen av 2022 er 38 prosent av lederne i OBOS-konsernet kvinner. Konsernledelsen består av fem kvinner og fire menn. 40 prosent av medlemmene i styret er kvinner.

OBOS ønsker en jevn kjønnsbalanse i alle deler av virksomheten. Byggebransjen har tradisjonelt vært mannsdominert, og ved rekruttering til stillinger i denne delen av virksomheten søkes det bevisst å øke kvinneandelen.

I 2022 er 39 prosent av prosjektledere i Boligutvikling Storby i Norge kvinner. Både Boligutvikling Storby og Boligutvikling Trehus ledes av kvinner og tre av konsernets datterselskaper innen boligutvikling, OBOS Fornebu, OBOS Kärnhem og OBOS Nya Hem ledes av kvinner. I tillegg ledes prosjektet knyttet til Construction City av to kvinner. OBOS Block Watne og OBOS Sverige har tross økt fokus og en positiv utvikling de seneste årene, fortsatt et utviklingspotensial når det gjelder å få flere kvinner inn i ledende stillinger.

Se også likestillingsredegørelse på obos.no.

Strategisk arbeid med mangfold og inkludering

OBOS skal bygge fremtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer. For å levere på vår visjon og våre mål over tid trenger OBOS arbeidskraft med et bredt spekter av kompetanse, perspektiver og erfaringer. OBOS er avhengig av å ha mennesker med på laget som gjenspeiler samfunnet rundt oss.

Arbeidet med mangfold og inkludering er forankret i konsernstrategien, verdier og etiske retningslinjer. En strategisk tilnærming er en viktig suksessfaktor for å kunne møte fremtidens utfordringer. Virksomheter som lykkes arbeider planmessig, aktivt og målrettet. OBOS har utarbeidet en konsernovergripende strategi for mangfold, likestilling og inkludering som et felles rammeverk for dette arbeidet, og som danner grunnlag for iverksetting og oppfølging av tiltak.

Tabell 3

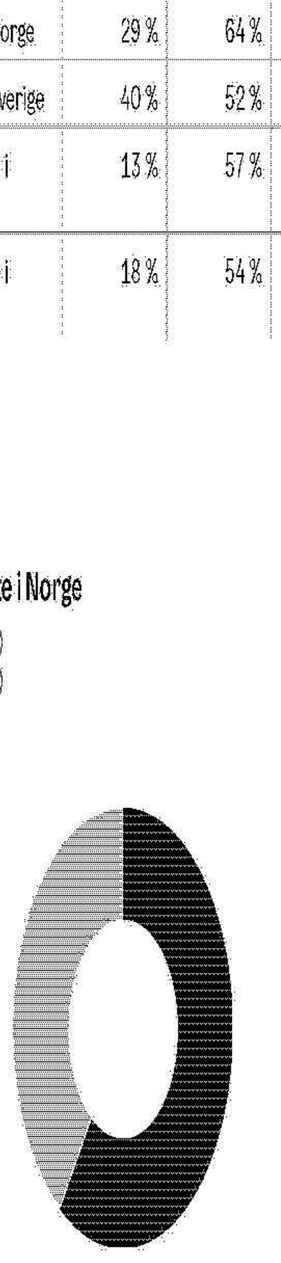
	Kvinner		Menn	
Faste ansatte Norge	681	41 %	992	59 %
Faste ansatte Sverige	298	31 %	665	69 %
Midlertidige ansatte Norge	12	44 %	15	56 %
Midlertidige ansatte Sverige	17	52 %	16	48 %
Ansatte i full stilling, midlertidige og faste, Norge	670	40 %	998	60 %
Ansatte i full stilling, midlertidige og faste, Sverige	323	31 %	704	69 %
Ansatte i redusert stilling, midlertidige og faste, Norge	23	72 %	9	28 %
Ansatte i redusert stilling, midlertidige og faste, Sverige	18	51 %	17	49 %
Antall nyansatte i Norge	112	39 %	177	61 %
Antall nyansatte i Sverige	84	39 %	132	61 %

Tabell 4

Aldersfordeling	Under 30 år	30–50 år	Over 50 år
Nyansatte i Norge	29 %	64 %	7 %
Nyansatte i Sverige	40 %	52 %	8 %
Faste ansatte i Norge	13 %	57 %	30 %
Faste ansatte i Sverige	18 %	54 %	28 %

