20240612111967

Årsredovisning för

OBOS Nya Hem Bostadsutveckling AB

559305-0965

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i OBOS Nya Hem Bostadsutveckling AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024- 06-04 . Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Solna den 4/6 2024

Sofia Ljungdahl
Verkställande direktör

20240612111968

Årsredovisning för

OBOS Nya Hem Bostadsutveckling AB

559305-0965

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

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

S1qZPFkQR-HJg2bDty7R

20240612111969

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för OBOS Nya Hem Bostadsutveckling AB, 559305-0965, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget registrerades 2021-03-03 och detta är bolagets tredje verksamhetsår. Bolaget äger och förvaltar aktier.

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. BWG Homes AS är dotterbolag till OBOS BBL, org.nr 937 052 766 som har sitt säte i Oslo.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i SEK

	2023-12-31	*2022-12-31*	*2021-12-31 (10 mån)*
Nettoomsättning	-	-	-
Balansomslutning	398 615 801	396 698 073	392 537 419
Soliditet %	0,0	0,0	0,0

Definitioner: se not 8

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget förvärvat samtliga aktier i Nya Hem JV 5 AB org.nr 559324-4626.

Kriget i Ukraina, i kombination med höjda energipriser, stigande räntor, ökade levnadskostnader samt hög inflation, har påverkat OBOS-koncernens riskbild. Detta påverkar även koncernens aktivitetsnivå samt finansiella resultat framöver.

Eget kapital

	Aktiekapital	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	25 000	1 304
Aktieägartillskott, erhållna		27 060 000
Årets resultat		-27 053 410
Vid årets slut	**25 000**	**7 894**

Förslag till disposition av företagets vinst

Belopp i SEK

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	27 061 304
Årets resultat	-27 053 410
Totalt	7 894
Disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	7 894
Summa	7 894

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

S1qZPFkQR-HJg2bDty7R

20240612111970

Resultaträkning

Belopp i SEK	*Not*	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-690 100	-526 800
Rörelseresultat		-690 100	-526 800
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-4 485 000	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	291 386	272 454
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-22 169 696	-11 869 107
Resultat efter finansiella poster		-27 053 410	-12 123 453
Resultat före skatt		-27 053 410	-12 123 453
Årets resultat		**-27 053 410**	**-12 123 453**

S1qZPFkQR-HJg2bDty7R

20240612111971

Balansräkning

Belopp i SEK	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	398 485 187	388 958 445
		398 485 187	388 958 445
Summa anläggningstillgångar		398 485 187	388 958 445
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		130 614	7 739 628
		130 614	7 739 628
Summa omsättningstillgångar		130 614	7 739 628
SUMMA TILLGÅNGAR		398 615 801	396 698 073

S1qZPFkQR-HJg2bDty7R

20240612111972

Balansräkning

Belopp i SEK	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000	25 000
		25 000	25 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		27 061 304	12 124 757
Årets resultat		-27 053 410	-12 123 453
		7 894	1 304
Summa eget kapital		32 894	26 304
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		398 582 907	396 671 769
		398 582 907	396 671 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		398 615 801	396 698 073

S1qZPFkQR-HJg2bDty7R

20240612111973

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

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

	2023-01-01- 2023-12-31	*2022-01-01- 2022-12-31*
Ränteintäkter, koncernföretag	291 386	272 454
Summa	**291 386**	**272 454**

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	*2022-01-01- 2022-12-31*
Räntekostnader, koncernföretag	-22 169 696	-11 869 107
Summa	**-22 169 696**	**-11 869 107**

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	388 958 445	383 582 445
-Förvärv	25 000	75 000
-Aktieägartillskott	13 986 742	5 301 000
Vid årets slut	402 970 187	388 958 445
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Årets nedskrivningar	-4 485 000	-
Vid årets slut	-4 485 000	-
Redovisat värde vid årets slut	**398 485 187**	**388 958 445**

S1qZPFkQR-HJg2bDty7R

20240612111974

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*	*i %*	*Redovisat värde*
Fastighets AB Elverkshuset, 559305-4991, Solna	25 000	100	388 405 187
Nya Hem UH 1 AB, 559312-4109, Solna	250	100	9 025 000
Nya Hem UH 2 AB, 559312-4117, Solna	250	100	25 000
Nya Hem JV 1 AB, 559324-4626, Solna	250	100	25 000
Nya Hem JV 2 AB, 559338-9413, Solna	250	100	25 000
Nya Hem UH 4 AB, 559340-0145, Solna	250	100	25 000
Nya Hem UH 3 AB, 559367-8807, Solna	250	100	25 000
Nya Hem JV 3 AB, 559376-9457, Solna	250	100	25 000
Nya Hem JV 6 AB, 559324-4469, Solna	250	100	796 000
Nya Hem JV 5 AB, 559324-4451, Solna	250	100	109 000
			398 485 187

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Bolaget har efter räkenskapsåret förvärvat bolaget Nya Hem NYAB 11 AB org.nr 559324-4394.

Not 7 Koncernuppgifter
Bolaget är ett helägt dotterbolag till OBOS Nya Hem AB, org.nr 559269-1983 som ägs av BWG Homes AS, org.nr 988 737 798. BWG Homes AS 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 550 000 kr.

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

Not 8 Nyckeltalsdefinitioner
Balansomslutning:
Totala tillgångar.

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

S1qZPFkQR-HJg2bDty7R

Underskrifter

Solna det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Sofia Ljungdahl
Verkställande direktör

Erik Lind

Lina Brantemark

20240612111975

S1qZPFkQR-HJg2bDty7R



20240612111976

COMPLETED BY ALL:
30.05.2024 20:05

SENT BY OWNER:
Anna Larsson • 13.05.2024 14:26

DOCUMENT ID:
HJg2bDty7R

ENVELOPE ID:
S1qZPFkQR-HJg2bDty7R

Document history

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning ONH Bostadsutveckling AB 2023.pdf
8 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Jan Matthias Lind	Signed	16.05.2024 17:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/01/12)
erik.lind@obos.se	Authenticated	16.05.2024 17:01	Low	IP: 83.253.134.248
2. ANNA SOFIA LJUNGDAHL	Signed	30.05.2024 15:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/09/24)
sofia.ljungdahl@obos.se	Authenticated	30.05.2024 15:03	Low	IP: 213.172.203.148
3. LINA BRANTEMARK	Signed	30.05.2024 20:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/02/24)
lina.brantemark@oboskarnhem.se	Authenticated	30.05.2024 20:05	Low	IP: 81.233.148.94

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

Vi bygger for framtiden

Årsrapport

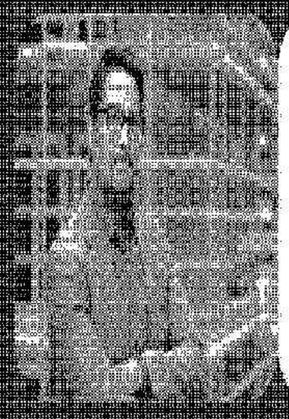
2023

OBOS

Postboks 6666

St. Olavs plass

0129 Oslo



Konsernsjefen: Motgang gjør sterk s. 10

Boligdrømmer for alle livets faser s. 4





Bærekraft og samfunnsansvar i OBOS s. 124

I OBOS styrer vi etter de lange linjene. Som alle andre må vi omstille oss når markedet er krevende, slik det var i 2023. Samtidig retter vi blikket framover, med vår rolle og samfunnsoppdrag som rettesnor.

Derfor fortsetter vi å planlegge og bygge nye prosjekter. Vi jobber målrettet med fornyelse og innovasjon. Og bærekraft er et hovedkrav, både til det vi bygger, og til måten vi bygger på.

Slik bygger vi for framtiden.

Konsernsjefen 10
Høydepunkter og nøkkeltall 12
Strategi fram mot 2026 14
Konsernledelsen 15
Virksomhetsområder 16

Årsberetning 34
Styret i OBOS 46

Årsregnskap 48

Foretaksledelse og medlemsdemokrati 111
Redegjørelse for medeierstyring og foretaksledelse 112
Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS 118
Styrende organer i OBOS 119
Representantskapet 120
Melding fra kontrollkomiteen i OBOS 121
Revisjonsberetning 122

Bærekraft og samfunnsansvar 124
Interessent- og vesentlighetsanalyse 125
Fire bærekraftsmål 126
Tilgjengelige boliger for medlemmer 128
Bolig- og byutvikling 130
Klima- og miljøfokus i utvikling, bygg og drift 138
Forretningsetikk og leverandørkjede 154
Inkludering, mangfold og likestilling 160

Vedlegg 166
Vurdering av klimarisiko 166
GRI-indeks 168
Beskrivelse av utvalgte indikatorer 175

OBOS Living Lab utforsker framtidens hjem

Hvordan skal vi bo i framtiden, og hvordan utnytter vi plassen best mulig? Sammen med beboerne i OBOS Living Lab utforsker vi muligheter innenfor temaene deling, fleksible hjem, enklere hverdag og sunne hjem. Målet er å flytte bransjen i en mer bærekraftig retning og skape boliger som gir økt livskvalitet.

34

leiligheter med rundt 50 beboere i alt fra fireromsleiligheter til rom i bokollektiv.

50

beboere deltar i flere pågående testprosjekter.

– Dette er en type boform som jeg ikke visste at jeg trengte! Jeg hadde aldri sett for meg et sosialt bofellesskap på denne måten før jeg hørte om det, men jeg synes det er helt fantastisk.

Marithe Alfvén, beboer i OBOS Living Lab

Boligdrømmer for alle livets faser

Boligdrømmen kommer i mange former og endrer seg ofte gjennom livet. Noen drømmer om å bo sentrumsnært i leilighet, andre om å bo mer landlig i hus med egen hage. OBOS bygger og utvikler boligområder for ulike behov og alle livets faser.

I Boligutvikling frittstående småhus er hovedvirksomheten å utvikle og bygge boligprosjekter i utkanten av byområder. Et typisk prosjekt består av småhus som kan være både rekkehus, eneboliger og mindre leilighetsbygg og med lekeplasser og fritidsområder i nærheten. Målet er at beboere med ulike behov og ønsker skal kunne få sin boligdrøm oppfylt.

I Krabbavigå på Jåsund utenfor Stavanger har OBOS Block Watne bygget elleve rekkehus og fem eneboliger. Vi er opptatt av å skape et trygt og godt bomiljø i våre boligfelt. I Krabbavigå er det rikelig med fellesarealer slik at de som bor der ikke trenger å bevege seg langt fra hjemmet for å finne byggelige steder å møtes. Nær boligområdet finnes en 100-meters-skog, egen sandstrand, gapahauk og store turområder.

Krabbavigå er prosjektert av OBOS Block Watnes egne arkitekter, og bygget på plassen av egne ansatte tømrere. Boligene tilfredsstiller krav til tilgjengelighet med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Eneboligene ble nominert til Årets småhusprosjekt i Boligprodusentenes kåring i 2022.



Rom for hele livet

Eldrebølgen er her. Det er en stor oppgave å sikre alle et godt liv, også når alderen medfører nye behov. Å kunne bo hjemme lengst mulig er et viktig mål. På Lambertseter i Oslo har OBOS lansert et nytt konsept rettet mot seniorer.

+63 %

I Oslo vil antallet eldre over 67 år øke med 63 prosent fra 2021 til 2040, ifølge tall fra SSB. I samme periode vil aldersgruppen 20–64 år bare øke med 5 prosent.

I Bølgelengden kan beboerne bo trygt hjemme lenge. Her er det lave dørterskler, gjennomtenkte interiør- og fargevalg og kort vei til alt du trenger av servicetilbud. Den største verdien er likevel tilgangen til store fellesslokaler, ditt kan du gå i tøfler og møte naboer og husverten fra Diakonhjemmet Omsorg. Sammen skapes et aktivt, sosialt og trygt bomiljø, der du også enkelt kan bestille tilleggstjenester som hjemmehjelp, rengjøring og hjelp til innkjøp. Interessen er stor, og konseptet vurderes nå på flere boligprosjekter, blant annet på Ulven og Vollebekk i Oslo.

61 boliger

for eldre med innflytting fra 3. kvartal 2025.

Her samles bransjen om innovative og bærekraftige løsninger

Construction City blir et nytt landemerke øst i Oslo. Det monumentale bygget på 11 etasjer blir det nye samlingsstedet for bygge-, anleggs- og eiendomsbransjen i Oslo-området. Her vil du også finne OBOS' nye hovedkontor når bygget står ferdig i 2025.

Construction City er mer enn et kontorbygg. Det blir en kunnskapspark og et læringssenter for bransjens fremste kompetansevirksomheter – Construction City Cluster. Her blir det plass for inkubatorvirksomheter, utdanningsinstitusjoner, rådgivningsfirmaer, arkitektkontorer, eiendomsutviklere og entreprenørvirksomheter. Ambisjonen for næringsklyngen er å løfte hele næringens innovasjons- og konkurransekraft og samhandle om å løse viktige utfordringer, blant annet knyttet til bærekraft. Å redusere klima- og miljøavtrykket – både når vi bygger og når vi bor – løses best når alle gode krefter i bransjen går sammen.

50 %

Construction City har en uttalt bærekraftsambisjon. Halvparten av byggematerialene skal være gjenvunnet eller ombruksmaterialer. Ambisjonen er å oppnå BREEAM-NOR Excellent og energiklasse A for bygget.

103 000 m²

Construction City blir Norges største kontorbygg. Her får 4 500 mennesker sin arbeidsplass.

Motgang gjør sterk

OBOS står støtt tross redusert boligbygging og urolige tider. Solid økonomi, god langsiktig planlegging og et bredt tilbud til medlemmene gir godt grunnlag for fortsatt å levere på vår visjon om å oppfylle boligdrømmer og bygge framtidens samfunn.



5 678 boliger

under bygging gjør OBOS til den boligutvikleren i Norden som for tiden bygger flest boliger.

184 millioner kroner

ble i 2023 avsatt til samfunnsnyttige formål som idrett, kultur og miljøtiltak i borettslagene.

2023 har vært et krevende år for OBOS. Resultatmessig legger vi bak oss et svakt år som følge av lavere volum og marginer innenfor boligbyggingen, nedskrivninger av verdier på næringseiendom og boligtomter samt økte finanskostnader.

Et svikтende boligmarked både i Norge og Sverige har ført til et kraftig fall i boligsalg og boligbygging. Kombinasjonen av økte renter og byggekostnader setter press på vår lønnsomhet og evne til å oppfylle en offensiv strategi om økt volum på boligbyggingen på kort og mellomlang sikt. Det er gjort omfattende grep for å redusere kostnader, herunder smertefulle nedbemanningsprosesser, spesielt i vår svenske og norske småhusvirksomhet. Samtidig har det vært viktig å opprettholde trykket på digitalisering av virksomheten, styrke medlemstilbudet og legge til rette for at OBOS-banken og forvaltnings- og rådgivningstjenester kan lykkes med å vokse. Vi har fortsatt med gode investeringer i nye boligtomter, byggestartet prosjekter tross lave forhåndssalg, økt eierskap i entreprenørselskapet NCC og besluttet å investere i ny fabrikk for boligbygging i Sverige. Disse investeringene vil gi konkurransekraft og økt lønnsomhet i framtiden og sikre et godt boligtilbud til medlemmene. Dette er mulig takket være en bred forretningsmodell der OBOS har store inntekter utenom selve boligbyggingen.

Høyt aktivitetsnivå i boligbyggingen tross urolige tider

I 2023 ble det solgt 1 587 boliger for i alt 7,7 milliarder kroner, en reduksjon på over 60 prosent fra toppåret 2021. 3 426 boliger ble overlevert til kunder, en nedgang på ca. 400 fra 2022. Ved utgangen av 2023 var det igangsatt 1 685 boliger. Det er 57 prosent ned fra 2022 som følge av svakt salg gjennom året. Ved inngangen til 2024 har OBOS 5 678 boliger under bygging. Det er betydelig ned fra inngangen til 2023 med 7 745 under bygging (inkludert Solon), men OBOS er den boligutvikleren i Norden med flest boliger under bygging.

Boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie senker terskelen til boligmarkedet, og gjør det enklere for flere av våre medlemmer å kunne eie sin egen bolig. 40 prosent av boligene som OBOS har solgt i leilighetssegmentet i Norge i 2023, har vært solgt med slike modeller. Mer enn 1 300 medlemmer har til nå benyttet seg av denne muligheten. Medlemmene har ønsket et økt tilbud, og de siste årene er ordningen markant opptrappet. Dersom ny lovgivning kommer på plass i løpet av 2024, vil OBOS øke deleietilbudet ytterligere.

Samtidig er det fullt trykk med å få fram nye reguleringsplaner for å være godt posisjonert når markedet vender. I Oslo alene har OBOS over 2 000 boliger på oppløpssiden til å få planvedtak i løpet av 2024. Det pågår også planarbeid i prosjekter med flere hundre boliger i Bergen og Trondheim. I Stockholm er det presentert vinner av parallelloppdrag for utvikling av prosjektet Stadsljus med 300 boliger som forventes salgsstartet senhøsten 2024.

Relevant for medlemmene og samfunnet

I løpet av 2023 fikk OBOS 26 649 nye medlemmer. Ved utgangen av året er antall betalende medlemmer 581 227, med 569 493 i Norge og 11 734 i Sverige. Det bekrefter at OBOS oppleves som relevant for sine medlemmer, og at det er attraktivt å være medlem. Den viktigste medlemsfordelen er forkjøpsretten til nesten 100 000 eksisterende boliger og i nye boligprosjekter, samt en rekke attraktive medlemstilbud i samarbeid med våre partnere. OBOS-banken rangeres som en av Norges beste dagligbanker, og har økt sin markedsandel. Banken tilbyr gunstige betingelser for medlemmer og for boligselskaper som OBOS forvalter.

Medlemsdemokratiet i OBOS har fått en fornyelse de siste årene. Et aktivt representantskap og åpne fysiske medlemsmøter bidrar til at organisasjonen kommer tettere på medlemmene. Det arbeides strukturert med medvirkningsprosesser for å få medlemmenes innspill til utviklingen av OBOS.

Samfunnsnytte og innovasjon

OBOS har vedtektsfestet at inntil 10 prosent av overskuddet skal disponeres til samfunnsnyttige formål. I 2023 ble det avsatt og disponert 184 millioner kroner til dette. Midlene prioriteres til idrett, kultur og frivillighet samt miljøtiltak i borettslagene. Selskapet OBOS Samfunnsarena har flere ikke-kommersielle møtesteder under planlegging i bydeler der OBOS bygger og er til stede. Dette gir grunnlag for mer inkluderende og trygge nabolag på innbyggernes premisser. Vi er ekstra stolte over samarbeidet med engasjerte foreldre for å skaffe bolig til unge med ulike former for funksjonshemning. I desember 2023 ble 10 unge medlemmer stolte eiere av sin egen bolig i et kollektiv i Lumanders Hage i Oslo, og flere nye prosjekter er under bygging og planlegging.

Som stor samfunnsaktør deltar OBOS aktivt i det offentlige ordskiftet både i Norge og Sverige rundt boligbygging og rammevilkår for borettslag og bransje. I innovasjonssatsingen OBOS Living Lab forsker vi på framtidens boliger for å kunne gi et bedre og mer tilpasset boligtilbud til medlemmene, men også å spre kunnskap om dette til både myndigheter og andre bransjeaktører. Gjennom klyngen Construction City og et tett samarbeid med ulike kompetansemiljøer innen bygg og utdanningsmiljøene, er OBOS engasjert i en rekke prosjekter som skal bidra til en mer bærekraftig, attraktiv og effektiv bransje og til samfunnsutvikling.

Grunn til framtidstro

Virksomheten har vært gjennom to vanskelige år med synkende boligsalg og lavere boligproduksjon. Resultatet for 2023 er svakere enn forventet, og vi forventer fortsatt krevende lønnsomhet innenfor boligbyggingsvirksomheten en tid framover. Samtidig er OBOS godt rustet til å møte disse utfordringene takket være god drift og kloke beslutninger i gode år. Tjenestetilbudet innenfor medlemsarbeidet, forvaltning og bank videreutvikles og utvides. Omstillingsarbeidet for å møte framtidige miljø- og klimakrav videreføres – som vår del av samfunnsdugnaden.

Ved inngangen til 2024 ser vi tegn til at vi får en bedret utvikling i boligmarkedet mot slutten av året som følge av lavere renter og at inflasjonen kommer ned. Det vil være positivt både for OBOS som boligbygger og for medlemmer og kunder som skal kjøpe eller selge bolig.

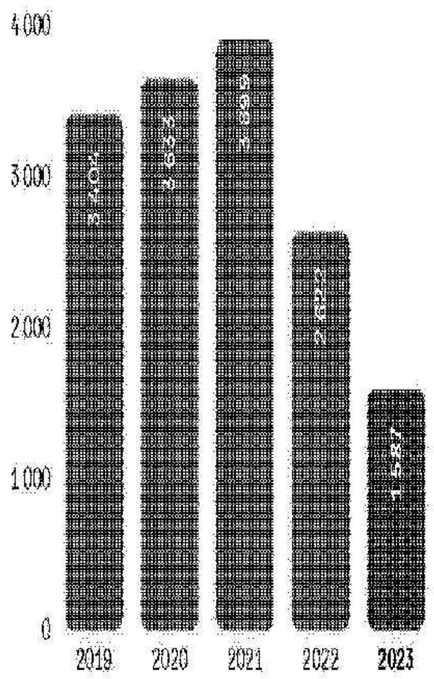
Jeg vil takke våre ansatte, styret, representantskap, samarbeidspartnere, medlemmer og kunder for et godt og tillitsfullt samarbeid. Dette samarbeidet er vi helt avhengige av for fortsatt å lykkes som en ledende boligbygger og samfunnsaktør – også i utfordrende tider.

Daniel Kjørberg Siraj
konsernsjef

Høydepunkter og nøkkeltall 2023

Solgte boliger

brutto antall



245 boliger solgt med Bostart og Delelån i 2023

Siden oppstart er det solgt 1 302 boliger med boligkjøpsmodellene Delelån og Bostart.

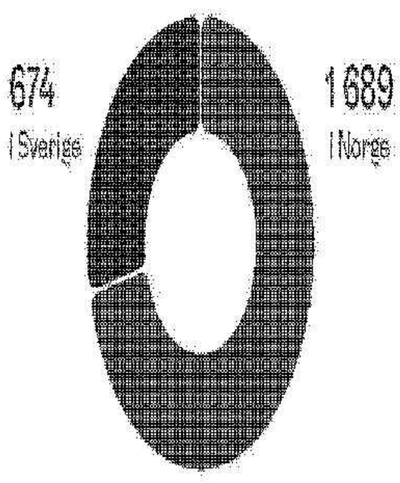
1 587

solgte boliger (brutto antall)

Det ble solgt 1 587 nye boliger i Sverige og Norge i 2023 til en samlet verdi på 7,7 milliarder kroner.

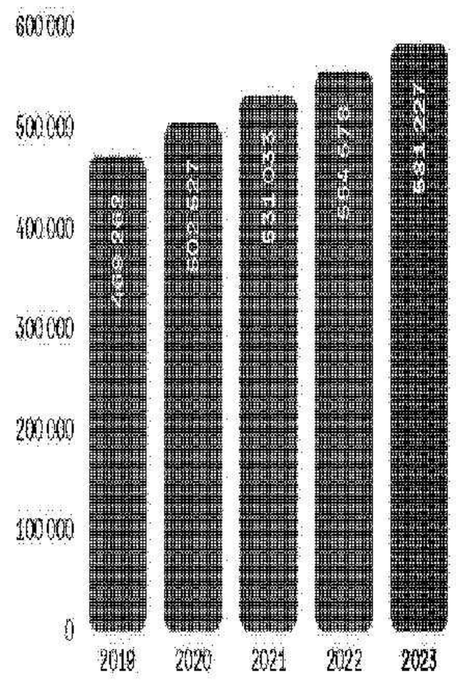
2 363 ansatte

OBOS hadde 2 363 ansatte ved utgangen av 2023.



Medlemmer

antall betalende medlemmer



26 649

nye OBOS-medlemmer

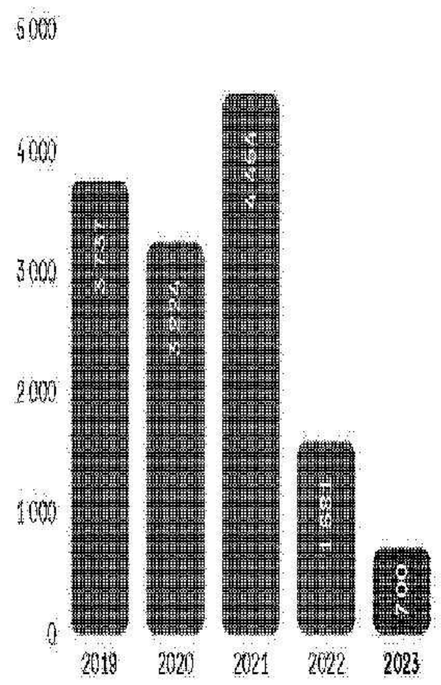
Ved utgangen av 2023 hadde OBOS totalt 581 227 medlemmer, hvorav 11 734 i Sverige. Veksten var størst i Oslo-området, med over 8 000 nye medlemmer.

700 millioner kroner

OBOS' resultat før skatt i 2023.

Resultat før skatt

millioner kroner



7 803 OBOS-boliger omsatt i 2023

Det ble i 2023 omsatt totalt 7 803 boliger i OBOS-tilknyttede borettslag, mot 8 360 boliger i 2022. Medlemmene benyttet forkjøpsretten i 23,1 prosent av salgene.

5 678 boliger under bygging

Ved utgangen av 2023 har OBOS 5 678 boliger under bygging i Norge og Sverige. I løpet av året ferdigstilte OBOS 3 548 boliger i 2023 og satte i gang bygging av 1 685 boliger.

200 seniorboliger

OBOS trapper opp satsingen på seniorboliger i Oslo-området. Foreløpig er det planer om fire boligprosjekter med over 200 leiligheter.

496 mill kroner

i resultat for OBOS-banken

OBOS-banken leverte sitt beste resultat noen gang med et resultat før skatt på 496 millioner kroner i 2023.

Gir tilbake 184 mill kroner

OBOS bidro med 184 millioner kroner til samfunnsnyttige formål i 2023.

+6,1 % for kjøpesentrene

OBOS' sine sju kjøpesentre omsatte i 2023 for 4,9 milliarder kroner, en oppgang på 6,1 prosent fra 2022.

Stor forvalter

Ved utgangen av 2023 ble 281 532 boliger og 5 393 boligselskaper forvaltet av OBOS.

264 leiligheter på Ulvenplassen

OBOS startet bygging av 264 leiligheter på Ulven uten forhåndssalg.

Tomtekjøp for 1,9 mrd

I 2023 ble det kjøpt tomter for til sammen ca. 1,9 milliarder kroner, med kapasitet til ca. 3 600 boliger (brutto) til medlemmer i Norge og Sverige.

Strategi mot 2026

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

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

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 bolig-samvirket, 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 aktører i markedet.

Samfunnsansvar

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

Tre prioriterte mål

For å skape verdi de neste årene, er følgende mål prioritert:

Boligbyggeren som utgjør en forskjell

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

Ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlem

OBOS skaper merverdi for medlemmene gjennom å dekke hele verdikjeden – fra boligutvikling og boligfinansiering for medlemmene, til forvaltning og oppfølging av boligselskapene i etterkant. OBOS vil kontinuerlig videreutvikle tilbudet til kunder og medlemmer, styrke medlemstilfredsheten og arbeide for at medlemsveksten fortsetter 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 gjennom økt satsning på bolig-kjøpsmodellene 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 og vesentlighetsanalyser benyttes som del av målstyringen.

Les mer om vårt arbeid med bærekraft og samfunnsansvar i Bærekraftsrapporten side 124–164.

Konsernledelsen



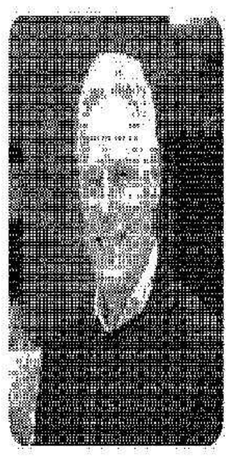
Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef (CEO)



Ingunn Andersen Randa
Konserndirektør, Boligutvikling Storby



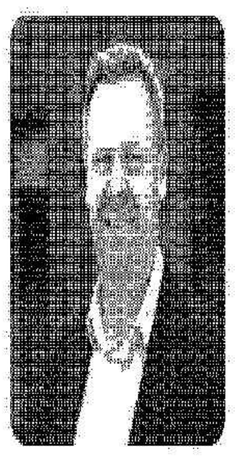
Marianne Gjertsen Ebbesen
Konserndirektør, Boligutvikling Trehus



Morten Aagenæs
Konserndirektør, Forvaltning og rådgivning



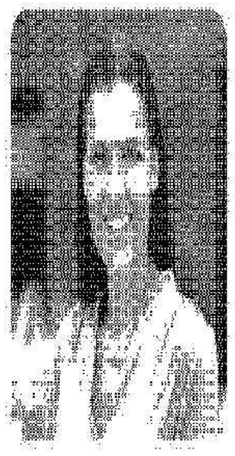
Nils Morten Bøhler
Konserndirektør, Næringseiendom



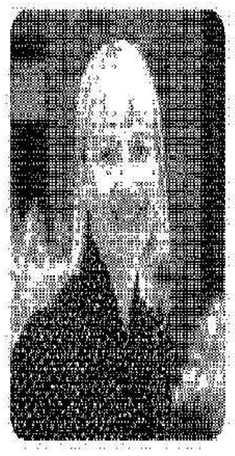
Trond Stabekk
Konserndirektør, Økonomi og finans (CFO)



Steffen Brørby
Konserndirektør, HR og organisasjon



Kathinka Koch Sommerseth
Konserndirektør, Marked, kommunikasjon og samfunnsansvar



Cathrine Wolf Lund
Konserndirektør, IT og digital

Virksomhetsområder

Boligutvikling

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

Boligutvikling Storby

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

OBOS Nya Hem ble etablert i 2020 for å kjøpe tomter og utvikle boligprosjekter i og rundt Stockholm, Göteborg og Malmö. I det første prosjektet, Strandvägen i Sollentuna med 115 leiligheter, er innflyttingen i gang.

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

Boligutvikling Trehus

OBOS Block Watne utvikler og bygger boligprosjekter, primært småhus i tre, i randsonen av større byer fra Trøndelag og sørover, enten i egenregi eller med samarbeidspartnere. Utviklingen av eiendommer, produktutvikling, salg og bygging utføres av egne ansatte. Fra 2023 er OBOS Block Watne delt i to selskaper for å rendyrke forretningsområdene byggherre og entreprenørvirksomhet.

OBOS Sverige er den største småhusaktøren i Sverige, med varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan. OBOS Sverige utvikler også boligprosjekter i egen regi under varemerket OBOS. Boligene bygges i tre og produseres i egne fabrikker (planelementer og moduler) for kunder med egen tomt, og for egenregiprosjekter og utbyggingspartnere. OBOS Sverige har 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 Storby
OBOS Nye Hjem

På Brekketunet i Ås har OBOS bygget 146 leiligheter på 40 til 125 kvadratmeter. Leilighetene er bygget rundt et naturlig tun som byr på både lek og avslapping for alle aldre. På tunet er det lekestativ og sitteplasser, og et stort regnbed for god overvannshåndtering og biologisk mangfold.

Foto: Studio Oslo



Boligutvikling Trehus
OBOS Block Watne

På Rødsberget ved Fredrikstad har OBOS Block Watne bygget 24 kjedede eneboliger.

OBOS Block Watne er Norges største produsent av trehus. Treverk er et fortreffelig og bærekraftig materiale som er lett å forme. OBOS Block Watne har fokus på miljøvennlige materialer, og løsninger som sparer energi, og legger stor vekt på å utnytte areal og bygge energieffektivt.

Foto: Jiri Havran

Boligkjøpsmodeller – flere får mulighet til å eie egen bolig

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 nye boliger i de fleste borettslag i Stor-Oslo og 50 prosent i Norge for øvrig. I 2023 ble 40 prosent av boligene til Boligutvikling Storby solgt med Deleie eller Bostart. I Sverige tilbys 20 prosent av nyboligene i utvalgte prosjekter med OBOS Deläga.

Hvordan skal vi bo i framtiden?

Hvordan skal vi bo, og hvordan kan boligen hjelpe oss til å leve gode liv? I OBOS Living Lab tester vi ut nye tekniske løsninger, boformer og tjenestetilbud. I en blokk med 34 leiligheter på Vollebekk i Oslo er 50 beboere testpiloter i eget hjem. Beboerne, som både er godt voksne, barnefamilier, single, innfødte nordmenn og innflyttere, prøver ut nye måter å bo på. Her testes det ut smart-teknologi, sensorer og fleksible løsninger, og hvordan det fungerer å dele fellesrom, leiligheter og aktiviteter.

Vi har en rekke pågående testprosjekter og samarbeider med alt fra store aktører som IKEA og Veidekke til oppstartselskaper som REEN og Incube Lighting.

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 politikere, bransjen, samarbeidspartnere, fageksperter og akademia. Se også obos.no/living-lab.

Som en del av nyboligproduksjonen utvikles det nye energieffektive boligmodeller tilpasset kunder i ulike livsfaser. Det legges vekt på energismarte løsninger og kostnadseffektive produksjonsmetoder. Bærekraft står sentralt når vi velger byggematerialer og utvikler tiltak for å redusere materialbruk og avfall i produksjonen.

I Sverige tester OBOS, i samarbeid med flere eksterne partnere, tekniske løsninger for energihåndtering, energideling og annen smart-teknologi. Utforskingen skjer i et demohus i Strängnäs der familier og andre målgrupper får mulighet til å bo i huset og teste ut løsningene.

Medvirkning er et viktig satsingsområde for OBOS, og det er utviklet en egen medvirkningsmodell som brukes i alle nye boligprosjekter. Målet er å informere, synliggjøre og innhente innsikt fra medlemmer, naboer, politikere og andre interessenter knyttet til OBOS-prosjekter. Medvirkning gir et bedre kunnskapsgrunnlag når gode boligprosjekter og nabolag skal utvikles.

Næringseiendom

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

OBOS eier syv kjøpesentre med sentral beliggenhet der OBOS har utviklet større boligområder. Kjøpesentrene utgjør en møteplass i bydelen, der butikkene suppleres med et bredt tilbud av serveringssteder, kultur, helsetjenester og andre aktiviteter.

Ulven i Oslo skal bli en helt ny og urban bydel med fokus på grønne verdier og et aktivt byguliv. Totalt skal det bygges 2 400 nye boliger, 200 000 kvadratmeter næringsbygg og barnehage. Det største prosjektet under bygging er Construction City. Første spadetak ble tatt i oktober 2021, og bygget vil være ferdig i 2025. Bygget på 103 000 kvadratmeter blir et senter for verdiskapende samhandling i bygge-, anleggs- og eiendomsbransjen, med vekt på bærekraft og innovasjon. Construction City vil gi rom for opp mot 5 000 arbeidsplasser, og her vil OBOS få sitt nye hovedkontor. Per februar 2024 er 76 prosent av bygget utleid.

Construction City Cluster er byggenæringens klyngesamarbeid for innovasjon, med OBOS som en av initiativtakerne. Klyngen skal gjøre bransjen mer effektiv, grønn og attraktiv. Ved utgangen av 2023 har klyngen 128 medlemmer – alt fra lovende oppstartselskaper til etablerte bedrifter og akademia.

På Ulven bygger også Veidekke nytt hovedkontor. Bygget på 13 000 kvadratmeter ble påbegynt i august 2022 og skal stå ferdig i 4. kvartal 2024. I tilknytning til kontorbygget bygges det parkeringsanlegg for kontorer og boliger på Ulven. Lokaliseringen vil styrke næringsklyngen på Ulven, og tilføre bydelen ca. 500 nye arbeidsplasser.