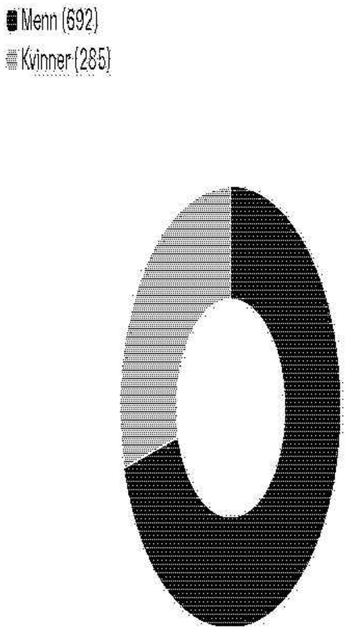
Figur 24

Fast ansatte i Norge



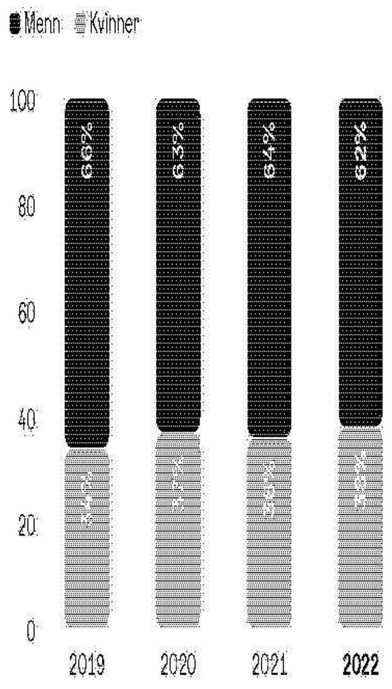
Figur 25

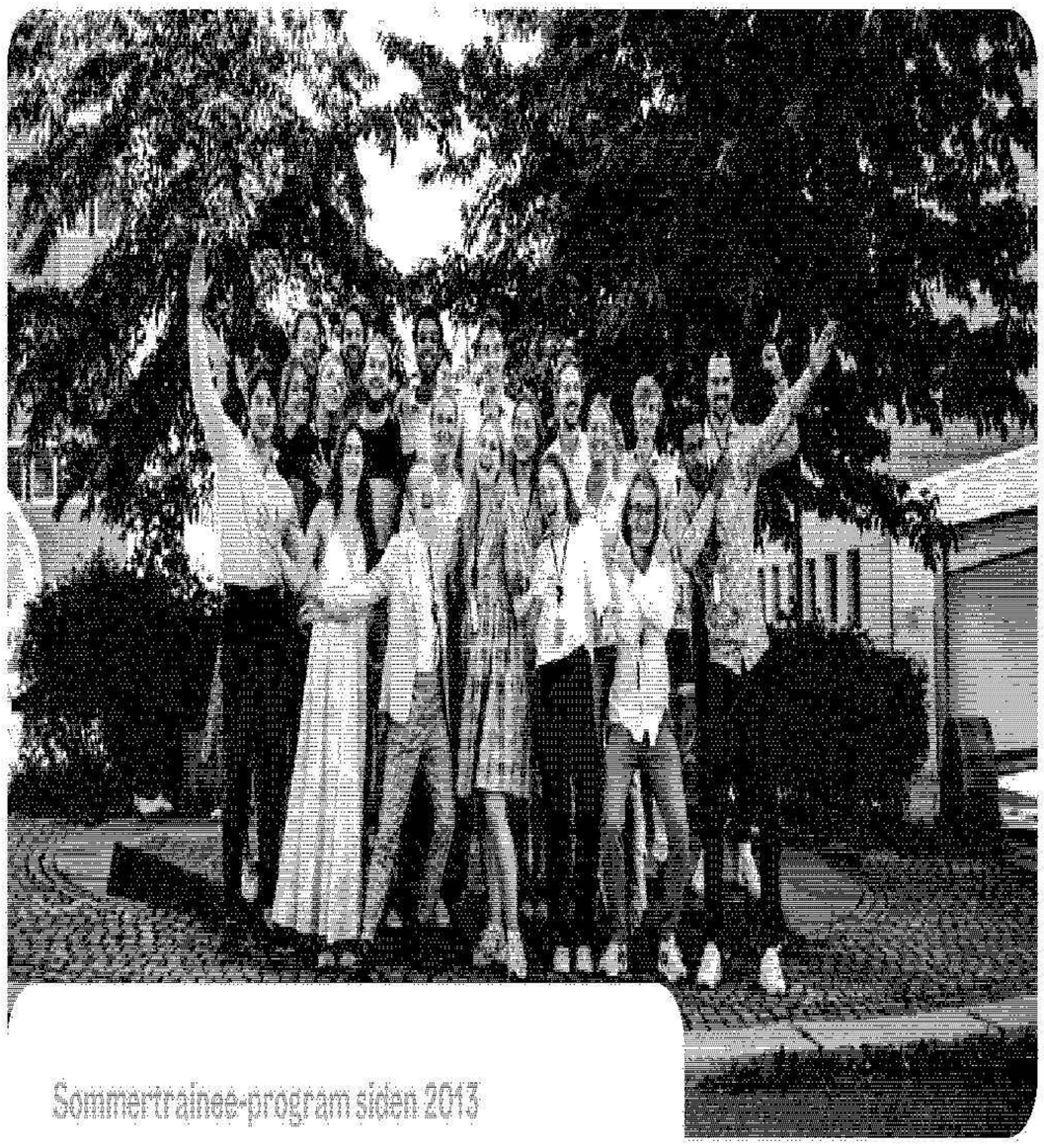
Fast ansatte i Sverige



Figur 26

Ledere i OBOS





Sommertrainee-program siden 2013

Søknadsmengden er økende. I 2022 var det 914 søkere, 49 prosent kvinner og 51 prosent menn. Syv kvinner og ni menn ble de heldige utvalgte. Traineene får relevante oppgaver og verdifull arbeidserfaring. For mange er dette første skritt inn i arbeidslivet.

Foto: Hampus Lundgren

Strategien identifiserer noen suksesskriterier som er vesentlige for at OBOS skal nå sine mål:

- Vi må klare å tiltrekke, rekruttere og utvikle et mangfold av talenter
- Vi må ha et inkluderende lederskap med gode rollemodeller
- Vi må bygge en inkluderende organisasjonskultur som tilbyr like muligheter
- Vi må være en aktiv samfunnsaktør som fremmer mangfold og likestilling i møte med medlemmer, kunder, samarbeidspartnere og i bransjen for øvrig.

I OBOS er alle ansvarlig for å bidra til et godt og inkluderende arbeidsmiljø, og opptre på en måte som styrker samholdet internt og skaper tillit innad og utad. Ledere er rollemodeller og har en viktig rolle i operasjonalisering og etterlevelse av OBOS verdier.

Tiltaksarbeid knyttet til strategien drives av HR i tett samarbeid med ledelsen, tillitsvalgte og verneombud. I 2022 ble det også opprettet en egen ressursgruppe med medarbeidere. Ressursgruppen består av medarbeidere fra ulike deler av konsernet og skal fungere som et rådgivende organ og viktige ambassadører for arbeidet. Gruppen møtes fire ganger i året. OBOS har i 2022 jobbet systematisk med mangfold, spesielt knyttet til prosesser for employer branding, rekruttering, onboarding og leder- og talentutvikling. OBOS jobber også aktivt med å stimulere til å få flere kvinner inn i ledende stillinger, og ved ansettelser generelt har OBOS fokus på å rekruttere for å oppnå balanse med hensyn til alder, kjønn og annen bakgrunn. Det er i 2022 gjennomført lederkurs i «Kulturelle forskjeller på arbeidsplassen» og tema knyttet til mangfold og inkludering er innlemmet i eksisterende kurs og e-læringer for ledere og medarbeidere.