Forvaltning og rådgivning

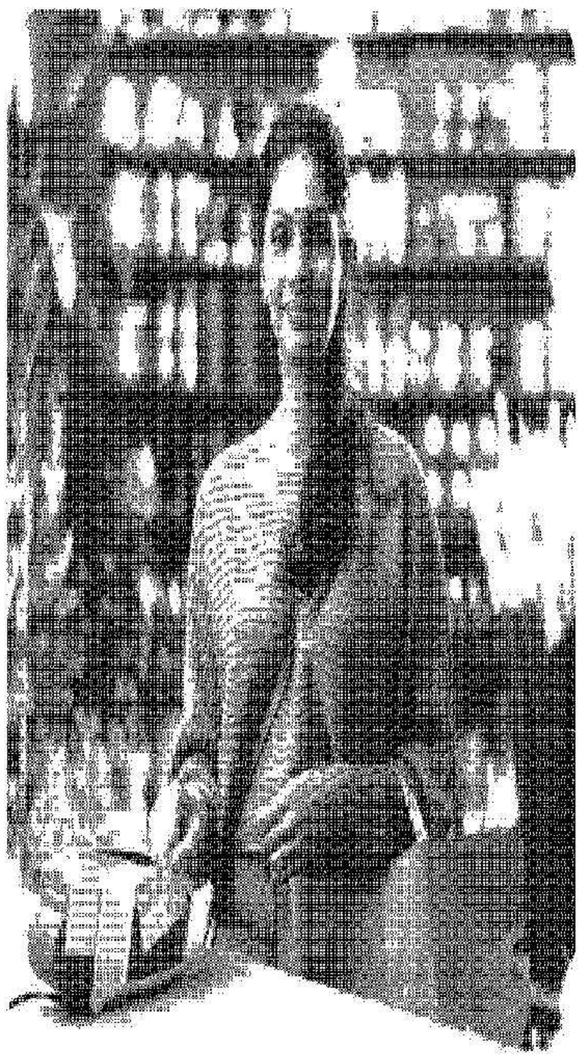
Forvaltning og rådgivning er et kjerneområde i OBOS, og omfatter forretningsførsel og teknisk rådgiving til boligselskaper – både borettslag bygget av OBOS og andre boligsameier. Forretningsførsel for boligselskapene omfatter rådgivning, administrativ og økonomisk bistand primært til styrer, og regnskapsførsel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

Ved utgangen av 2023 ble det forvaltet 281 532 boliger og 5 393 boligselskaper. For styrene i boligselskapene er OBOS' tjenester avgjørende for at boligselskapene skal ha et trygt og godt tilbud til sine beboere.

Styrene i boligselskapene utfører vesentlige deler av sitt styrearbeid ved hjelp av digitale tjenester levert av OBOS – styrerommet.no, digitale årsmøter og Vibbo. Vibbo er en digital beboertjeneste og delingstjeneste med over 400 000 brukere. Med bærekraftsmodulen kan boligselskapene kartlegge sin bærekraftstatus og få hjelp til å ta gode valg innen klima og bomiljø. Det jobbes kontinuerlig med å videreutvikle digitale tjenester og selvbetjente løsninger for styrer og beboere i boligselskapene. Divisjonen har et pågående prosjekt for å utvikle en ny digital og helautomatisk tjenesteplattform for boligselskaper og beboere.

OBOS OpenNet bygger fibernett i boligselskaper og legger til rette for at beboerne kan velge TV-løsning og innholdsleverandør. OBOS OpenNet har god vekst og har passert 30 000 kunder (tilkoblede leiligheter) ved inngangen til 2024. OBOS-nøkkel er en digital adkomstløsning hvor beboere kan åpne døren med mobilen og dele tilganger videre. 511 boligselskaper har tatt i bruk OBOS-nøkkel, og løsningen har 37 000 aktive brukere ved inngangen til 2024.

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

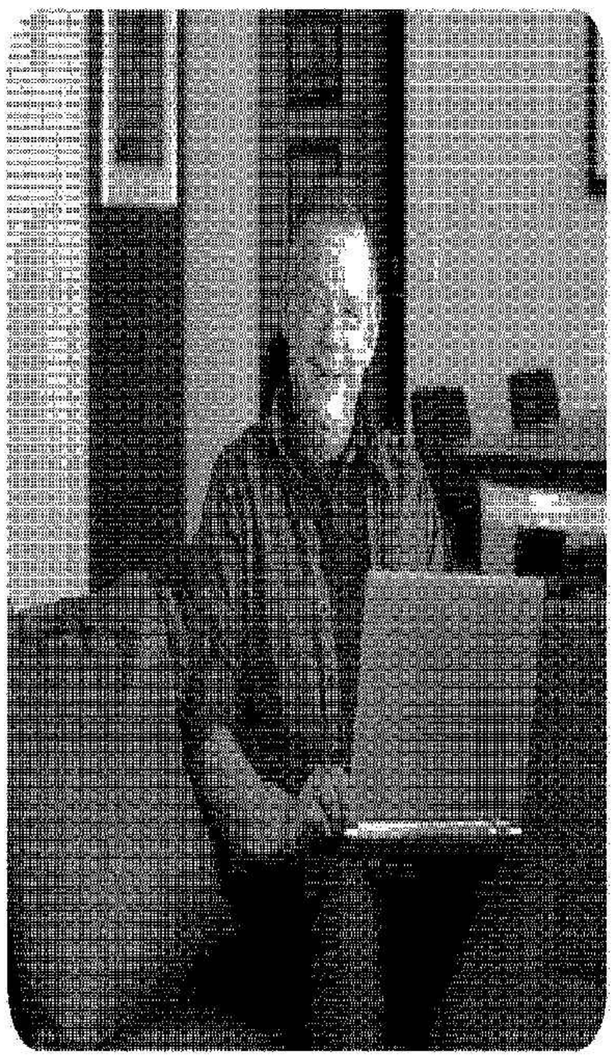


Lokale møteplasser verdsettes

OBOS' sju kjøpesentre omsatte for 4 886 millioner kroner i 2023, en oppgang på 6,1 prosent fra 2022. Det er tydelig at kundene verdsetter lokale møteplasser med et variert tilbud av varer og tjenester.

Lambertseter senter er OBOS' største kjøpesenter med en omsetning på nesten 1,6 milliarder kroner i 2023 og nærmere 2,8 millioner besøkende. Det jobbes kontinuerlig med senterets butikksammensetning. Flere spennende nyetableringer i 2023 tiltrekker nye kunder.

Foto: Nadia Frantsen



Digitale løsninger

– Det har skjedd en dramatisk forenkling. For ikke mange år siden satt vi og skrev møtereferat i Word eller på papir, og hang opp lapper i gangen. Det var ganske kronglete. Styrerommet er gull for oss. Her kan vi holde oversikt over sakene vi jobber med, både nye og gamle, og legge inn oppgaver til hvert enkelt styremedlem. Det gjør det mye lettere å holde tråden.

Jorulf Bertland, styreleder
i Byhagen Borettslag i Oslo

Foto: Åsmund Hatlen Mo

Bank og eiendomsmegling

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 den 11. største norske banken målt etter forvaltningskapital. Ved inngangen til 2024 har OBOS-banken 6 500 bedriftskunder, i hovedsak boligselskaper forvaltet av OBOS, og 71 000 privatkunder, hvor de fleste er OBOS-medlemmer.

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

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

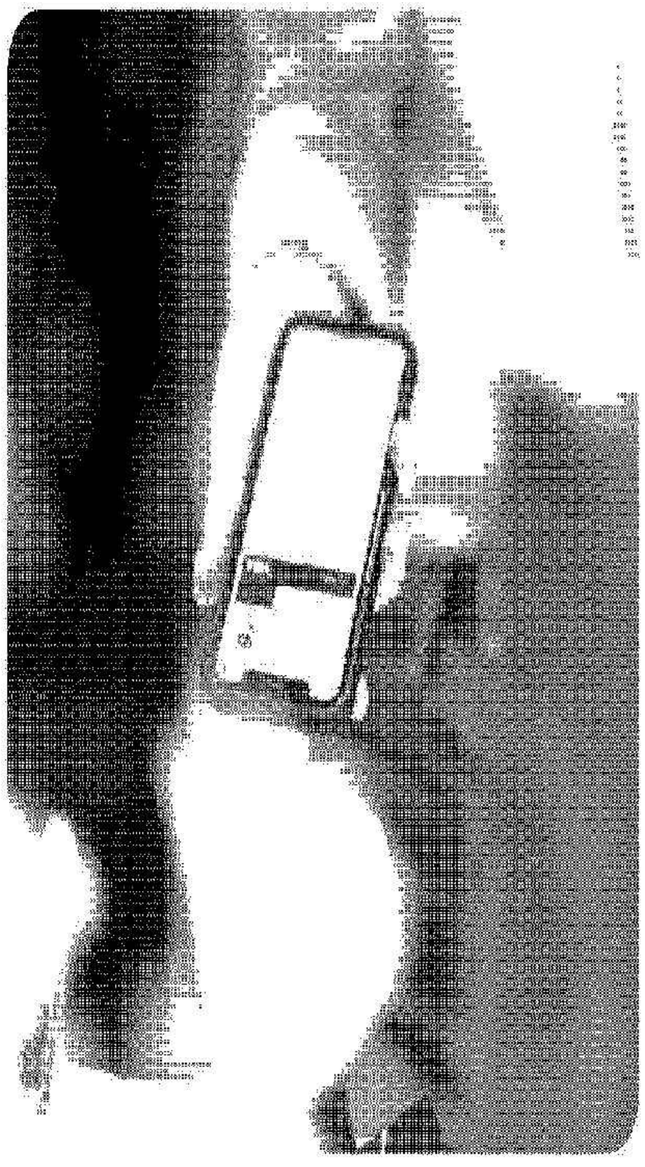
ESG og bærekraft er integrert i bankens strategi. OBOS-banken gir grønne lån til privatpersoner og boligselskaper som oppfyller definerte kriterier på hva som klassifiseres som «grønt». ESG-risiko kartlegges i alle låneøknader om langsiktige lån fra boligselskaper. Ved å tilby grønne lån og finansiere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

Apple Pay og Google Pay

OBOS-banken skal ha et banktilbud med attraktive betingelser og brukervennlige digitale tjenester. Derfor er kontaktløse betalinger med Apple Pay og Google Pay et tilbud til våre kunder. Det gjør det enkelt, raskt og sikkert å betale på nett, i app eller i fysiske butikker med mobilen eller klokken.

Mobilbetaling er like trygt som betaling med bankkort. Full oversikt over alle kjøp finnes i appen og i mobilbanken.

Foto: Hampus Lundgren



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 den strategiske satsingen på innovasjon og digitalisering.

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

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

Eierskapet i AF Gruppen ASA, Veidekke ASA og NCC AB tilfører OBOS verdifull kompetanse og kunnskap om entreprenørvirksomhet, og bidrar til at OBOS blir en mer effektiv byggherre.

OBOS Oppstart investerer både direkte og gjennom venture-selskapet Construct Venture som ble etablert i 2018 sammen med AF Gruppen. Foruten investering i oppstartsgeneratoren Antler, hvor OBOS er industripartner, har OBOS Oppstart investert direkte i 11 selskaper. Investeringene i Relynk (plattform for sanntidsdata fra bygg) og Augment City (visualiserings- og simuleringsverktøy for byplanlegging) er nye i 2023.

OBOS eier en andel av analyseselskapet 7Analytics

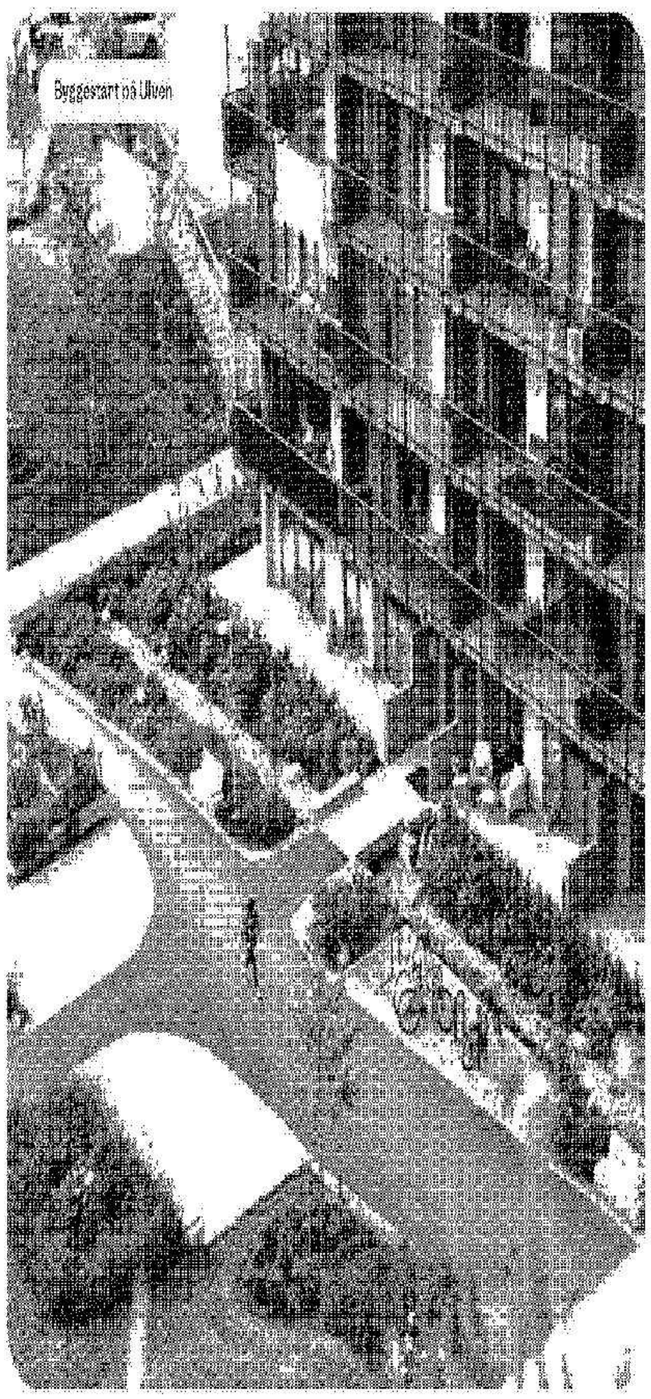
Klimaendringer og urbanisering stiller stadig nye krav til utbyggere, som hele tiden må håndtere et mer komplekst og omfattende risikobilde. Grunderne i 7Analytics har utviklet digitale analyseverktøy som kan forutsi risiko og dermed forhindre ødeleggelser på eiendom og infrastruktur knyttet til vær og klima. Plattformen er allerede tatt i bruk av flere aktører, deriblant OBOS, som allerede har tatt i bruk verktøyet når nye boligområder planlegges og utvikles. OBOS er også blant aktørene som har investert i oppstartsbedriften.

Foto: 7Analytics



Boliger til medlemmene

OBOS leverer på formålet – å skaffe gode boliger til medlemmene – også i mer krevende tider.





Ingunn Andersen Randa
Konserndirektør,
Boligutvikling Storby

Byggestart uten forhåndssalg

– Selv om markedet er utfordrende, har OBOS startet flere prosjekter i 2023, også uten forhåndssalg, både i Oslo og Trondheim. Det forteller Ingunn Andersen Randa, konserndirektør i Boligutvikling Storby.

– På Ulven i Oslo har vi startet bygging av 264 nye boliger fordi vi har tro på at markedet kommer tilbake, og at det på sikt bygges for lite. Svært få boliger vil bli ferdigstilt i 2026, spesielt i Oslo. Derfor mener vi det er riktig å sette i gang utvalgte prosjekter også nå, slik at vi kan opprettholde produksjonen og ha boliger å tilby medlemmene våre framover.

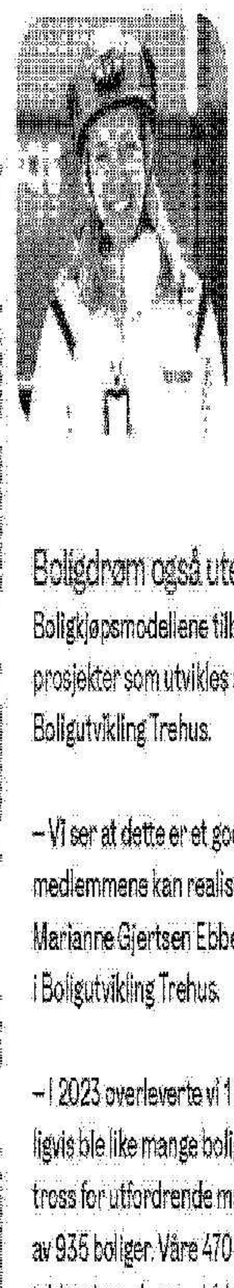
Tomtekjøp og overleveringer

– Vi gjorde flere store tomteinvesteringer i 2023, blant annet ved Ullevål sykehus og Økern Park i Oslo, på Høn i Asker og i Stavanger. Og i januar 2024 kjøpte vi eiendommen Bergensmeieriet. Her skal vi utvikle rundt 600 boliger i årene som kommer.

I 2023 overleverte selskapene i Storby 1 623 boliger til OBOS-medlemmer. For mange er det våre boligkjøpsmodeller som gjør det mulig å komme seg inn på boligmarkedet. OBOS' boligkjøpsmodeller Bostart og Delelei står for rundt 40 prosent av salgene innen Storby, og ca. 15 prosent av OBOS' totale salg.

264 leiligheter på Ulven igangsatt uten forhåndssalg





Marianne Gjertsen Ebbesen
Konserndirektør,
Boligutvikling Trehus

Boligdrøm også utenfor byen

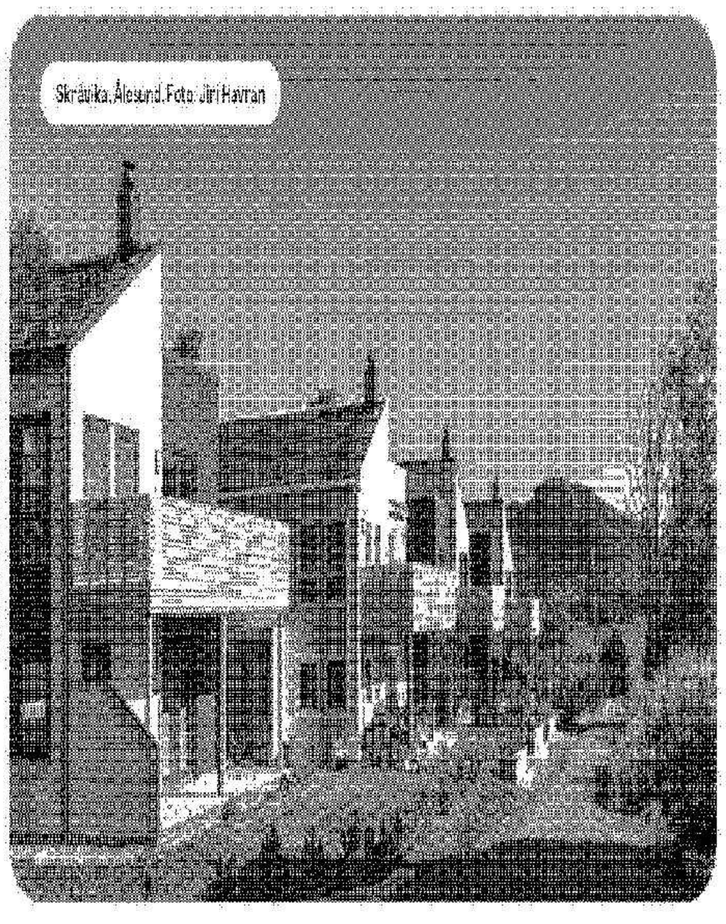
Boligkjøpsmodellene tilbys også i utvalgte prosjekter som utvikles av selskapene i Boligutvikling Trehus.