Som en del av arbeidet med mangfold og likestilling har OBOS etablert samarbeid med eksterne aktører, blant annet Diversitas, som er et nettverk for mangfold og kjønnsbalanse i bygg- og anleggsbransjen. Gjennom nettverket skal bransjen sammen jobbe for å finne tiltak, dele erfaringer, bygge kunnskap og skape holdningsendringer.

OBOS har inngått et partnerskap med ODA Nettverk, som jobber for å øke mangfold og kvinneandel innen tech. Dette er et viktig ledd i å øke attraktiviteten mot kandidater med IT-kompetanse. Samtidig er det et viktig bidrag som en stor samfunnsaktør å støtte opp under initiativ som fremmer likestilling og mangfold. Avtalen trer i kraft i 2023.

Arbeidsmiljø og sykefravær

OBOS skal være en trygg og sikker arbeidsplass, og det jobbes kontinuerlig med å sikre et godt arbeidsmiljø som forbygger skader og for å oppnå et lavt sykefravær. For konsernet som helhet er det et overordnet mål med sykefravær under fire prosent, og for de som jobber på kontor er målet tre prosent. I OBOS var totalt sykefravær i 2022 på 4,7 prosent, og for de som jobber på kontor var fraværet på 3,8 prosent mot 4,3 og 3,2 i 2021.

Koronapandemien og ettervirkningene har satt sitt preg på sykefraværet i 2022 da det i både 1. og 4. kvartal var høyt fravær grunnet mye virussykdom generelt i befolkningen. Spesielt i produksjonsvirksomheten har slike sykdomsbølger ført til økt fravær.

OBOS er opptatt av at de ansatte skal ha en sunn balanse mellom jobb og fritid. OBOS imøtekommer behov for fleksibel arbeidstid for ansatte i ulike livsfaser. Det legges til rette for at alle ansatte i OBOS skal ha mulighet til å benytte seg av sine rettigheter til foreldrepermisjon, og OBOS følger lovgivning i både Norge og Sverige.

Rekruttering og arbeidsgiverprofilering

OBOS har som mål å være en foretrukket og attraktiv arbeidsplass både ved rekruttering av nye medarbeidere, og gjennom utvikling av eksisterende medarbeidere. Rekruttering av riktig kompetanse er avgjørende for at organisasjonen skal lykkes.

Gjennom strategisk markedsføring og gode prosesser for rekruttering skal OBOS sikre en inkluderende prosess som appellerer til et større mangfold. Leder har hovedansvaret for rekrutteringen, og HR er involvert i alle prosesser. Det jobbes kontinuerlig med forbedring av rekrutteringsprosesser, og i 2022 gikk OBOS til innkjøp av et nytt konsernfelles rekrutteringssystem. Valg av system var blant annet basert på mulighet til å øke kandidatopplevelsen, senke terskelen for å søke og å bedre kunne markedsføre OBOS som en inkluderende arbeidsgiver.

OBOS evaluerer løpende effekten av ulike fremgangsmåter for å fjerne barrierer for diskriminering og sikre at vi tiltrekker oss den kompetansen som er nødvendig. Rådgivning og opplæring av ledere er en av de viktigste faktorene for å lykkes, og OBOS har i 2022 revidert sine interne rekrutteringskurs.

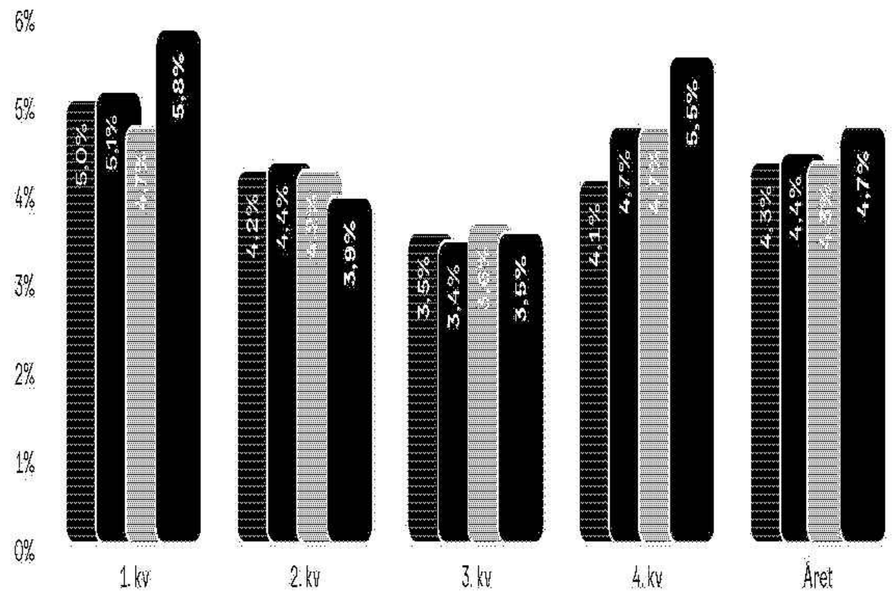
Alle faste stillinger i konsernet lyses ut internt da OBOS legger stor vekt på den muligheten intern mobilitet gir i et utviklingsperspektiv, både for den enkelte medarbeider og for organisasjonen som helhet. OBOS gjennomfører grundige prosesser der alle interne søkere ivaretas på en god måte gjennom samtale med rekrutterende leder.

OBOS jobber systematisk med arbeidsgiverprofilering. Prosessene for onboarding er veletablert, og nyansattundersøkelser viser at 82 prosent av de nyansatte er fornøyd med måten de har blitt tatt imot på. Det er i 2022 gjennomført kurs i onboarding for ledere. Gjennom året er OBOS til stede på strategisk viktige studiesteder både i Norge og Sverige, og OBOS Summer Internship-programmet er en sentral rekruttering- og profileringsarena for OBOS.

Det langsiktige arbeidet med arbeidsgiverprofilering fortsetter å gi resultater. OBOS ble i 2022 nok en gang kåret til en av Norges mest attraktive arbeidsgivere, og fikk for fjerde gang prisen for bransjebeste i kategorien Real Estate og ble kåret til årets klatrer i Universum Awards. OBOS i Sverige fikk utmerkelsen Kärriereföretag 2023, på bakgrunn av et målrettet arbeid innen employer branding.

Figur 27

Sykefraværsutvikling 2019–2022



Utvikling av medarbeidere og ledere

Utvikling av medarbeidere er blant de viktigste investeringer OBOS gjør og er avgjørende for å nå strategiske målsettinger. Det er etablert prosesser for å sikre at det jobbes målrettet, systematisk og strategisk med kompetanseplanlegging og -utvikling. Alle konsernets selskaper har i 2022 gjennomført arbeidsmøter og vurderinger knyttet til strategisk kompetansestyring for å sikre at OBOS har og utvikler den kompetansen som er nødvendig for å nå strategiske mål.

Som et bidrag til godt og systematisk arbeid med utviklingsaktiviteter har OBOS en digital plattform for læring og utvikling; MiO. Nyansatte medarbeidere tar i bruk systemet allerede før første arbeidsdag ved at de får tilgang til et digitalt introduksjonsprogram. Etter ansettelse gir MiO støtte til medarbeideroppfølging og -utvikling gjennom hele medarbeiderreisen, blant annet gjennom en felles læringsplattform for opplæring og utviklingsaktiviteter. Gjennom god og systematisk systemstøtte sikres det at alle ansatte følges opp på en god måte, blant annet gjennom årlige utviklingssamtaler. Målet i OBOS er at alle ansatte skal ha en årlig utviklingssamtale med sin leder, uavhengig av stilling, alder, kjønn e.l. 68 prosent av ansatte benytter MiO til utviklingssamtaler, dette er i all hovedsak kontoransatte. Av disse var det i 2022 en fullføringsgrad på 86 prosent og av disse utgjorde 43 prosent kvinner og 57 prosent menn. Ansatte på byggeplass eller i fabrikker gjennomfører utviklingssamtalen med sin leder på plass, men benytter ikke systemstøtte til samtalen. Det finnes derfor ikke rapport for gjennomføringsgrad for disse.

OBOS interne program for ledertalentutvikling, OBOS Extend, startet opp med nytt kull i 2022. Videreutvikling av mer erfarne ledere har også stått sentralt i 2022, og det er gjennomført interne temakurs innen ulike ledelsesområder, samt nye kull i lederutviklingsprogrammet «Ledelse i en dynamisk hverdag», med fokus på endringsledelse.

I en organisasjon i stadig utvikling er det vesentlig for OBOS å legge til rette for ansattes etter- og videreutdanning, noe som blant annet gjøres gjennom en egen stipendordning der ansatte kan søke om støtte til videreutdanning eller kurs. Den digitale læringsplattformen muliggjør dessuten tilgjengeliggjøring av flere ulike digitale læringsløp for medarbeidere på tvers av organisasjonen. Det tilbys også klasseromskurs for medarbeidere, både fra sentralt hold og fagspesifikke kurs i den enkelte divisjon. I 2022 har alle ansatte i OBOS Nya Hem AB fått muligheten til ekstern kompetanseheving for å styrke lederskap og øke digitalisering. Dette vil tilbys flere selskap i Sverige i 2023. OBOS prioriterer utvikling av medarbeidere som er i et arbeidsforhold i konsernet, og har dermed ingen spesifikke programmer rettet mot utvikling av ansatte som velger å slutte eller som går av med pensjon.

I OBOS Block Watne er det et mål å videreføre lærlingordningen i 2023 på minst samme nivå som i 2022, og det jobbes fortløpende med å rekruttere nye lærlinger. Der det er kapasitet ansettes lærlinger videre i faste stillinger som tømrere i selskapet. Det er mål om ca. ti prosent lærlinger, og de fleste får tilbud om tømrerstilling etter læretiden. Ved ansettelser av lærlinger er det et viktig fokus å øke kvinneandelen, og for denne delen av virksomheten er dette derfor en vesentlig del av mangfoldsarbeidet. Det er opprettet samarbeid med utdanningsinstitusjoner for lærlinger for å bidra til å stimulere flere kvinner til å velge tømrerutdannelse.

Lønns- og pensjonsordninger

I OBOS skal alle ansatte bli riktig lønnet for det arbeidet de utfører. Det er ulike avlønningsmodeller i ulike deler av konsernet, men alle ansattes lønninger vurderes årlig. I forbindelse med lønnsvurderinger foretas det også vurderinger av likelønn for å hindre at det oppstår utilsiktede skjevheter.

Ansatte i OBOS er omfattet av forsikrings- og pensjonsordninger, noe som er en god trygghet både for de ansatte og deres familier. Nyansatte, både midlertidige og fast ansatte, meldes automatisk inn i de kollektive innskuddsbaserte pensjonsordninger og omfattes av de kollektive forsikringsordninger.

Samarbeid med tillitsvalgte

Det er inngått tariffavtaler med flere ulike fagforeninger. Om lag 90 prosent av de ansatte i OBOS-konsernet er omfattet av en tariffavtale, og 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.

Det er gjennomgående et godt samarbeid mellom de tillitsvalgte og bedriften. Gjennom endringsprosesser er det spesielt viktig å ha en god dialog med de ansattes representanter, gjennom informasjon og drøftinger i god tid før endringer finner sted. I 2022 har OBOS vært igjennom flere endringsprosesser i ulike deler av konsernet, og det gode samarbeidet med tillitsvalgte har vært viktig for å få gjennomført nødvendige endringer i organisasjonen.

De ansatte er representert i styret til de største selskapene, og det er jevnlig dialog mellom hovedtillitsvalgte og representanter for ledelsen i OBOS. I løpet av 2022 ble det gjennomført to møter i OBOS ESU, et europeisk samarbeidsutvalg der tillitsvalgte og ledelsen på tvers av landegrensene møtes for å diskutere felles interesser knyttet til ivaretakelse av arbeidstakers interesser.

Vedlegg

Vurdering av klimarisiko 170
GRI-index 172
Beskrivelse av utelatte indikatorer 174

Vurdering av klimarisiko

OBOS BBL rapporterer klimarisiko i tråd med anbefalingene i Task Force on Climate Related Financial Disclosure (TCFD). Tabellen under oppsummerer vurderingen for 2022.