– Vi ser at dette er et godt virkemiddel for at medlemmene kan realisere sin boligdrøm, sier Marianne Gjertsen Ebbesen, konserndirektør i Boligutvikling Trehus.

– I 2023 overleverte vi 1 803 boliger, og forhåpentligvis ble like mange boligdrømmer oppfylt. Og til tross for utfordrende markeder, startet vi bygging av 935 boliger. Våre 470 tømrere og fagarbeidere jobber hver dag med å bygge gode boliger og hjem til våre medlemmer.

– Vi vet at det både er behov og et ønske blant våre medlemmer om småhus i grønne omgivelser utenfor byen. Derfor har vi gjennom de siste årene investert i attraktive tomter for videre boligbygging. I 2023 besluttet vi å bygge en ny husfabrikk i Vrigstad i Sverige. Når den står ferdig, vil vi ha mulighet til å doble den årlige produksjonen bare på denne lokasjonen.

3 426 boliger overlevert i 2023





Boligutvikling Trehus

OBOS Block Watne

Kleivane

Sandnes, Rogaland

Boligområdet Kleivane i Sandnes har umiddelbar nærhet til natur og friluftsområder. Kleivane har blitt et attraktivt sted å bo. Her har OBOS Block Watne bygget seks enebolig og 9 boliger i to hus med egen hage.

Foto: Jim Ekran

Boligutvikling Storby

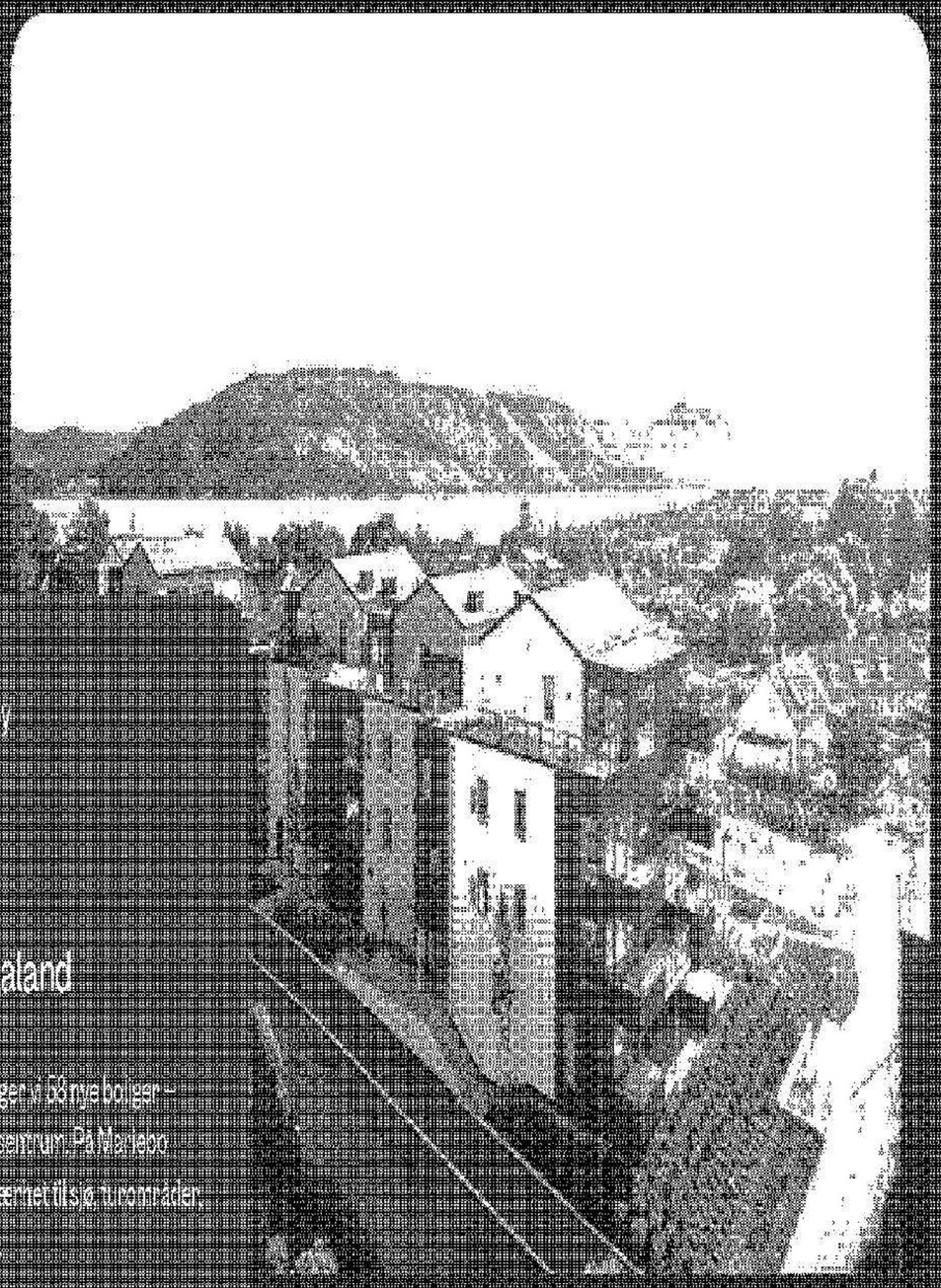
OBOS Nye Hjem

Kvarteret

Lillestrøm, Akershus

Kvarteret utvikles av to av tomtene i kvartalet knyttet sammen med storetorg og grøntanlegg. Kvartalet ble overlevert i perioden november 2022–februar 2023. Prosjektet består av 206 leiligheter fordelt på fire bygg med underliggende garasjeanlegg. Variasjonen av tilbudet i kvartalet er stor, fra 1-roms på 27 kvadratmeter til store toromsleiligheter på 160 kvadratmeter og egne takterrasser. Kvartal 1 utgjør det første byggetrinnet. Det totale boligantallet i byggets rundt 950 boliger. Kvartal 2 er allerede under oppføring, 136 leiligheter planlegges ferdigstilt i årsskiftet 2024–2025.

Foto: Nye Hjem



Boligutvikling Storby
OBOS Nye Hjem

Mariebo
Stavanger, Rogaland

I herret av Mariebo bygger vi 108 nye boliger – vel utenfor Stavanger sentrum. På Mariebo finner du boliger med nærhet til sjø, turområder, spisesteder og butikker.

Foto: Hugo Lucchesini

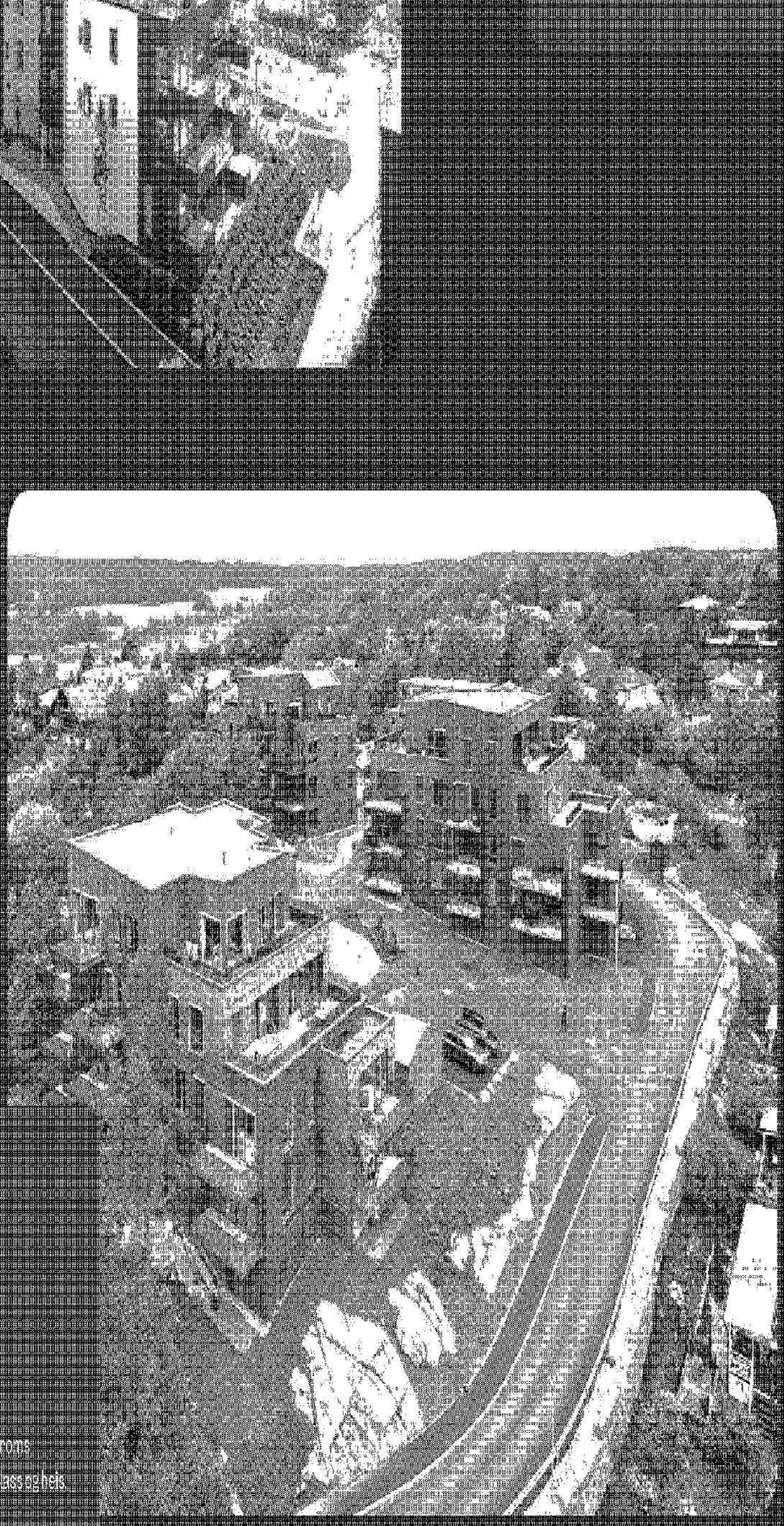
Boligutvikling Storby
OBOS Nye Hjem

Solstrandvegen
Os, Vestland

Solstrandvegen ligger i Kvernhusmyrane, ogdet siste byggetrinnet ble ferdigstilt i oktober 2022. Prosjektet består av totalt 60 leiligheter.

Foto: Nye Piller



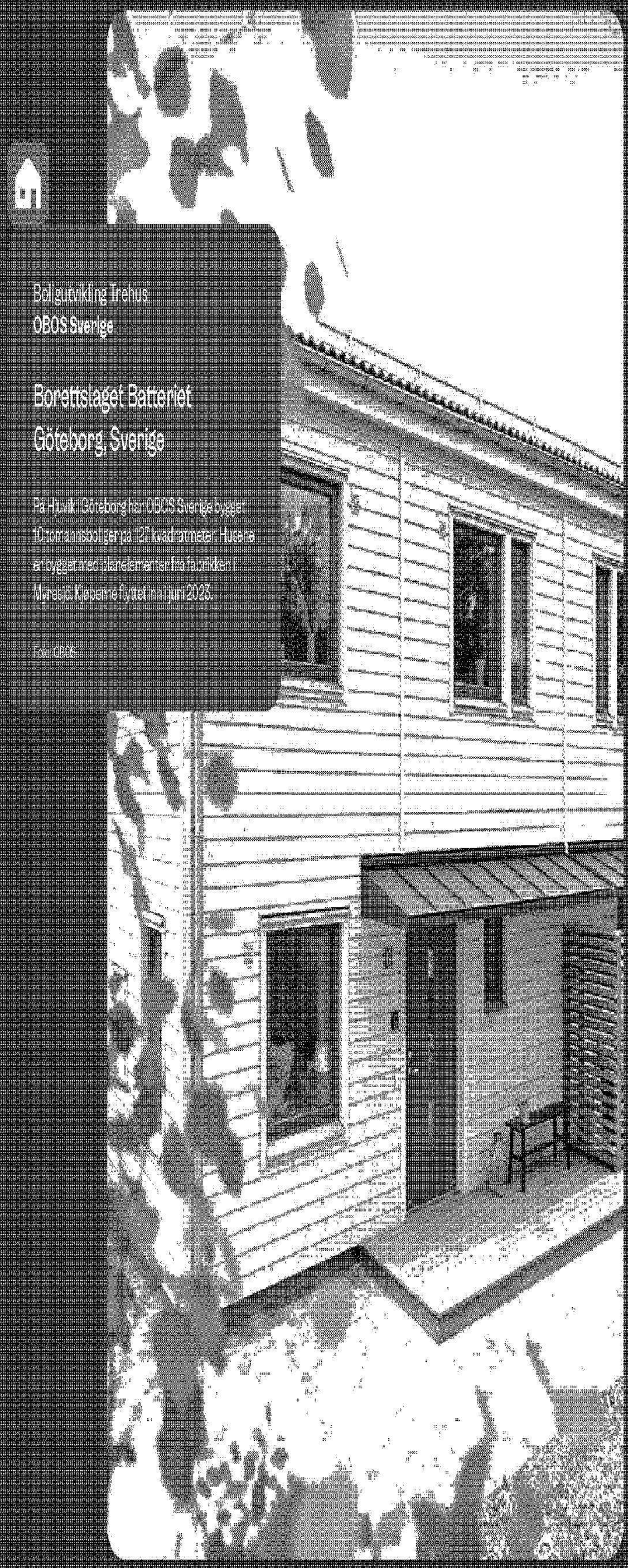


Boligutvikling Storby
OBOS Nye Hjem

Haraldåsen
Fredrikstad, Østfold

På Haraldåsen bygger vi 41 to- til firerooms leiligheter med balkong, parkeringsplass og heis.

Foto: Nye Piller

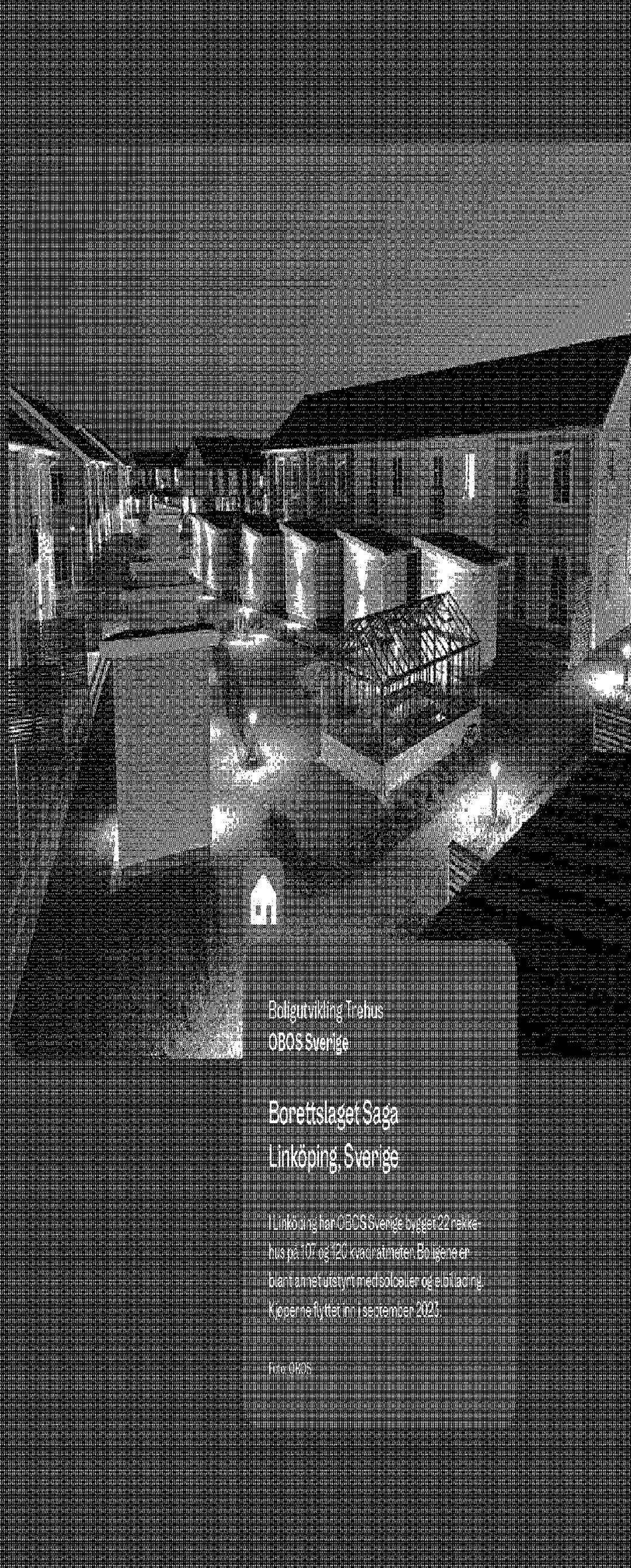


Boligutvikling Trehus
OBOS Sverige

Borettslaget Batteriet
Göteborg, Sverige

På Hjulvik i Göteborg har OBOS Sverige bygget 10 leiemannsboligen på 27 kvadratmeter. Husene er bygget med bjelkelementer fra fabrikken i Mysrasta. Kjøperne flyttet inn i juni 2023.

Foto: OBOS



Boligutvikling Trehus
OBOS Sverige

Borettslaget Saga
Linköping, Sverige

I Linköping har OBOS Sverige bygget 22 rekkehus på 107 og 120 kvadratmeter. Boligene er bygget sammen med boliger og ellers lagring. Kjøperne flyttet inn i september 2023.

Foto: OBOS



Boligutvikling Storby

OBOS Nye Hjem

Sollitunet

Hamar, Innlandet

Sollitunet er omringet av grønne åser og skoger med utsikt over Mjøsa og kort vei til Hamar sen-trum. Borettslaget består totalt av 109 leiligheter fordelt på fire byggetrinn.