Styring	Beskriv virksomhetens styring av klimarisiko
A. **Beskriv styrets innsikt i klimarelaterte risikoer og muligheter**	• Et mer bærekraftig samfunn er definert som et av tre hovedmål i OBOS sin konsernstrategi for 2021–2026. • Bærekraft og klimarisiko har vært tema på styremøter i flere datterselskaper gjennom året. • I 2022 har alle datterselskapene i OBOS gjennomført vurderinger av hvordan deres respektive virksomhet påvirkes av klimarisiko. • Klimarisiko inngår i OBOS sin årlige risikovurdering, som legges frem for styret.
B. **Beskriv ledelsens rolle i vurderingen og håndteringen av klimarelaterte risikoer og muligheter**	• OBOS har en egen miljødirektør som følger opp klimarisiko på overordnet nivå i konsernet. • I 2021 ble det utarbeidet en klimarisikomatrise til bruk i årlige klimarisikovurderinger i datterselskapene. Det ble nedsatt tverrfaglige arbeidsgrupper som i samarbeid med OBOS' miljøavdeling gjorde en første vurdering av relevante risikoelementer. De årlige klimarisikovurderingene gjøres i hvert enkelt datterselskap og fremlegges til datterselskapenes ledergrupper.

Strategi	Beskriv hvordan virksomheten påvirkes av klimarisiko
A. **Beskriv klimarelaterte trusler og muligheter virksomheten har identifisert på kort, medium og lang sikt**	• OBOS er utsatt for klimarisiko på ulike måter gjennom sin virksomhet som bl.a. inkluderer boligutvikling, drift av næringseiendom, forvaltning og banktjenester. • Hovedfunn fra gjennomførte klimarisikovurderinger 2022: • **Boligutviklingen** er utsatt for klimarelatert risiko, hovedsakelig gjennom fare for verditap på tomter, samt økte avgifter og strenger tekniske forskrifter. • **Utvikling og drift av næringseiendom** er utsatt for mye av den samme risikoen som boligutviklingen, utviklingen er i større grad knyttet til kulturvernproblematikk i bynære områder og utfordringer over tid med å oppfylle miljømålene i løpende drift av bygninger. • **Banken** er utsatt for klimarelatert risiko, hovedsakelig gjennom sine utlån til eiendom. Vurderingen konkluderte med at risikoen generelt er moderat, med størst trussel knyttet til tap av verdi på panteobjekt og økte rapporteringskrav. Det vises også til OBOS-bankens egen årsrapport, som inkluderer TCFD-rapportering. • **Forvaltningen** er i mindre grad utsatt for klimarelatert risiko enn øvrig virksomhet. Det er først og fremst identifisert risiko knyttet til endret kompetansebehov. Forvaltning har også identifisert oppsiderisiko knyttet til økt etterspørsel etter klimarelatert rådgivning.
B. **Beskriv hvordan identifisert klimarisiko har betydning for virksomhetens drift, strategi og finansielle planlegging**	• Vurderingene av klimarisiko ligger til grunn for arbeidet med å revidere virksomhetsstrategiene i datterselskapene og for konsern. • Den identifiserte risikoen påvirker datterselskapene på ulike vis: • **Boligutviklingen** har basert på den identifiserte risikoen sett behov for å styre prosedyrer og rutiner for å unngå skader knyttet til fysisk klimarisiko og skade på naturmangfold. • **Utvikling og drift av næringseiendom** har basert på den identifiserte risikoen sett behov for å styrke prosedyrer og rutiner for å unngå skader knyttet til fysisk klimarisiko og skade på naturmangfold. I tillegg er det identifisert behov for å gjennomføre mer detaljerte vurderinger av klimarisiko per eiendom. • Banken har sett behov for å inkorporere ESG-risiko i flere av sine styrende dokumenter. I tillegg er det behov for kompetanseheving og håndtering av nye rapporteringskrav. • **Forvaltningen** har identifisert behov for kompetanseøkning som et ledd i å bistå kunder som i større grad vil etterspørre rådgivning knyttet til klimarisiko fremover. • For de risikoelementene som har en finansiell konsekvens, anslås et intervall basert på finansielle grenseverdier i selskapene. Vurderingen for 2022 gir et intervall på 8-162 millioner kroner for den norske virksomheten. Mesteparten av dette er knyttet til boligutvikling samt utvikling og drift av næringseiendom. Det er identifisert særskilt finansiell risiko knyttet til nye reguleringer og krav innen klima og miljø, samt konsekvenser som følge av funn av kulturminner på tomtene. Individuelle tiltak for å redusere klima- og miljørisiko tas i prosjektene, og kostnadene varierer avhengig av prosjektets størrelse og risiko. Prosjektene benytter seg av bistand fra eksterne rådgivere ved behov.
C. **Beskriv den potensielle betydningen av ulike scenarier, inkludert et 2°C-scenario**	• Det er gjort en overordnet analyse av hvordan konsernets klimarisiko påvirkes av tre ulike fremtidsscenarier basert på hovedscenarier fra Network for Greening the Financial System (NGFS). • Dette inkluderer to scenarier hvor man når 2-gradersmålet, men hvor fremgangsmåten innebærer ulik grad av overgangsrisiko. En «uordnet» fremgangsmåte innebærer betydelig økt overgangsrisiko for hele OBOS sin 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.