Foto: HveBilder

Boligutvikling Trenus

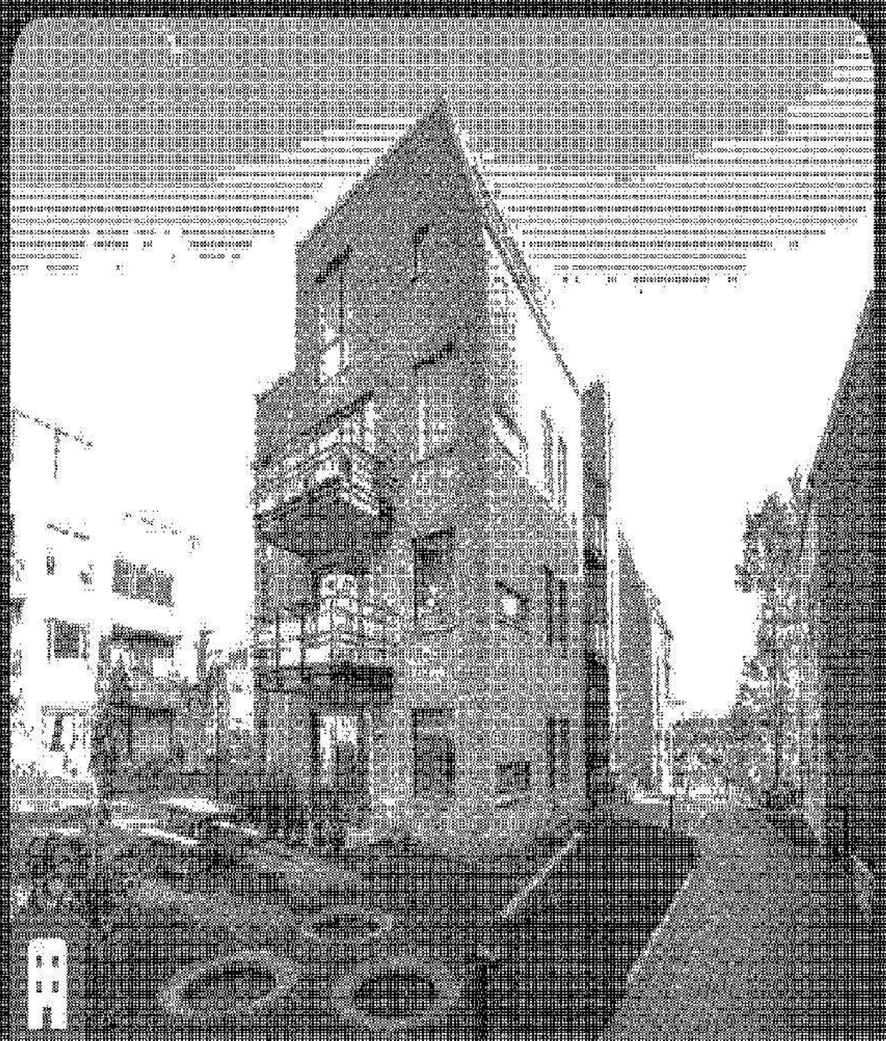
OBOS Karmhem

Borettslaget Stadsträdgården

Västerås, Sverige

Västerås ved Mälaren har OBOS Karmhem bygget 10 enebolliger på 124 kvadratmeter og 15 rekkehus på 109 kvadratmeter.

Foto: OBOS



Boligutvikling Storby

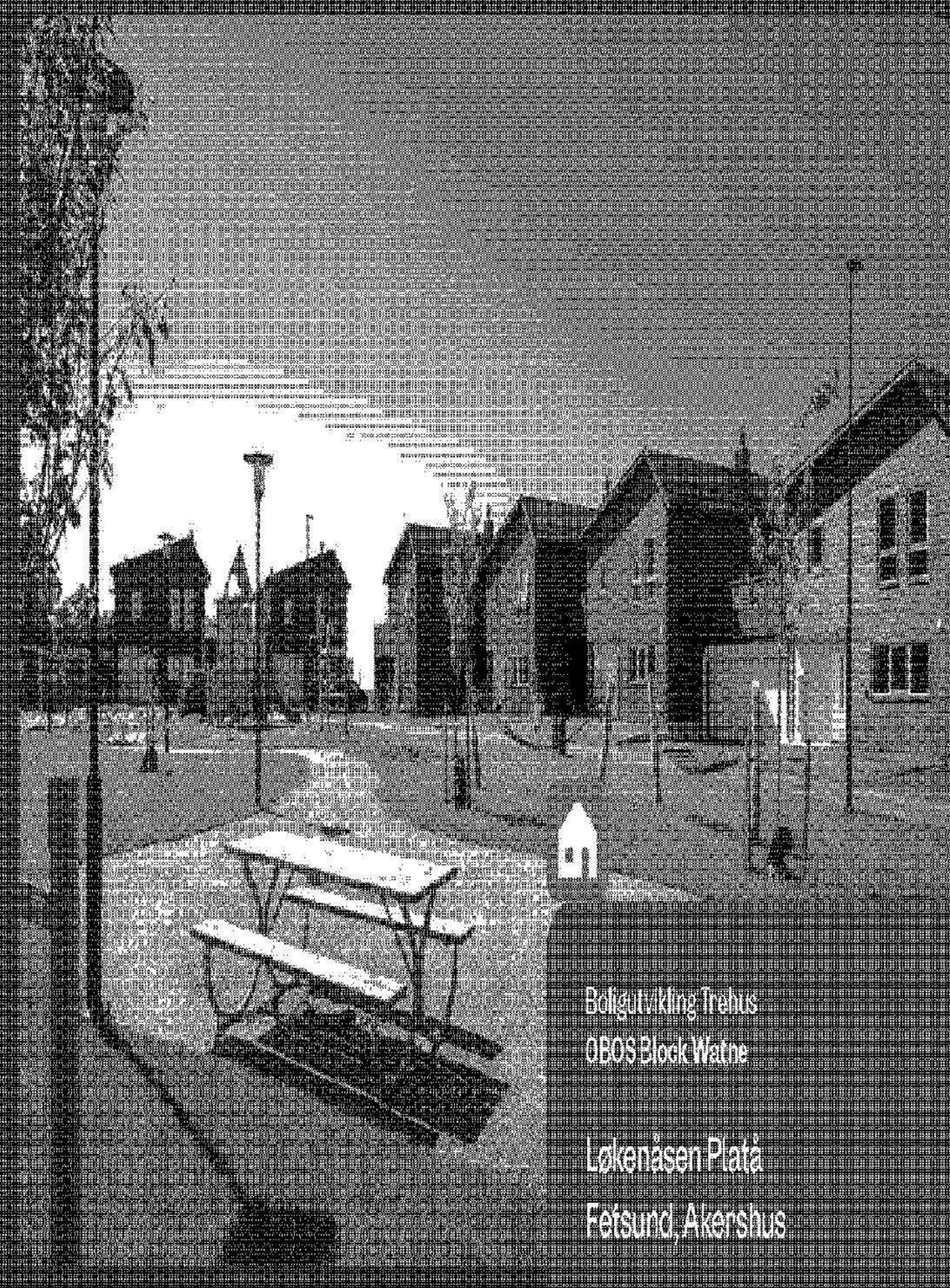
OBOS Nye Hjem

Sandslåsen

Bergen, Vestland

Det fjerde og siste byggetrinnet på Sandslåsen borettslag i Bergen ble ferdigstilt i september 2023. Det består av 70 leiligheter av totalt 286 leiligheter på Sandslåsen, der OBOS har bygget siden 2014. Det er også det første prosjektet Bergen som tilbys med Bostart og Deleie.

Foto: Nye Hjem



Boligutvikling Trehus

OBOS Block Watne

Løkenåsen Platå

Fetsund, Akershus

På Løkenåsen bygges det enebolliger i kjedet, et barnevennlig nabolag. Det er anlagt et felles turområde med lekeplass. 38 boliger er overlevert til kunde, og 16 boliger er under oppføring. De siste bygges i tun 6/7, boligene på område «Sistedelet» med 16 rekkehus med personlig uttrykk, vil bli lagt ut for salg høsten 2024.

Foto: Øivind Elton



Boligutvikling Storby

OBOS Fornebu

Storøykilen

Fornebu, Akershus

I Storøykilen på Fornebu bygger OBOS 400 miljøvennlige boliger, bestående av både eiendeleiligheter og rekkehus med størrelse fra cirka 40 til over 190 kvadratmeter – disse organiseres som borettslag.

Foto: Thomas Tegnander Borge

Årsberetning 2023

2023 har vært et krevende år preget av geopolitisk uro, økte renter og dyrtid. Et sviktende boligmarked både i Norge og Sverige har ført til et kraftig fall i boligsalg og boligbygging. Økte renter og byggekostnader presser lønnsomheten i boligprosjekter og også verdiene på næringseiendom.

OBOS har gjennom året overlevert 3 426 boliger til medlemmer og kunder, og opplever en fortsatt god medlemsvekst tross rådende markedsforhold. Både OBOS-banken og boligforvaltningsvirksomheten har hatt en god kundevekst gjennom 2023, noe som viser styrken i OBOS' brede kundetilbud.

Boligutviklingsvirksomheten leverer et resultat som ligger bak fjoråret. Lønnsomheten i fullførte prosjekter er svekket som følge av økte finanskostnader, generelle kostnadsøkninger drevet av lønns- og prisstigning samt at flere usolgte ferdigstilte boliger gir et lavere resultatuttak. Det er gjennom året gjort betydelige tiltak for å sikre framtidig lønnsomhet, samtidig som OBOS skal levere på sitt formål. Økt satsning på boligkjøpsmodeller de siste årene har blitt positivt mottatt av medlemmer. 40 prosent av det samlede boligsalget i OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu ble solgt med OBOS Bostart eller OBOS Deleie i 2023. Fra lanseringen av Bostart i 2018 og Deleie i 2020 er det er totalt solgt 1 302 boliger med disse boligkjøpsmodellene.

OBOS-banken styrker lønnsomheten og understøtter bygge- og forvaltningsvirksomheten gjennom utlån til nyboligkjøp og boligselskaper. Utleiegraden innen næringseiendom har økt, og den underliggende driften er på nivå med 2022. Bygging av nytt hovedkontor for Veidekke på Ulven i Oslo skal ferdigstilles i 2024. Bygging av Construction City på Ulven, hvor blant annet OBOS skal ha sitt nye hovedkontor, ferdigstilles i 2025. Forvaltningsvirksomheten øker antall forvaltede boliger og holder lønnsomheten på et stabilt nivå, til tross for store investeringer innen digital tjenesteutvikling.

Ved utgangen av året har OBOS 581 227 medlemmer mot 554 578 medlemmer i 2022. OBOS har i 2023 disponert 184 millioner kroner gjennom samfunnsansvarsprogrammet OBOS gir tilbake, hvorav 40 millioner kroner er utbetalt til miljøbankkonto for tilknyttede borettslag.

Driftsinntekter i 2023 ble på 16 678 millioner kroner, en økning på 2 142 millioner kroner mot 2022. Økningen drives i hovedsak av Boligutvikling som hadde flere overleverte boliger, samt realisasjon av merverdier på Nansenløkka i forbindelse med nedsalg fra 100 prosent til 50 prosent. Denne transaksjonen hadde positiv effekt på driftsinntektene med 1 050 millioner kroner. Underliggende aktivitet for virksomhetsområdene Forvaltning og rådgivning og Næringseiendom var på linje med 2022. Bank og eiendomsmegling og Annen virksomhet kunne vise til økte inntekter som følge økte rentemarginer og økt utlån i banken, og flere overleveringer av boliger solgt med Bostart og Deleie sammenlignet med 2022.

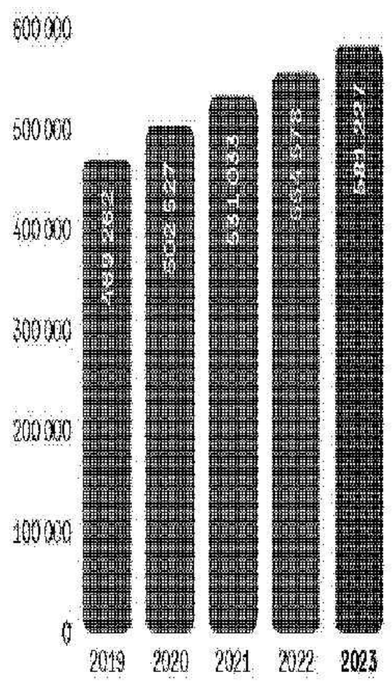
Årets resultat før skatt ble på 700 millioner kroner, en reduksjon på 881 millioner kroner mot 2022. Resultatnedgangen skyldes i hovedsak lavere resultater innen Boligutvikling, høyere finanskostnader og reduksjon i virkelig verdi på investeringseiendommer og rentesikringsinstrumenter. Effekten av de to sistnevnte faktorene utgjorde 754 millioner kroner. Innenfor Boligutvikling har det vært større resultatmessige effekter knyttet til investeringen i boligbyggeren Solon der OBOS eier 75 prosent. Det har gitt en negativ resultateffekt på 665 millioner kroner i 2023. Delsalget av prosjektet Nansenløkka til Skanska har gitt en regnskapsmessig gevinst på 883 millioner kroner.

Den underliggende driften for OBOS var 88 millioner kroner bedre enn i 2022 med et resultat før renter, skatt, av- og nedskrivninger (EBITDA) på 1 919 millioner kroner. Årets resultat etter skatt ble på 843 millioner kroner mot 1 629 millioner kroner i 2022.

Totalkapitalen ved utgangen av 2023 utgjør 131 397 millioner kroner mot 116 944 millioner kroner i 2022. Balansen har økt med 14 453 millioner kroner fra 31. desember 2022, og omfatter økt utlån fra bankvirksomheten på 6 295 millioner kroner, økte obligasjoner på 1 734 millioner kroner og økt investering i tilknyttede selskaper på 928 millioner kroner. OBOS-konsernets bokførte egenkapital utgjør 36 652 millioner kroner, en økning på 1 072 millioner kroner fra 31. desember 2022. Egenkapitalandelen er 27,9 prosent per 31. desember 2023 mot 30,4 prosent per 31. desember 2022. Verdijustert egenkapital er beregnet til 53 113 millio-

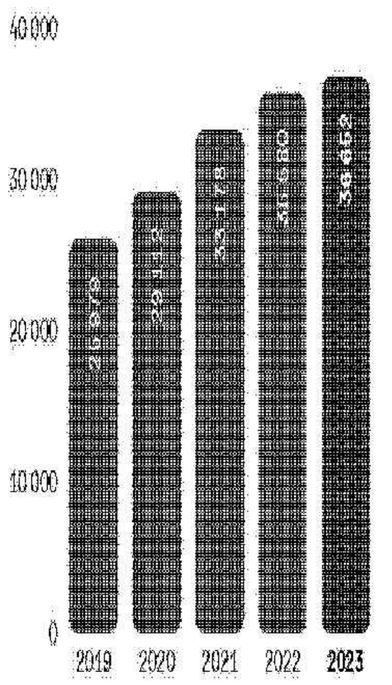
Medlemmer

Antall betalende medlemmer



Egenkapital

Millioner kroner



ner kroner, og verdijustert egenkapitalandel er på 35,9 prosent. Rentebærende gjeld har økt med 12 844 millioner kroner og utgjør 87 384 millioner kroner ved utgangen av 2023. Se note 5 Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld for detaljer.

OBOS-konsernet har en god likviditetssituasjon. Dette sikrer finansiering av løpende drift og muliggjør nye framtidsrettede investeringer. En god likviditet tilsier også at styret mener det er forsvarlig å planlegge for at 10 prosent av årets resultat etter skatt, 84,3 millioner kroner, disponeres til ulike samfunnsnyttige formål i 2024.

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

Virksomheten

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

OBOS driver utvikling, produksjon og salg av eiendom og 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 framtiden. I løpet av 2023 fikk OBOS 26 649 nye medlemmer. Ved utgangen av året er antall betalende medlemmer 581 227, opp med 4,8 prosent fra 2022, fordelt på 569 493 medlemmer i Norge og 11 734 i Sverige. Veksten er størst i Oslo-området med over 8 000 nye medlemmer i 2023.

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

Strategiske prioriteringer

Styret har fastsatt en overordnet konsernstrategi for perioden 2021–2026. Styret fastsetter årlige strategiske prioriteringer og virksomhetsmål (KPIer), som følges opp på halvårlig basis. De årlige virksomhetsmålene justeres i takt med endrede markedsforhold, mens de strategiske overordnede målene ligger fast i inneværende strategiperiode.

Styret har fastsatt følgende prioriterte mål fram mot 2026:

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

- **OBOS skal være ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlem.** OBOS skaper merverdi for medlemmene gjennom å dekke hele verdikjeden – fra boligutvikling og boligfinansiering for medlemmene, til forvaltning og oppfølging av boligselskapene i etterkant. OBOS vil kontinuerlig videreutvikle tilbudet til kunder og medlemmer, styrke medlemstilfredsheten og 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 gjennom økt satsning på boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie. Kombinert med god by- og stedsutvikling underbygger OBOS den økonomiske og sosiale bærekraften 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 og vesentlighetsanalyser benyttes som del av målstyringen.

Fortsatt økt boligbygging

OBOS' viktigste formål er å sørge for en kontinuerlig høy boligbygging. 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 framtiden og investering i økt boligbygging. I 2023 ble det kjøpt tomter for til sammen ca. 1,9 milliarder kroner, med kapasitet til ca. 3 600 boliger til medlemmer i Norge og Sverige. Ved utgangen av 2023 hadde OBOS 5 678 (brutto) boliger under bygging til en verdi av 29,5 milliarder kroner med en salgsgrad på 59 prosent.

Bærekraft

Styret har vedtatt en miljø- og bærekraftstrategi, og bærekraft er integrert i OBOS' strategiske mål og risikoprofil. Samtlige forretningsområder gjennomfører årlige risikovurderinger av klima og miljø. Det er utarbeidet en dobbelt vesentlighetsanalyse som identifiserer de mest vesentlige bærekraftstemaene som OBOS-konsernet skal prioritere framover og som danner grunnlaget for bærekraftsrapporteringen. Vesentlighetsanalysen er også ledd i forberedelsen til å rapportere iht. EUs bærekraftsdirektiv (CSRD). Med utgangspunkt i vesentlighetsanalysen har OBOS definert og rangert de viktigste bærekraftsområdene i fem hovedområder som sammen med tilknyttede bærekraftsmål utgjør kjernen i bærekraftsarbeidet i OBOS:

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

Se Bærekraftsrapporten for utfyllende informasjon.

Samfunnsansvar og samfunnsbidrag

OBOS har som strategisk mål å skape gode nabolag, bidra til god byutvikling og utøve samfunnsansvar. Inntil 10 prosent av årets overskudd etter skatt utbetales til samfunnsnyttige formål. I 2023 ble totalt 184 millioner kroner tildelt gode formål innen kultur, idrett, frivillighet, miljø og FoU, hvorav 40 millioner av disse er overført til de tilknyttede borettslagenes miljøbankkonto. Dette er en del av en langsiktig forpliktelse på totalt 250 millioner til miljøtiltak i tilknyttede borettslag over 5 år. Så langt har det resultert i 532 innmeldte tiltak fra i alt 413 borettslag hvorav 378 tiltak er ferdigstilt. For 2023 isolert er det meldt inn tiltak fra 183 nye borettslag.