Risikostyring	Beskriv hvordan virksomheten håndterer klimarisiko
A. **Beskriv hvordan virksomheten identifiserer og vurderer klima-relatert risiko**	• Det er utarbeidet en rutine i konsernet hvor alle enhetene skal gjennomføre en klimarisikovurdering minimum årlig. • Klimarisikovurderingen gjennomføres av de enkelte selskapene med faglig bistand fra miljøavdelingen ved behov. Vurderingene skal forankres i ledelsen og styret i hvert enkelt datterselskap. Klimarisikovurderingene skal inngå i den årlige risikovurderingen som gjøres i konsernet.
B. **Beskriv virksomhetens prosesser for å håndtere klima-relatert risiko**	• Basert på den identifiserte risikoen i hvert datterselskap er det igangsatt ulike tiltak for å håndtere risikoen. • **Boligutviklingen** har igangsatt arbeid for å revidere rutiner for å redusere identifiser klimarisiko og skade på naturmangfold. Boligutviklingen har også startet arbeidet med å redusere klimagassutslipp for å redusere overgangsrisiko. I tillegg arbeides det med å kartlegge risiko knyttet til tomteporteføljen. I løpet av 2022 er det utarbeidet egne veiledere for hhv. Boligblokk og småhus for å se på Co2 reduksjons tiltak og kostnadskonsekvensen av disse. • Utvikling og drift av næringseiendom har igangsatt arbeid for å revidere rutiner for å redusere identifisert klimarisiko og skade på naturmangfold. Boligutviklingen har også startet arbeidet med å redusere klimagassutslipp for å redusere overgangsrisiko. I tillegg arbeides det med å kartlegge klimarisiko per eiendom. • **Banken** har inkludert klimarisiko som en del av kredittvurderingsprosessen for bedriftsmarkedet. Banken har foreløpig ikke sett behov for å sette ekskluderingskrav, men fokuserer i stedet på rådgivning og bevisstgjøring for å redusere risikoen i porteføljen. I tillegg er det fremskaffet bedre datagrunnlag for å vurdere fysisk klimarisiko i utlånsporteføljen, som vurderes hvert kvartal. • **Forvaltningen** har i 2022 utviklet et verktøy for at boligselskapene skal kunne kartlegge og iverksette bærekraftstiltak. Verktøyet lanseres i 2023.
C. **Hvordan er prosesser for å identifisere, vurdere og håndtere klimarelatert risiko integrert i virksom-hetens overordnede risikostyring**	• Klimarisikovurderingen er integrert i virksomhetens overordnede risikosystem med felles grenseverdier som øvrige risikovurderinger. • Klimarisiko inngår i OBOS sin årlige risikovurdering, som legges frem for styret. • Prosedyrer for å håndtere klimarisiko er inkludert i konsernets styrende dokumenter.

Mål og metoder	Beskriv relevante beregninger og mål som benyttes
A. **Rapporter metoder som brukes av virksomheten for å vurdere klima-relaterte risikoer og muligheter**	• OBOS har utarbeidet en risikomatrise for å vurdere klimarisiko. Matrisen inkluderer en rekke risikoelementer, både overgangsrisiko og fysisk risiko. Risikomatrisen baserer seg bl.a. på de foreslåtte kravene i EUs Taksonomi. • Matrisen er implementert i virksomhetens risikostyringssystem. • OBOS sin rapportering på bærekraft og samfunnsansvar er basert på Global Reporting Initiative (GRI) Standards • OBOS er sertifisert Miljøfyrtårn • Virksomheten utarbeider årlig klimaregnskap, som vedlegges årsrapporten. Klimaregnskapet er beregnet i Klimakost-verktøyet til Asplan Viak.
B. **Rapporter på scope 1, scope 2 og scope 3 klimagassutslipp og de relaterte risiko-faktorene**	• OBOS jobber for å redusere klimautslippene sine, og har mål om å redusere utslipp fra nye boliger og næringsbygg med 45 % i 2026. Fra og med 2021 er det krav om at nye utviklingsprosjekter ha klimagassregnskap. • OBOS rapporterer årlig sitt klimagassregnskap i virksomhetens årsrapport. Fra og med 2021 inkluderer dette også Scope-3-utslipp.

GRI-indeks

OBOS rapporterer på bærekraft ved hjelp av Global Reporting Initiative (GRI) standard.
Tabellen under oppsummerer bærekraftsrapporteringen for 2022.

Referanser:
OBOS BBL årsrapport 2022 (ÅR)
Dokumentet «Bærekraft i OBOS» tilgjengelig på obos.no (BÆR)
Dokumentet «OBOS klimafotavtrykk 2022», tilgjengelig på obos.no (KLI)
Dokumentet «Likestillingsredegjørelse OBOS 2021», tilgjengelig på obos.no.