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

Det vil bli avsatt 84,3 millioner kroner til ulike samfunnsbidrag i 2024. Se mer om samfunnsansvar og samfunnsbidrag i Bærekraftsrapporten, side 124.

OBOS Bostart og OBOS Deleie

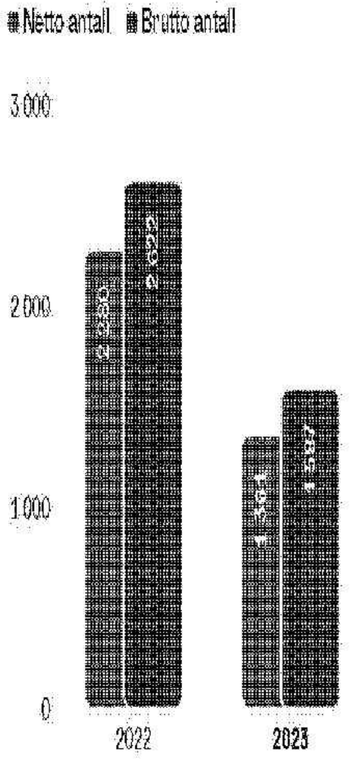
Høye boligpriser, særlig i de store byene, og bankenes krav til egenkapital, gjør det vanskelig for mange å kjøpe egen bolig selv om de har tilstrekkelig evne til å betjene lån. OBOS tilbyr boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie for å senke terskelen til boligmarkedet, slik at flere medlemmer kan eie egen bolig. Fra lanseringen av Bostart i 2018 og Deleie i 2020, er det tilbudt 2 466 boliger og solgt totalt 1 302 boliger med disse ordningene. OBOS har fra 2022 skalert satsingen. 70 prosent av nyboligene i borettslag som OBOS bygger i Stor-Oslo, tilbys 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 fram mot 2026.

I henhold til burettslagslova kan inntil 20 prosent av boliger i et nytt borettslag tilbys med deleie. Kommunaldeparte-

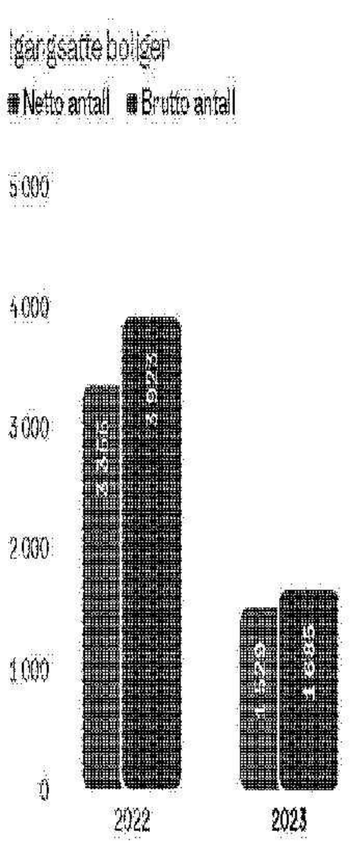
Brutto antall er alle boliger i prosjekter der OBOS har en eierandel. Brutto andel er antallet boliger som medlemmer i Norge og Sverige får benyttet forkjøpsrett på, inklusive boliger tilbudt med boligkjøpsmodeller

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

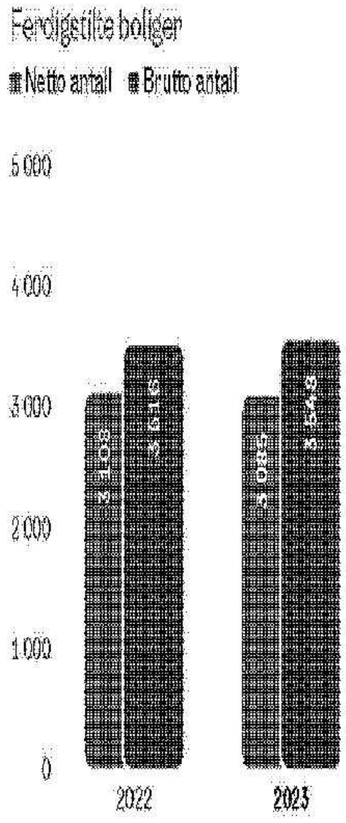
Solgte boliger



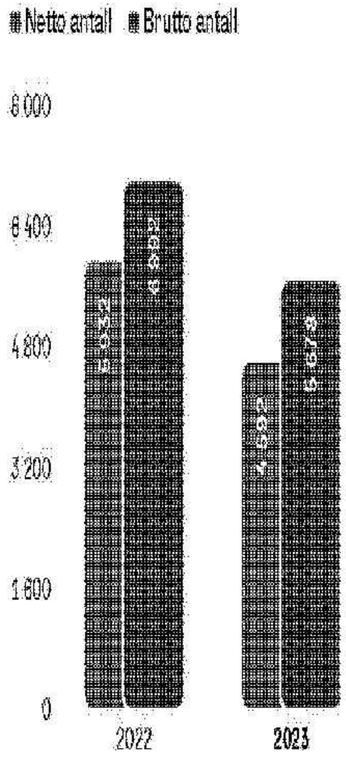
Igangsatte boliger



Ferdigstilte boliger

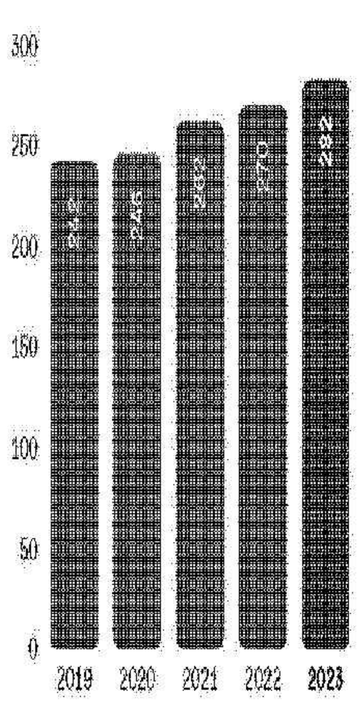


Boliger under produksjon



Forvaltede boliger

Tall i tusen



mentet arbeider med lovforslag som muliggjør at inntil 50 prosent av boligene i et nytt borettslag kan tilbys med deleie.

Kundetilfredshet

OBOS måler jevnlig kundetilfredsheten i de ulike forretningsområdene og gjennomfører kontinuerlig tiltak for å forbedre kundetilfredsheten. OBOS har som mål at kundetilfredsheten skal være bedre enn bransjegjennomsnittet. De fleste selskapene i konsernet har ved utgangen av 2023 en medlemstilfredshet og kundetilfredshet på nivå med bransjesnitt eller bedre. Det jobbes videre med tiltak for å forbedre kundetilfredsheten.

Medlemsdemokratiet

OBOS har de siste årene satt i gang mange prosesser og tiltak for å bedre dialogen med medlemmene, styrke de demokratiske prosessene og gi enkeltmedlemmer bedre mulighet til å gjøre sin stemme hørt i OBOS' demokratiske organer. Medlemmers og nabolags muligheter til medvirkning i planprosessene i nye prosjekter vektlegges. Arbeidet med bedre og bredere kommunikasjon med medlemmene er videreført, både gjennom regelmessige dialogmøter med medlemmene og med styrene i borettslagene. Det ble gjennomført fire åpne medlemsmøter i 2023; to i Oslo, ett i Bergen og ett på Hamar. Boligpolitikk og byutvikling har vært temaer på møtene i tillegg til mer OBOS-spesifikke temaer. Møtene har vært fysiske med mulighet for digital deltagelse, og med avsatt tid til spørsmål og innlegg fra publikum.

Informasjonen om medlemmenes rettigheter og deres muligheter til å delta i medlemsdemokratiet har blitt forbedret. På generalforsamlingen i 2023 møtte 257 delegater. Generalforsamlingen ble avholdt digitalt.

Virksomhetsområdene

Boligutvikling

OBOS er den største boligutvikleren i Norge og en av de største i Norge og Sverige samlet. OBOS solgte 1 361 netto boliger i 2023, mot 2 280 netto boliger i 2022. 1 529 netto boliger ble igangsatt, og det ble ferdigstilt 3 085 netto boliger. Ved utgangen av 2023 var det 4 592 netto boliger under produksjon med en salgsgrad på 57 prosent.

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

2023 har vært et utfordrende år for boligutviklingsvirksomheten. Kombinasjonen av økte renter, byggekostnader og avventende boligkjøpere, har bremset boligsalget både i Norge og Sverige. Fall i boligsalget har ført til at igangsetting av flere nye boligprosjekter skyves ut i tid. Som et resultat av svakere ordreinngang og dermed lavere aktivitetsnivå er det gjennomført nedbemanninger i deler av organisasjonen.

Driftsinntekter for Boligutvikling i 2023 ble på 13 296 millioner kroner, mot 9 685 millioner kroner i 2022. Økningen skyldes flere overleverte boliger i egenregiprosjekter i tillegg til realisasjon av merverdier på Nansenløkka i forbindelse med nedsalg fra 100 prosent til 50 prosent. Transaksjonen hadde positiv effekt med 1 050 millioner kroner. Resultat før skatt ble på 159 millioner kroner mot 287 millioner kroner i 2022. Dette skyldes i hovedsak lavere marginer i enkelte prosjekter og økte rentekostnader. Samlet negativt resultat fra boligbyggeren Solon som OBOS kjøpte i 2021–2022, utgjorde 665 millioner kroner. Dette skyldes primært dårligere lønnsomhet i prosjektene enn forventet ved kjøpet, blant annet som følge av byggekostnadsutviklingen, høyere finanskostnader og nedskrivning av tomteverdier. Salg av 50 prosent av prosjektet Nansenløkka på Fornebu til Skanska ga på sin side en positiv regnskapsmessig gevinst på 863 millioner kroner.

I 2023 ble det kjøpt tomter for til sammen ca. 1,9 milliarder kroner, med kapasitet til ca. 3 600 boliger (brutto) til medlemmer i Norge og Sverige.

Forkjøpsrett

Boligtilbudet og forkjøpsrett er de viktigste medlemsfordelene. Det ble i 2023 omsatt totalt 7 803 boliger i OBOS-tilknyttede borettslag mot 8 360 boliger i 2022. Medlemmene benyttet forkjøpsretten i 23 prosent av salgene av leiligheter i OBOS-tilknyttede borettslag i 2023, mot 28 prosent i 2022. I Oslo ble forkjøpsretten benyttet i 26 prosent av salgene i 2023 mot 30 prosent i 2022.

Forvaltning og rådgivning

Virksomhetsområdet omfatter forretningsførsel for boligselskaper og teknisk rådgiving til byggelere. Ved utgangen av 2023 ble 281 532 boliger og 5 393 boligselskaper forvaltet mot 269 560 boliger og 5 202 boligselskaper i 2022.

Styrene i boligselskapene utfører vesentlige deler av sitt styrearbeid i web-tjenester levert av OBOS: styrerommet.no og Vibbo. Det investeres fortløpende i videre utvikling av digitale tjenester for boligselskapene. Bredbåndstjenesten OpenNet kan vise til god vekst i 2023 og passerte 30 000 kunder (tilkoblede leiligheter) ved utløpet av året.

Driftsinntekter for forvaltning og rådgiving i 2023 ble på 991 millioner kroner mot 1 039 millioner kroner i 2022, en reduksjon på 48 millioner kroner. Resultat før skatt ble på 170 millioner kroner mot 272 millioner kroner i 2022. Årsaken til endringene i inntekter og resultat før skatt er i hovedsak bortfall av inntekter fra selskaper solgt i 2022 (Tandem AS og Stema Rådgivning AS). Justert for bortfall av inntekter fra salgene, kan virksomhetsområdet vise til en positiv underliggende inntektsvekst på 75 millioner kroner.

Næringseiendom

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

Driftsinntekter for næringseiendom i 2023 ble på 821 millioner kroner mot 772 millioner kroner i 2022. Økningen er i hovedsak som følge av økte leieinntekter gjennom KPI-justeringer og økt utleiegrad. Resultat før skatt ble negativt med 191 millioner kroner mot 1 030 millioner kroner i 2022. Årets resultat skyldes nedskrivning av verdier på investeringseiendom med 425 millioner kroner som følge av yield-endringer. I 2022 var verdiendring på næringseiendom positiv med 495 millioner kroner. Den underliggende driften var på nivå med fjoråret.

Økonomisk utleiegrad i porteføljen ved utgangen av 2023 er på 91,5 prosent. I 2023 er det inngått totalt 84 nye leiekontrakter og reforhandlet 125 leiekontrakter med en samlet årlig leie på 209 millioner kroner. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene i porteføljen er 4,6 år, og gjennomsnittlig kontraktstid for nye avtaler er 4,6 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 2023 er 75 prosent av bygget utleid. Nytt hovedkontor for Veidekke på Ulven på 13 000 kvadratmeter skal stå ferdig i 4. kvartal 2024.

Bank og eiendomsmegling

Bank og eiendomsmegling hadde samlede inntekter på 864 millioner kroner i 2023 mot 679 millioner kroner i 2022. Økningen skyldes økte netto renteinntekter i OBOS-banken som følge av forbedret rentemargin og økt utlånsvolum. Samlet resultat før skatt ble på 492 millioner kroner mot 352 millioner kroner i 2022.

OBOS-banken tilbyr finansiering til boligkjøpere og boligselskaper som del av den helhetlige verdikjeden OBOS tilbyr sine medlemmer. OBOS-banken er 11. største norske banken målt på forvaltningskapital.

Utlån til personmarkedet var på 14 672 millioner kroner ved utgangen av 2023, mot 14 783 millioner kroner i 2022; en reduksjon på 0,8 prosent. Utlån til bedriftsmarkedet, i hovedsak lån til boligselskaper (borettslag og sameier), utgjorde 42 140 millioner kroner (inkl. utlån formidlet gjennom Eika Boligkreditt) ved utgangen av 2023, mot 37 288 millioner kroner i 2022. Dette tilsvarer en vekst på 13 prosent. Sum utlån utgjorde 56 812 millioner kroner inklusive utlån formidlet gjennom Eika Boligkreditt; en økning på 9,1 prosent.

Summen av kundeinnskudd fra privatkunder og boligselskaper var på 25 678 millioner kroner ved utgangen av 2023 mot 24 068 millioner kroner i 2022; en økning på 6,7 prosent. Innskuddsdekningen ved utgangen av 2023 var på 45,2 prosent. Alle kundeinnskudd under to millioner kroner er sikret i Bankenes Sikringsfond.

Egenkapitalavkastning etter skatt ble på 8,6 prosent mot 6,0 prosent i 2022. Forvaltningskapitalen og ved utgangen av 2023 var på 65 058 millioner kroner. OBOS-banken er godt kapitalisert i henhold til minstekravet og tilfredsstiller alle regulatoriske kapitalkrav per 31. desember 2023.

OBOS Eiendomsmeglere er heleid datterselskap i bankkonsernet fra 1. mai 2023. OBOS Eiendomsmeglere var i 2023 den tredje største megleren av boliger i OBOS-tilknyttede borettslag, med 13,8 prosent av salgene på Østlandet. OBOS Eiendomsmeglere omsatte totalt 1 273 boliger i 2023 gjennom de ti kontorene i Oslo, Hamar, Fredrikstad og Tønsberg.

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

Aksjeinvesteringer

Aksjeinvesteringer består av konsernets investeringer i Veidekke ASA, AF Gruppen ASA, NCC AB, samt flere noterte og unoterte selskaper.

Aksjeinvesteringene viser et resultat før skatt på 310 millioner kroner mot 552 millioner kroner i 2022. Reduksjonen er knyttet til fjorårets gevinst ved salg av SBC Holdco AB på 257 millioner kroner, og reklassifisering av Solon fra aksjeinvestering til datterselskap i virksomhetsområdet Boligutvikling fra 1. januar 2023 med negativ påvirkning på 40 millioner kroner.

Ved inngangen til året eide OBOS 6,5 prosent av aksjene i det svenske børsnoterte entreprenørselskapet NCC AB. I desember 2023 ble det gjennomført et ytterligere aksjekjøp i forbindelse med at selskapets største aksjonær, Nordstjernan AB, foretok et større nedsalg. OBOS er nå største aksjonær med eierandel på 8,4 prosent og stemmeandel på 26,2 prosent. OBOS er største aksjonær i Veidekke med en eierandel ved årsskiftet 2023 på 19,5 prosent, og nest største aksjonær i AF Gruppen med en eierandel på 16,1 prosent.

Organisasjonen

Ansatte

OBOS-konsernet hadde 2 363 ansatte ved utgangen av 2023, hvorav 1 689 er ansatt i Norge og 674 i Sverige. Ved utgangen av 2022 hadde OBOS-konsernet 2 696 ansatte. Som følge av svakt boligsalg gjennom året, er det varslet og foretatt bemanningsreduksjoner primært i OBOS Block Watne og i OBOS Sverige for å tilpasse virksomhetene til lavere aktivitetsnivå. Konsernets støttefunksjoner er også tilpasset til endrede markedsforhold.

Arbeidsmiljø, likestilling og mangfold

OBOS skal være en trygg og sikker arbeidsplass. Det jobbes kontinuerlig med å sikre et godt arbeidsmiljø som forebygger skader og opprettholder et lavt sykefravær. For konsernet som helhet er det en overordnet målsetting om et sykefravær på under 4 prosent. For kontorvirksomheten er målet 3 prosent. I OBOS-konsernet totalt var sykefraværet i 2023 på 4,7 prosent mot 4,7 prosent i 2022. For kontorvirksomheten var sykefraværet på 3,9 prosent mot 3,8 prosent i 2022.

OBOS har som mål 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, alder, 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 bakgrunn.

Av ansatte i OBOS-konsernet er 40 prosent kvinner og 60 prosent menn. I ledende stillinger er det en målsetting å ha en lik kjønnsfordeling. Ved utgangen av 2023 er 39 prosent av lederne i OBOS-konsernet kvinner. Konsernledelsen består av fire kvinner og fem 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 2023 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 2023, med særlig vekt på mangfold og inkluderende kultur samt etterlevelse av verdier og etiske retningslinjer.

Arbeidsforhold – HMS

OBOS arbeider kontinuerlig og systematisk med å utvikle en stadig mer effektiv organisasjon med et faglig inspirerende og trygt arbeidsmiljø. Kravene til internkontroll for helse, miljø og sikkerhet (HMS) følges opp gjennom årlige handlingsplaner. OBOS har egne rutiner for varsling av seksuell trakassering og annen form for trakassering. Det er ikke rapportert hendelser med seksuell trakassering i 2023.