GRI/KPI	Beskrivelse	Referanse
2.1	Informasjon om virksomheten	ÅR s. 49
2.2	Enheter som omfattes av organisasjonens bærekraftsrapport	ÅR s. 49. Hele virksomheten omfattes av bærekraftsrapporten
2.3	Rapporteringsperiode, frekvens og kontaktperson	2022, årlig, kontaktperson Thomas Skjennald
2.4	Endring av historiske data fra tidligere rapporter	Taksonomi «eligibility» endret fra 2021, ÅR s. 149
2.5	Gjeldende praksis for ekstern verifikasjon av rapporteringen	Ikke eksternt verifisert
2.6	Aktiviteter, produkter og verdikjede	ÅR s. 27, s. 159–160
2.7	Antall ansatte	ÅR s. 11, s. 164–165
2.8	Arbeidere som ikke er ansatt	ÅR s. 164
2.9	Styringsstruktur og sammensetning av styret	ÅR s. 116–120, s. 123, s. 38–39
2.10	Nominasjon og valg av styremedlemmer	ÅR s. 119
2.11	Styreleders uavhengighet	ÅR s. 38 og s. 119
2.12	Styrets rolle i å følge opp arbeidet med de vesentlige temaene	ÅR s. 116 og BÆR s. 3–4
2.13	Delegering av ansvar for å følge opp vesentlige temaer	ÅR s. 116 og BÆR s. 3–4
2.14	Styrets rolle i virksomhetens bærekraftsrapportering	ÅR s. 116 og BÆR s. 3–4
2.15	Håndtering av interessekonflikter	ÅR s. 119 og s. 158
2.16	Kommunikasjon av kritiske forhold	ÅR s. 121
2.17	Tiltak for kompetanseheving i styret innen bærekraft	ÅR s. 116
2.18	Styrets evaluering	ÅR s. 119–120
2.19	Retningslinjer for godtgjørelse for styret og ledelse	ÅR s. 120–122
2.20	Prosess for å utforme retningslinjer for godtgjørelse	ÅR s. 122
2.21	Godtgjørelsesrate mellom høyeste individs lønn og median	Se tabell for utelatte under
2.22	Uttalelse fra administrerende direktør	ÅR s. 2–3
2.23	Forpliktelser innen ansvarlig virksomhetsstyring og menneskerettigheter	ÅR s. 33, s. 160–161, nye.obos.no/dette-er-obos/strategi-og-styrende-dokumenter/verdier-og-etiske-retningslinjer/
2.24	Hvordan virksomheten iverksetter retningslinjene i sine aktiviteter og samarbeid	ÅR s. 158
2.25	Prosess for å hindre uønsket påvirkning og kritiske hendelser	ÅR s. 158, BÆR s. 3
2.26	Mekanismer for individer til å ta i bruk etiske retningslinjer og varsle om kritikkverdige forhold	ÅR s. 158, nye.obos.no/dette-er-obos/strategi-og-styrende-dokumenter/varsling-i-obos/
2.27	Etterlevelse av lover og reguleringer	ÅR s. 158 og s. 151
2.28	Medlemskap i bransjeorganisasjoner	nye.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/vare-samarbeidspartnere/
2.29	Beskrivelse av hvordan virksomheten identifiserer og følge opp sine interessenter	BÆR s. 3
2.30	Bruk av kollektive tariffavtaler	ÅR s. 168
3.1	Prosess for å identifisere vesentlige temaer	BÆR s. 3
3.2	Liste over vesentlige temaene	ÅR s. 129, BÆR s. 4
3.3	Styring og oppfølging av vesentlige temaer	BÆR s. 5–7
	Vesentlig tema 1: Tilgjengelige boliger for medlemmene	
Egen	Antall solgte og igangsatte boliger	ÅR s. 11
Egen	Antall boliger med alternative boligkjøpsmodeller	ÅR s. 27
	Vesentlig tema 2: Bolig- og byutvikling	
413-1	Engasjement i lokalsamfunn	ÅR s. 136–137, s. 5
Egen	Samfunnsbidrag	ÅR s. 136
Egen	KTI	ÅR s. 135
Egen	Omdømme	ÅR s. 134
Egen	Plassering på innovasjonsindeks	Sluttrapporten er under arbeid på grunn av feil i datainnsamlingen som skal korrigeres.
	Vesentlig tema 3: Klima- og miljøfokus i utvikling, plan og drift	
Egen	Andel miljøsertifiserte boliger	ÅR s. 142
201-2	Vurdering av klimarelatert risiko	ÅR s. 148–149 og s. 170–171
302-1	Energibruk i organisasjonen (delvis tilfredsstilt)	Se tabell for utelatte under
302-2	Energibruk utenfor egen organisasjon (delvis tilfredsstilt)	Se tabell for utelatte under
302-3	Energiintensitet internt i organisasjonen (utelatt)	Se tabell for utelatte under
302-4	Reduksjon i energibruk (utelatt)	Se tabell for utelatte under
302-5	Reduksjon i energibruk knyttet til solgte produkter (utelatt)	Se tabell for utelatte under
304-1	Tomter i eller i nærheten av vernede områder eller områder med høy økologisk verdi (utelatt)	Se tabell for utelatte under
304-2	Betydelig direkte eller indirekte påvirkning på biodiversitet (utelatt)	Se tabell for utelatte under
304-4	Antall rødlistete arter og arter av nasjonal verneverdi registrert i områder der virksomheten har aktivitet (utelatt)	Se tabell for utelatte under
305-1	Direkte utslipp av klimagasser (scope 1)	ÅR s. 153, KLI kap. 8
305-2	Indirekte utslipp av klimagasser knyttet til energibruk (scope 2)	ÅR s. 153, KLI kap. 8
305-3	Andre indirekte utslipp av klimagasser (Scope 3)	ÅR s. 153, KLI kap. 8
305-4	Utslippsintensitet	ÅR s. 153, KLI kap. 8
305-5	Reduksjon av utslipp (utelatt)	Se tabell for utelatte under
306-1	Beskrivelse av virksomhetens avfallsrelaterte påvirkning	ÅR s. 145 og s. 154
306-2	Håndtering og styring av virksomhetens avfallsrelaterte påvirkning	ÅR s. 145 og s. 154
306-3	Generert avfall	ÅR s. 154–157
306-4	Avfall som ikke har gått til deponering	ÅR s. 154, s. 156–157
306-5	Avfall som har gått til deponering	ÅR s. 154, s. 156–157
308-1	Vurdering av nye leverandører mht. miljøkrav	ÅR s. 161, nye.obos.no/dette-er-obos/strategi-og-styrende-dokumenter/etiske-krav-til-leverandorer/
308-2	Leverandører vurder ut fra miljøforhold (utelatt)	Se tabell for utelatte under
	Vesentlig tema 4: Forretningsetikk og leverandørkjede	
205-1	Andel av virksomhet som er vurdert for risiko relatert til korrupsjon	ÅR s. 158
205-2	Kommunikasjon og opplæring i prosedyrer knyttet til anti-korrupsjon	ÅR s. 158
205-3	Bekreftede tilfeller av korrupsjon og korrigerende tiltak	ÅR s. 158
206-1	Saker knyttet til konkurranseregelverk	ÅR s. 160
403-1	Styringssystem for HMS	ÅR s. 162–163

GRI/KPI	Beskrivelse	Referanse
403-2	Prosess for å identifisere arbeidsrelatert risiko	ÅR s. 162–163
403-9	Arbeidsrelaterte skader (utelatt)	Se tabell for utelatte under
414-1	Vurdering av nye leverandører mht. sosiale krav	ÅR s. 161, nye.obos.no/dette-er-obos/strategi-og-styrende-dokumenter/etiske-krav-til-leverandorer/
414-2	Håndtering av negativ sosial påvirkning i leverandørkjeden (utelatt)	Se tabell for utelatte under
418-1	Formelle klager og saker knyttet til regelverk for personvern	ÅR s. 158
	Vesentlig tema 5: Inkludering, mangfold og likestilling	
401-1	Ansettelser og turnover	ÅR s. 164
404-2	Programmer og initiativer for å utvikle kompetanse	ÅR s. 168
404-3	Andel ansatte med utviklingssamtaler	ÅR s. 168
405-1	Kjønnssammensetning i styrende organer og blant ansatte	ÅR s. 164–165
405-2	Lønnsforskjeller mellom menn og kvinner	Likestillingsredegjørelse OBOS, tilgjengelig på OBOS sine nettsider
406-1	Antall tilfeller av diskriminering og korrigerende tiltak som er iverksatt	ÅR s. 32, Likestillingsredegjørelse OBOS, tilgjengelig på OBOS sine nettsider