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, tilsvarende LTAR-verdi i Sverige (fraværsskader per million arbeidede timer). H1-verdien for OBOS var på 3,1 i 2023 som er på samme nivå som for 2022. I konsernets norske virksomhet var H1-verdien 3,0 mot 2,5 i 2022. I konsernets svenske virksomhet var H1-verdien 3,2 mot 3,6 i 2022. Det er registrert 13 skader med fravær i den norske virksomheten i 2023 mot ni i 2022. Det er registrert 12 skader med fravær i den svenske virksomheten mot 16 skader i 2022. 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 iverksatt en rekke prosesser og tiltak for å redusere skadehendelser og ulykker i produksjonsmiljøet, herunder forbedret introduksjonsutdanning av ansatte i fabrikkene.

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 er etablert egne seriøsitetskrav for konsernets virksomhet i Sverige.

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

For utfyllende informasjon om arbeidsmiljø, likestilling og mangfold, kompetanseutvikling og rekruttering, arbeidsforhold og HMS, samt etterlevelse av etiske retningslinjer m.m., se Bærekraftsrapporten, side 124.

Risiko og risikostyring

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

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

Operasjonell risiko

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

Virksomhetsstyring

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

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

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

Operasjonell risiko knyttet til øvrige forretningsområder følges opp løpende i virksomhetens kvalitetssystemer.
OBOS har et skarpt fokus rettet mot IT og informasjonssikkerhet samt sårbarhet knyttet til IT-systemer. Det er etablert en konsernfelles informasjonssikkerhetspolicy, og det gjøres løpende trusselaktørvurderinger. Det er innført en rekke tiltak for å redusere risikoen for dataangrep og for å beskytte OBOS' informasjonsverdier. Det arbeides strukturert med fagområdet informasjonssikkerhet, og det er blant annet etablert et sikkerhetsoperasjonssenter (OBOS SOS) i samarbeid med OBOS' partner innenfor sikkerhetsovervåking. Det benyttes eksterne partnere til blant annet sårbarhetsskanning, penetrasjonstesting og kontroll. Det avholdes jevnlig beredskapsøvelser og IT-sikkerhetsopplæring for ansatte.

OBOS har etablert egne retningslinjer for etterlevelse av åpenhetsloven som trådte i kraft 1. juli 2022. Redegjørelse etter åpenhetsloven skal offentliggjøres årlig, og ble første gang offentliggjort på obos.no i juni 2023. Se mer om etterlevelse av åpenhetsloven i Bærekraftsrapporten, side 124.

Boligprosjekter og næringseiendom

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

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

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

Antihvitvasking

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

Internkontroll

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 har i 2023 blitt utøvet av ekstern internrevisjon som har foretatt 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 etiske retningslinjer og prosedyrer, fullmaktstruktur og løpende prosjektoppfølging. Organisasjonen utvikles kontinuerlig med utgangspunkt i høye etiske krav, tydelig ledelseskultur og felles verdigrunnlag. Opplæringen utvikles løpende i tråd med endringer i regelverk for tjenester og produkter.

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

Det er utarbeidet et system for virksomhetsstyring i konsernet som tar hensyn til risikoaspekter og mulighetsrommet som 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 økt inflasjon, økte markedsrenter og andre geopolitiske forhold, og følges opp løpende.

Finansiell markedsrisiko

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

Endringer i rentenivå har betydning for konsernets innlånskostnader og vil påvirke verdien av næringseiendommer og andre aktiva. Styret har lagt en rentestrategi for rentestyringen i OBOS-konsernet. Rentestyringen skal sørge for at konsernet har en moderat renterisiko tilpasset konsernets eksisterende forfallsprofil, utbyggingsplaner og generelle finansieringssituasjon. OBOS opplever økte innlånskostnader som følge av økte markedsrenter.

Valutarisiko

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

Kredittrisiko

Forutsigbar og langsiktig tilgang til kapital er viktig for OBOS. Finansstrategien setter rammer for kapitaltilgang som sikrer at de planlagte aktivitetene kan gjennomføres til lavest mulig kostnad. OBOS benytter bankmarkedet og obligasjonsmarkedet i finansieringen av virksomheten. Som følge av endringer i det norske obligasjonsmarkedet besluttet OBOS BBL og OBOS Eiendom AS å bli kredittratet i juni 2022. Selskapene fikk tildelt BBB-rating med stabile utsikter ved Nordic Credit Rating (NCR). Ratingen er opprettholdt gjennom 2023.

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 4 200 millioner norske kroner ekvivalent (eksklusive OBOS-banken) ved utgangen av 2023. Ubenyttede kredittrammer og kassekreditt var ved årsslutt 3 575 millioner norske kroner. Se note 5 for detaljer vedrørende likviditetsrisiko.

Konsernet og morselskapet OBOS BBL har engasjementsbetingelser på soliditet (gjeldsgrad) i låneavtaler med banker og Nordic Trustee på vegne av obligasjonsinvestorer. Dette rapporterer virksomheten til bankene og til Nordic Trustee. Per 31. desember 2023 var nøkkeltallene innenfor kravene i disse engasjementsbetingelsene (covenants). Refinansieringsrisikoen i konsernet anses å være lav.

OBOS-banken har god likviditetssituasjon ved utgangen av 2023. Likviditetsrisikoen i OBOS-banken reduseres gjennom egne styrevedtatte rammer, og likviditetsporteføljen forvaltes konservativt med forsvarlige buffere. Videre begrenses likviditetsrisikoen gjennom spredning av innlånene mellom ulike innlånskilder, låneinstrumenter og løpetider.

OBOS disponerer en betydelig kontantbeholdning i form av bankinnskudd i morselskapets konsernkontoordning (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 falt med ca. to prosent i Norge og har hatt flat utvikling i Sverige i 2023. I 2023 har høye byggekostnader, inflasjon, økte renter og tilgang på arbeidskraft i stor grad påvirket boligproduksjonen og salget. Igangsettingen av nye boliger er på rekordlavt nivå i begge land. I en markedssituasjon preget av et uforutsigbart rente- og kostnadsbilde, fall i kjøpekraft og en forventet økt arbeidsledighet framover, er kunder avventende til boligkjøp. Det forventes at myndighetenes tiltak for å redusere inflasjonen i form av renteøkninger og kredittrestriksjoner vil gi effekt i løpet av 2024 og inn i 2025.

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

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

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

Omdømmerisiko

OBOS og datterselskapene er godt etablerte merkevarer. OBOS har en stor medlemsmasse og kundegruppe, i tillegg til bred kontaktflate på leverandørsiden og til myndigheter, bransjeorganisasjoner, finansmiljøer og media. Som stor

låntaker og aktør innen eiendom og boligbygging i Norge og Sverige, benyttes OBOS ofte som eksempel for å belyse utviklingstrekk, utfordringer og problemstillinger i boligmarkedet og byggenæringen.

OBOS jobber bevisst med langsiktig merkevarebygging, profesjonell kundebehandling og kommunikasjon med omverdenen for å opprettholde og styrke tilliten til virksomheten, merkevarene og produktene. OBOS har gjennom flere tiår hatt et sterkt omdømme, særlig i Oslo-området, men også i Norge for øvrig.

Kommunikasjonen med medlemmene om hvordan de kan få sin stemme hørt og hvordan de går fram for å kunne bli tillitsvalgte i OBOS vektlegges. Det gjennomføres regelmessige dialogmøter med medlemmene og med styrene i borettslagene. Økt satsning på boligkjøpsmodeller og medvirkningsprosesser bidrar også positivt til oppfatningen av OBOS. Ipsos' omdømmemåling høsten 2023 viser en markant bedring i totalinntrykket av OBOS.

Klimarisiko

Endringer i klimaet gir endringer i risikobildet. I løpet av 2023 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 OBOS bygger med må være robuste og tåle nye værforhold.

Klimaendringene gir også endrede forventinger og krav fra myndigheter, finansbransjen og markedet for øvrig. Konsernets lønnsomhet kan påvirkes av nye teknologiske løsninger, markedsforutsetninger som kan endres som følge av holdningsendring hos OBOS' medlemmer og innføring av nye regulatoriske krav knyttet til klima. OBOS har i 2023 gjennomført dobbelt vesentlighetsanalyse som legges til grunn for bærekraftsrapportering og som forberedelse til å rapportere iht. EUs bærekraftsdirektiv (CSRD). 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 124.

Styret

På representantskapsmøtet 13. juni 2023 ble Roar Engeland gjenvalgt som styreleder. Ragnhild Borchgrevink, Henning Olsen, Torger Reve, Anne Lise Ryel og Heidi Ulmo ble gjenvalgt som styremedlemmer, og Arne Austreid ble gjenvalgt som fast møtende varamedlem. Alle ble valgt for ett år. Siv Berg, Lars Örjan Reinholdsson og Daniel Walter er ansattvalgte styremedlemmer. De ble alle valgt for to år i 2023.

Styret har avholdt 12 møter i 2023. Ett av møtene ble etterfulgt av et styreseminar. For nærmere omtale av styreutvalgene og styremedlemmenes deltakelse vises det til Redegjørelsen for medlemsstyring og foretaksledelse på side 112 og til styremedlemmenes CVer på side 46.

Ansvarforsikring for styret og daglig leder

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

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

Eierstyring

God eierstyring og virksomhetsledelse er styrets ansvar. OBOS rapporterer i henhold til «Samvirkeanbefalingen» av 21. desember 2022, og legger anbefalingens prinsipper til grunn for sin utøvelse av medlemsstyring og foretaksledelse. Samvirkeanbefalingen svarer til «Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse» for børsnoterte selskaper (NUES), og er utarbeidet for foretak som er underlagt samvirkelova og bustadbyggjelagslova. OBOS har tidligere fulgt NUES anbefalingen. Styret redegjør for disse forholdene i Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse på side 112.

Egen redegjørelse for lønn og andre godtgjørelser til ledende ansatte er gitt på side 118.

Morselskapet OBOS BBL

Morselskapet OBOS BBL er et norsk boligbyggelag med 581 227 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 550 ansatte ved utgangen av 2023 (287 kvinner og 263 menn), mot 569 ansatte (305 kvinner og 264 menn) ved utgangen av 2022.

Disponering av årsresultatet

Morselskapet i OBOS hadde i 2023 et overskudd etter skatt på 703,0 millioner kroner mot 650,7 millioner kroner i 2022.

Annen egenkapital	702 984 758 kroner
Totalt disponert	702 984 758 kroner

Egenkapitalen i morselskapet OBOS BBL utgjør 21 097 millioner kroner per 31. desember 2023, tilsvarende en egenkapitalandel på 70,6 prosent.

Forutsetning om fortsatt drift

Styret vurderer selskapets egenkapital som solid og er tilfreds med årets resultat. Dette gir OBOS-konsernet et godt utgangspunkt for 2024. 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 ikke inntruffet hendelser etter balansedagen av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet.

Framtidsutsikter

Det forventes at 2024 fortsatt vil bli et krevende år for boligbyggingen i OBOS med høye bygge- og finanskostnader og avventende boligkjøpere. Det kan synes som om inflasjonen er på vei ned i OBOS' hovedmarkeder i Norge og Sverige, og at flere rentekutt fra sentralbankene vil kunne komme i løpet av året. Lønnsveksten forventes å være god for mange. Det vil ta noe tid før dette merkes direkte i husholdningenes kjøpekraft og lånemuligheter i bankene. Det er imidlertid grunn til en viss optimisme og en gradvis tilfriskning av boligmarkedet mot slutten av 2024.

Det må 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, og derfor også volum på boligbyggingen i markedet totalt sett i forhold til tidligere år. Dette vil kunne vare over noe tid. Det antas at det vil bli større regionale forskjeller der byer med vekst i befolkning, et sterkt næringsliv og offentlig sektor vil være relative vinnere. OBOS vil måtte tilpasse sine strategiske målsetninger, organisering av virksomheten og investeringer til et slikt endret boligmarked. Som følge av en kraftig reduksjon i byggestarter, høyere rentekostnader på tomtebanken samt lavere lønnsomhet i pågående prosjektportefølje, vil resultatene fra boligutviklingen være svakere de kommende årene enn i tidligere år. Det gjør OBOS avhengig av vekst i konsernets øvrige virksomhetsområder i årene framover for å delvis kompensere for dette.

Som følge av en bred og diversifisert forretningsmodell har OBOS en økonomisk fleksibilitet og kapasitet til å ha en offensiv tilnærming til målrettede nye investeringer og satsinger i hele bredden av hva OBOS tilbyr. Dette for å styrke tilbudet til medlemmene og sikre langsiktig økonomisk verdiskaping for OBOS. Særlig prioriterte områder vil være å legge til rette for fortsatt vekst i OBOS-banken og å øke bruken av OBOS Deleie dersom myndighetene får på plass regulatoriske rammer som muliggjør dette. Arbeidet med innovasjon og fornyelse videreføres gjennom fortsatte investeringer i digitalisering, FOU-satsing gjennom OBOS Living Lab, samarbeid med en rekke kunnskapsinstitusjoner og i klyngesatsingen for byggenæringen, Construction City Cluster.

Selv om fokus i det korte bildet vil være på boligmarkedet og byggestarter, vil OBOS fortsatt ha en proaktiv holdning til å ta del i det grønne skiftet. Dette skjer gjennom aktiv rådgivning og finansiering av boligselskaper, en tydelig plan for å redusere CO_2-fotavtrykket fra nybyggvirksomheten, bygging av energieffektive boliger og nye investeringer innenfor fornybar energi.

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 10. april 2024
Styret og konsernsjef i OBOS BBL

Dette dokumentet er signert elektronisk

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: 12 av 12

Utdanning
1991: Magister i filosofi, Universitetet Oslo
1997: MBA ved INSEAD
1994: Hærens Krigsskole

Erfaring
2016–: Selvstendig næringsdrivende

1991–2016: Konsern-direktør i Orkla ASA og administrerende direktør for Orklas investerings- og eiendomsvirksomhet samt andre ledende stillinger i Orkla
1989–1991: Konsulent i McKinsey
1985–1989: Offiser i Hæren

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



Heidi Ulmo (1972)

Nestleder siden 2022
Styremedlem siden 2018

Utvalg: Revisjons- og risikoutvalget (leder)

Styremøter: 12 av 12

Utdanning
2008: Chartered Financial Analyst
1998: MSc International Accounting and Finance, London School of Economics
1998: Sivilekonom, Universitetet i Stavanger

Erfaring
2022–: CFO, Schage Eiendom AS
2018–2021: CFO, Hafslund Eco AS
2012–2018: CFO, Hafslund ASA
2010–2012: Direktør Corporate Finance, DNB Markets
2008–2010: CFO, Infratek ASA
2005–2007: Direktør Investor Relations, Hafslund ASA

Andre styreverv
Styremedlem i Selskapet Hjemmet Mortensrud AS



Anne Lise Ryel (1958)

Styremedlem siden juni 2022

Utvalg: Investeringsutvalget

Styremøter: 12 av 12

Utdanning
2013: Executive Management Programme INSEAD
2002: Forsvarets Høgskole, stabskurs
1983: Cand. jur., Universitetet i Oslo

Erfaring
2002–2022: President NOD-alliansen
2022–2023: Medlem Hjemmesamfunnskapet OBOS
2002–2020: Generalsekretær Kreftforeningen

2001–2002: Divisjonsdirektør Helsedirektoratet
2000–2001: Statssekretær, Justisdepartementet
1997–2000: Likestillingsombud
1992–1997: Konsernadvokat Statoil ASA
1990–1992: Advokatfullmektig, Advokatfirmaet Hjort

Andre styreverv
Styremedlem Norsk Kolonihageforbund, styremedlem Trondheim Stiftelse til nevrovitenskapelig forskning



Arne Austreid (1956)

Fast møtende varamedlem siden juli 2021

Utvalg: Revisjons- og risikoutvalget

Styremøter: 12 av 12

Utdanning
1981: MBA Aberdeen University, Skottland
1981: Maskin-ingeniør Universitetet i Stavanger
Ingeniørhøgskole

Erfaring
2020–: Selvstendig næringsdrivende
2020–2021: Konsernsjef Prosafe SE
2001–2020: Ledende stillinger i Noreco/Aker Drilling/Transocean (Norge og internasjonalt)
1981–2001: Arbeid på boreplattformer i Nordsjøen

Andre styreverv
Styreleder North Sea Energy Park AS, styreleder GLS Gruppen AS, styreleder Eidesvik Offshore ASA, styreleder Weston Group AS og Weston Yards AS, Leder av valgkomiteen Vennekte ASA



Tonger Reve (1949)

Styremedlem siden 2012

Utvalg: Investeringsutvalget (leder), Kompensasjons- og godtgjørelsesutvalget

Styremøter: 12 av 12

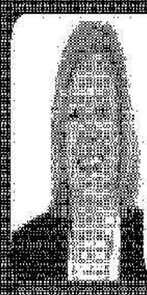
Utdanning
1981: PhD fra Northwestern University, USA
1979: Siviløkonom med hovedfag fra Norges Handelshøyskole, Bergen

Erfaring
2005–2013: Professor i strategi og industriell konkurranseevne
1997–2005: Rektor Handelshøyskolen BI

1986–1997: Administrerende direktør for Stiftelsen for samfunns- og næringslivsforskning
1982–1997: Professor Norges Handelshøyskole

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

Andre styreverv
Styreleder Ringerike Næringsfond, styremedlem Innovasjon Science Park



Ragnhild Borchgrevink (1967)

Styremedlem siden 2020

Utvalg: Investeringsutvalget, Kompensasjons- og godtgjørelsesutvalget

Styremøter: 11 av 12

Utdanning
1994: Cand.jur., Universitetet Oslo

Erfaring
2024–: Administrerende direktør Siena Recycling AS

2022–2023: Konsernsjef VEAS
2004–2021: Eget konsulentvirksomhet
2000–2004: Administrerende direktør Viken Skog SA
1997–2000: Ledende stillinger i Norge Skog ASA
1993–1997: Advokat og dommerfullmektig i Asia

Andre styreverv
Styremedlem i Flow Holdco, Flow Newco



Daniel Walter (1979)

Ansattvalgt styremedlem siden 2019

Utvalg: Kompensasjons- og godtgjørelsesutvalget

Styremøter: 12 av 12

Utdanning
2016: Master i statsvitenskap og historie, Universitet i Freiburg, Tyskland

Erfaring
2006–: Rådgiver OBOS Eiendomsforvaltning

Erfaring fra politikk, tillitsvalgt, foreningsarbeid og styrearbeid i flere boligselskaper