Beskrivelse av utelatte indikatorer

GRI/KPI	Beskrivelse	Årsak for utelatelse og planer for framtidig rapportering
302-1	Energibruk i organisasjonen	De største kildene til energibruk i konsernet er rapportert (s. 154–157). Dette inkluderer energibruk i OBOS Eiendom (som drifter de fleste eiendommene OBOS eier), fabrikkene i Sverige og energibruk på kontorer OBOS bruker i Norge. Energibruk på byggeplasser der OBOS selv er entreprenører (gjelder Block Watne, Kärnhem og OBOS Sverige) samt energibruk på kontorer i Sverige, er ikke inkludert.
302-2	Energibruk utenfor egen organisasjon	Det er anslått energibruk fra boligene som er solgt i 2022 i OBOS Nye hjem og OBOS Fornebu basert på rapportert energimerke (s. 142).
302-3	Energiintensitet for organisasjonen	OBOS har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon fra alle datterselskaper på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får informasjon om dette fra alle datterselskaper.
302-4	Reduksjon i energibruk	OBOS har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får informasjon om dette fra alle datterselskaper.
302-5	Reduksjon i energibruk knyttet til solgte produkter	OBOS har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får informasjon om dette fra alle datterselskaper.
304-1	Vernede områder eller områder med høy økologisk verdi	OBOS har ikke en samlet oversikt over dette for alle datterselskaper, men vi vet at det ivaretas i de enkelte prosjekter. Det jobbes med å få på plass en metodikk for overordnet «screening» av OBOS sin tomtebank mht. viktig økologi og biologisk mangfold. Kartlegging av tomtebanken med denne metodikken er tidkrevende og det vil ta noe tid før oversikten er klar.
304-2	Betydelig direkte eller indirekte påvirkning på biodiversitet	OBOS har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon på dette punktet. Det jobbes med å finne gode indikatorer for å måle dette. På sikt kan vi si noe om vår direkte påvirkning, men den indirekte påvirkningen gjennom hele vår verdikjede er det svært vanskelig å få fullstendig oversikt over.
304-4	Antall rødlistete arter og arter av nasjonal verneverdi registrert i områder der virksomheten har aktivitet	OBOS har ikke en samlet oversikt over dette, men vet at det ivaretas i de enkelte prosjekter. Det jobbes med å forbedre rapporteringen knytte til biologisk mangfold og vi håper å ha dette på plass på sikt.

GRI/KPI	Beskrivelse	Årsak for utelatelse og planer for framtidig rapportering
305-5	Reduksjon av utslipp	Ved valg av metode for klimagassberegninger av virksomheten ble det vurdert å være viktigst å få full oversikt over klimagassutslippene og hvilke deler av virksomheten som bidrar til de største utslippene. På denne måten kan det settes inn tiltak der effekten er størst. Men metoden som er benyttet gjør det vanskelig å beregne utslippsreduksjoner basert på konkrete tiltak, ettersom beregningen ikke tar hensyn til om OBOS kjøper inn mer klimavennlige varer og tjenester enn gjennomsnittet i bransjen.
308-2	Leverandører vurdert ut fra miljøforhold	OBOS har innkjøpsbetingelser for bærekraftig innkjøp, og vurderer enkelte leverandører, men har så langt ikke systemer og prosessen som klarer å ivareta rapportering på alle underpunktene i 308-2. Som beskrevet i rapporten er verdikjeden i byggebransjen fragmentert og stor. Ulike virksomheter i obos har ulikt ansvarsnivå. OBOS vil jobbe for å få på plass bedre systemer for å vurdere sine leverandører, men pga verdikjedens og kontraktsregimet i bransjen vil vi ikke kunne klare alle underpunktene i 308-2.
403-9	Arbeidsrelaterte skader	OBOS har oversikt over alle H1 skader, men ikke skader uten fravær og hendelser i hele OBOS sin virksomhet og verdikjede. OBOS er et konsern satt sammen av ulike virksomheter som jobber på ulike områder i verdikjeden. Avhengig av type virksomhet og kontrakter har OBOS ulik mulighet til å få inn tall på fravær og skader nedover i verdikjeden. Det er derfor ikke mulig å svare ut alle underpunkter i 403-9 eller si noe om når dette kan være på plass.
414-2	Håndtering av negativ sosial påvirkning i leverandørkjeden	OBOS har innkjøpsbetingelser for bærekraftig innkjøp, og vurderer enkelte leverandører, men har så langt ikke systemer og prosessen som klarer å ivareta rapportering på alle underpunktene i 414-2. I forbindelse med åpenhetsloven er det igangsatt et arbeid med å vurdere konsernets leverandører for å gjøre aktsomhetsvurderinger av brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. OBOS vil rapportere samlet på åpenhetsloven innen fristen 30.6.2023. Det skal arbeides med å få på plass bedre systemer for å ivareta vurdering av leverandører fremover, og OBOS vil da kunne rapportere på 414-2.
2-21	Godtgjørelsesrate mellom høyeste individs lønn og median	På grunn av mange ulike systemer på tvers i konsernet har OBOS ikke klart å ta frem disse nøkkeltallene i årets rapportering. OBOS rapporterer annethvert år i likestillingsredegjørelsen for lønnsforskjeller i Norge. Det skal vurderes hvordan rapporteringen kan gjøres for hele konsernet og på alle parameterne som etterspørres i GRI 2-21.

Design:
Knowit

Foto:
Forside: Jan Khür og Julie Hrncirova
Side 3: Åsmund Holien Mo
Side 4–5: Jan Khür og Julie Hrncirova
Side 6–7: Jan Khür
Side 13–14: Åsmund Holien Mo
Side 38–39: Ilja C. Hendel , Jo Michael De Figueiredo, Hans Fredrik Asbjørnsen
Side 40–41: Anne Valeur

Trykk:
Bodoni Oslo