Andre styreverv
Hovedtillitsvalgt OBOS og leder for HK-konsernklubb siden 2018. Styreleder i Asbjørnsen Samele Styremedlem Stiftelsen Utleieboligen Bærum og Coop Vestfiken SA. Ansattvalgt styremedlem i OBOS Eiendomsforvaltning AS



Siv Berg (1966)

Ansattvalgt styremedlem siden april 2021

Utvalg: Revisjons- og risikoutvalget

Styremøter: 11 av 12

Utdanning
2001: Master i rettsvitenskap, Universitetet i Bergen

Erfaring
2016–: Rådgiver OBOS Eiendomsforvaltning
2013–2016: Konsulent DIBK eiendomsavdelingen

2012–: Konsulent Sørmer Hus AS
2010–2012: Administrativ medarbeider Bekkevoll bygg AS
2005–2010: Selvstendig næringsdrivende (salg, rekruttering, kurs og foredrag)

Andre styreverv
Nestleder HK-konsernklubb



Henning Olsen (1978)

Styremedlem siden 2021
Fast møtende vara fra 2020

Utvalg: Revisjons- og risikoutvalget

Styremøter: 11 av 12

Utdanning
2002: Siviløkonom, Handelshøyskolen BI, Oslo

Erfaring
2023–: Konsernsjef Eidsiva Energi AS

2016–2021: Konsernsjef NRC Group ASA
2015–2016: Konsernsjef Bygg i AF Gruppen
2010–2015: Ledende stillinger i AF Gruppen

Andre styreverv
Styreleder Elvia AS



Lars Örjan Reinholdsson (1963)

Ansattvalgt styremedlem siden 2015

Utvalg: Investeringsutvalget

Styremøter: 12 av 12

Utdanning
Lærer, Agronom og gymnesiekole, fagorer kommer

Erfaring
1985–: Tømrer i OBOS Block Vestre

Andre styreverv
Styremedlem i OBOS Block Vestre AS/OBOS Block Vestre Entreprenør AS siden 2010, nåværende tillitsvalgt siden 2015. Styremedlem Miljøinvesteringsfondets Fellesutvalg Fond AS



Daniel Kjørberg Siraj (1975)

Konsernsjef

Utdanning
2001–2004: Politiskole i Oslo
2004: Cand.jur, Universitetet i Oslo

Erfaring
2019–: Konsernsjef
2017–2019: Visekonsernsjef
2012–2016: Konsernadvokat
Boligutvikling
2010–2012: Direktør strategi og forretningsutvikling
2004–2010: Advokat og forretningsutvikler

Andre styreverv
Styremedlem i NCC AS, styreleder Construction City Cluster AS, styremedlem Salen Eiendom Holding AS, styreleder Hovinveien Snikkerier Oslo. Styremedlem i OBOS datterselskaper

Årsregnskap 2023

Resultatregnskap 49
Balanse 50
Egenkapitaloppstilling 52
Kontantstrømoppstilling 54
Noter til regnskapet 55
Revisjonsberetning 108

Resultatregnskap

MORSELSKAP				KONSERN	
2022	2023	Alle beløp i millioner kroner	Note	2023	2022
1 801	2 961	Driftsinntekter	10	16 678	14 536
-958	-1 999	Prosjektkostnader	23	-10 982	-9 329
-671	-747	Personalkostnader	11, 12	-2 324	-2 452
-1 039	-952	Andre driftskostnader	13	-1 988	-1 992
-94	-105	Av- og nedskrivninger	16, 17	-283	-287
-2 762	-3 802	Driftskostnader		-15 577	-14 061
-961	-841	Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		1 101	475
374	372	Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	20	541	779
470	-	Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	20	-6	286
4	3	Verdiendring investeringseiendommer	18	-438	196
-113	-467	Driftsresultat		1 198	1 736
		Finansinntekter og finanskostnader			
1 010	1 564	Finansinntekter		161	129
-198	-357	Finanskostnader		-784	-525
-7	34	Netto valutagevinst/-tap		121	-27
-101	-6	Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		-34	91
12	-5	Netto gevinst/tap og nedskrivninger av finansielle eiendeler		38	177
717	1 230	Netto finansposter	5, 14	-498	-155
604	763	Resultat før skatt		700	1 581
47	-60	Skattekostnad	15	143	49
651	703	Resultat etter skatt		843	1 629
-	-	Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		-205	22
-	-	Herav hybridkapitalens andel		22	15
		Utvidet resultat			
-	-	Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		207	-91
-	-	Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		9	7
13	5	Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		5	13
13	5	Sum poster etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	28	221	-70
-	-	Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		-6	22
-	-	Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer		12	-
-8	25	Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		25	-8
-8	25	Sum poster etter skatt som ikke kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	28	32	14
6	30	Sum utvidet resultat	28	253	-56
656	733	Totalresultat		1 096	1 573
-	-	Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		-205	22
-	-	Herav hybridkapitalens andel		22	15

Balanse

MORSELSKAP 01.01.2023	MORSELSKAP 31.12.2023	Alle beløp i millioner kroner	Note	KONSERN 31.12.2023	KONSERN 31.12.2022
		Eiendeler			
-	-	Goodwill	16	1 294	1 304
-	-	Varemerker	16	651	631
48	12	Utsatt skattefordel	15	-	-
373	399	Andre immaterielle eiendeler	16	608	563
50	48	Varige driftsmidler	17	1 180	1 096
189	147	Bruksrettseiendeler	17	337	333
112	550	Investeringseiendommer	18	16 500	15 371
-	-	Eierbenyttede eiendommer	17	698	729
11 762	11 971	Investering i datterselskaper	19	-	-
2 482	2 745	Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	20	5 660	4 732
559	585	Finansielle anleggsmidler	21	6 379	4 619
10 806	10 184	Lån til foretak i samme konsern	31	-	-
-	-	Utlån fra bankvirksomhet	6, 22	56 210	49 815
110	152	Andre anleggsmidler		1 364	1 495
26 492	**26 792**	**Sum anleggsmidler**		**90 880**	**80 787**
44	44	Boligtomter for utvikling		17 895	18 522
-	-	Boligprosjekter under oppføring		13 778	11 275
52	182	Ferdige, usolgte boliger		2 038	883
96	**226**	**Sum varelager**	23	**33 711**	**30 680**
39	31	Kundefordringer	24, 31	811	353
-	-	Utlån fra bankvirksomhet	6, 22	460	215
746	1 313	Finansielle omløpsmidler	21	2 959	2 326
526	1 198	Andre omløpsmidler	24, 31	1 178	669
987	356	Kontanter og kontantekvivalenter	29	1 399	1 913
2 298	**2 898**	**Sum andre omløpsmidler**		**6 806**	**5 478**
28 886	**29 915**	**Sum eiendeler**		**131 397**	**116 944**

MORSELSKAP 01.01.2023	MORSELSKAP 31.12.2023	Alle beløp i millioner kroner	Note	KONSERN 31.12.2023	KONSERN 31.12.2022
		Egenkapital og gjeld			
128	136	Andelskapital		136	128
20 227	20 961	Annen egenkapital		35 502	34 238
-	-	Hybridkapital	28	299	299
-	-	Ikke-kontrollerende eierinteresser	28	715	914
20 356	**21 097**	**Sum egenkapital**		**36 652**	**35 580**
99	113	Pensjonsforpliktelser	12	113	99
-	-	Utsatt skatt	15	1 744	2 004
33	39	Langsiktig ikke-rentebærende gjeld	25	414	426
147	102	Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	5, 17	116	281
4 266	4 786	Langsiktig rentebærende gjeld	5	43 600	39 136
4 545	**5 040**	**Sum langsiktig gjeld**		**45 987**	**41 946**
128	92	Leverandørgjeld	25, 31	1 446	1 536
-	-	Betalbar skatt	15	56	70
343	465	Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	25, 31	3 587	2 688
-	-	Bankinnskudd fra kunder	5	25 246	23 274
51	55	Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	5, 17	227	57
3 463	3 165	Kortsiktig rentebærende gjeld	5, 31	18 195	11 793
3 985	**3 777**	**Sum kortsiktig gjeld**		**48 757**	**39 418**
8 530	**8 818**	**Sum gjeld**		**94 744**	**81 364**
28 886	**29 915**	**Sum egenkapital og gjeld**		**131 397**	**116 944**

Oslo 10. april 2024

Styret og konsernsjef i OBOS BBL

Dette dokumentet er signert elektronisk

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	

Egenkapitaloppstilling

MORSELSKAP

Alle beløp i millioner kroner	Note	Andelskapital	Annen egenkapital: Andre innskutte og opptjent kostnader	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Hybridkapital[1]	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2022		**120**	**-**	**19 329**	**19 329**	**-**	**-**	**19 449**
Periodens resultat		-	-	702	702	-	-	702
Totalresultat		**-**	**-**	**702**	**702**	**-**	**-**	**702**
Økning i andelskapital		8	-	2	2	-	-	10
Egenkapital per 31. desember 2022		**128**	**-**	**20 033**	**20 033**	**-**	**-**	**20 161**
Endret regnskapsprinsipp	1	-	-16	211	194	-	-	194
Egenkapital per 1. januar 2023		**128**	**-16**	**20 244**	**20 227**	**-**	**-**	**20 356**
Periodens resultat		-	-	703	703	-	-	703
Utvidet resultat i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet		-	30	-	30	-	-	30
Totalresultat		**-**	**30**	**703**	**733**	**-**	**-**	**733**
Økning i andelskapital		8	-	1	1	-	-	9
Egenkapital per 31. desember 2023		**136**	**14**	**20 948**	**20 961**	**-**	**-**	**21 097**

[1] Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

KONSERN

Alle beløp i millioner kroner	Note	Andelskapital	Annen egenkapital: Andre innskutte og opptjent kostnader	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Hybridkapital[1]	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2022		**120**	**37**	**32 669**	**32 706**	**299**	**53**	**33 178**
Periodens resultat		-	-	1 593	1 593	15	22	1 628
Utvidet resultat	28	-	-56	-	-56	-	-	-56
Totalresultat		**-**	**-56**	**1 593**	**1 536**	**15**	**22**	**1 573**
Økning i andelskapital		8	-	2	2	-	-	10
Utbytte		-	-	-	-	-	-10	-10
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-2	-2	-	849	847
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-15	-	-15
Andre transaksjoner		-	-	-3	-3	-	-	-3
Egenkapital per 31. desember 2022		**128**	**-20**	**34 258**	**34 238**	**299**	**914**	**35 580**
Periodens resultat		-	-	1 026	1 026	22	-205	843
Utvidet resultat	28	-	253	-	253	-	-	253
Totalresultat		**-**	**253**	**1 026**	**1 279**	**22**	**-205**	**1 096**
Økning i andelskapital		8	-	1	1	-	-	9
Utbytte		-	-	-	-	-	-5	-5
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-17	-17	-	11	-6
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-22	-	-22
Egenkapital per 31. desember 2023		**136**	**234**	**35 268**	**35 502**	**299**	**715**	**36 652**

[1] Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

Kontantstrømoppstilling

MORSELSKAP			KONSERN	
2022	2023	Alle beløp i millioner kroner	2023	2022
604	783	**Resultat før skatt**	700	1 581
-717	-1 230	Netto finansposter	498	155
94	105	Av- og nedskrivninger	283	287
-4	-3	Urealisert verdiendring investeringseiendommer	438	-196
-843	-372	Resultat fra tilknyttede selskaper	-535	-1 065
-3	-130	Endring i varelager	-3 128	-2 116
-	-	Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	-4 613	-1 115
-33	65	Endring i andre tidsavgrensningsposter	657	312
854	614	Mottatte utbytter	581	848
238	384	Netto betalte og mottatte renter	-516	-258
-	-	Betalte skatter	-111	-117
188	**197**	**Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter**	**-5 745**	**-1 684**
-139	-627	Netto utbetalinger ved tilgang og avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-2 265	-1 522
-21	-105	Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-8 501	-6 989
3 594	23	Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	6 577	11 130
-2 639	-	Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-265	-652
50	-	Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	449	887
1 529	-207	Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-721	-1 014
-3 837	105	Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	-576	-286
-1 464	**-811**	**Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter**	**-5 301**	**1 554**
-300	-847	Nedbetaling obligasjonsgjeld	-5 778	-6 320
625	1 000	Opptrekk obligasjonsgjeld	11 767	5 529
351	143	Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	4 497	1 907
548	-621	Netto opptrekk og nedbetaling konsernkontoordning mot morselskap	-	-
408	300	Netto mottatt/utbetalt konsernbidrag	-	-
10	8	Øvrige finansielle poster	29	-14
1 642	**-17**	**Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter**	**10 515**	**1 102**
-	-	Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	16	-5
366	**-631**	**Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter**	**-515**	**967**
621	987	Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	1 913	947
987	**356**	**Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang**	**1 399**	**1 913**

Noter til regnskapet

Note 01: Generell informasjon, grunnlag for utarbeidelse og endrede regnskapsprinsipper
Note 02: Sentrale regnskapsvurderinger og estimatusikkerhet
Note 03: Vesentlige transaksjoner
Note 04: Virksomhetsområder
Note 05: Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld
Note 06: Risikoklassifisering av utlån og garantier i finansvirksomheten
Note 07: Tap og nedskrivninger på utlån og garantier i finansvirksomheten
Note 08: Klassifisering av finansielle eiendeler og forpliktelser
Note 09: Eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi
Note 10: Driftsinntekter
Note 11: Personalkostnader
Note 12: Pensjonskostnader
Note 13: Andre driftskostnader
Note 14: Finansinntekter og -kostnader
Note 15: Inntektsskatt
Note 16: Immaterielle eiendeler og nedskrivningsvurderinger
Note 17: Varige driftsmidler, eierbenyttede eiendommer og leieavtaler
Note 18: Investeringseiendommer
Note 19: Investering i datterselskaper
Note 20: Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet
Note 21: Finansielle investeringer og utlån til kunder
Note 22: Utlån til kunder fordelt på kundesegment i finansvirksomheten
Note 23: Varelager
Note 24: Kundefordringer og andre omløpsmidler
Note 25: Ikke-rentebærende gjeld
Note 26: Pantstillelser og garantier
Note 27: Avsetning for forpliktelser
Note 28: Tilleggsinformasjon om egenkapital
Note 29: Tilleggsinformasjon om kontantstrømoppstilling
Note 30: Ytelser til ledende ansatte
Note 31: Transaksjoner med nærstående parter
Note 32: Hendelser etter balansedagen

Note 01 Generell informasjon, grunnlag for utarbeidelse og endrede regnskapsprinsipper

Generell informasjon

OBOS BBL er et norsk boligbyggelag etter boligbyggelagsloven av 6. juni 2003 og har per 31. desember 2023 581 227 betalende medlemmer (andelseiere). Selskapets hovedkontor har adresse Hammersborg torg 1, 0179 Oslo med telefonnummer +47 22 86 55 00.

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:

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

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

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

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet til OBOS BBL for 2023 er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder (forenklet IFRS) fastsatt av Finansdepartementet 7. februar 2022. Forenklet IFRS innebærer at regnskapsføring og måling følger internasjonale regnskapsstandarder, mens presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk (GRS). Konsernet har anvendt tillatte forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS relatert til utbytte og konsernbidrag (IAS 10.12-13 og IAS 27.12), som regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet er godkjent av styret 10. april 2024 for vedtak i generalforsamlingen 11. juni 2024.

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

Grunnlag for utarbeidelse

Hvordan lese regnskapsprinsippene

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

Konsolideringsprinsipper

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

Ved virksomhetssammenslutninger anvendes oppkjøpsmetoden. Vederlaget måles til virkelig verdi. Betingede vederlag og erhvervede identifiserbare eiendeler, gjeld og betingede forpliktelser innregnes til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Utgifter knyttet til virksomhetssammenslutninger kostnadsføres når de påløper. Ved trinnvise oppkjøp måles 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 28.

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

Valutaomregning

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

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

For informasjon vedrørende valutarisiko, henvises det til note 5.

Nedenfor vises valutakursene som er anvendt i konsernregnskapet.

Sluttkurser per:	31.12.2023	31.12.2022
SEK	1,0130	0,9453
DKK	1,5082	1,4138

Gjennomsnittskurs for:	2023	2022
SEK	0,9950	0,9503
DKK	1,5327	1,3581

Implementering av nye og reviderte standarder og fortolkninger

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

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

Endring av regnskapsprinsipp OBOS BBL

Fra og med 1. januar 2023 vil OBOS BBL presentere selskapsregnskapet i tråd med internasjonale regnskapsstandarder (forenklet IFRS). Sammenligningstall for 2022 er omarbeidet tilsvarende. OBOS BBL sitt selskapsregnskap ble tidligere presentert i tråd med norske regnskapsregler (NGAAP). Effekter av overgangen er vist i tabellen under.

Effekter av overgang til forenklet IFRS OBOS BBL

Alle beløp i millioner kroner	NGAAP 31.12.2022	Effekten av overgangen til IFRS	IFRS 01.01.2023
Eiendeler			
Utsatt skattefordel	47	1	48
Andre immaterielle eiendeler	373	-	373
Bruksrettseiendeler	-	189	189
Investeringseiendommer	108	4	112
Investering i datterselskap	11 779	-17	11 762
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	2 304	178	2 482
Finansielle anleggsmidler	522	38	559
Andre anleggsmidler	10 967	-	10 967
Sum anleggsmidler	**26 100**	**392**	**26 492**
Sum varelager	**96**	**-**	**96**
Sum andre omløpsmidler	**2 298**	**-**	**2 298**
Sum eiendeler	**28 493**	**392**	**28 886**
Egenkapital og gjeld			
Andelskapital	128	-	128
Annen egenkapital	20 033	194	20 227
Sum egenkapital	**20 161**	**194**	**20 356**
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	-	147	147
Annen langsiktig gjeld	4 398	-	4 398
Sum langsiktig gjeld	**4 398**	**147**	**4 545**
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	-	51	51
Annen kortsiktig gjeld	3 934	-	3 934
Sum kortsiktig gjeld	**3 934**	**51**	**3 985**
Sum gjeld	**8 332**	**198**	**8 530**
Sum egenkapital og gjeld	**28 493**	**392**	**28 886**

Note 02 Sentrale regnskapsvurderinger og estimatusikkerhet

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

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

Tilknyttede selskaper

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

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

Investeringseiendom

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

Boligtomter og -prosjekter

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

Nedskrivningstesting av goodwill og andre immaterielle eiendeler med ubestemt levetid

Det gjennomføres årlige nedskrivningsvurderinger av goodwill, merkevarenavn og andre immaterielle eiendeler med ubestemt levetid. Vurderingene beseres 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

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

Skatt

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

Oppkjøp og virksomhetssammenslutninger

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

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

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

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

Note 03 Vesentlige transaksjoner

Vesentlige transaksjoner i 2023

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

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

Vesentlige transaksjoner i 2022

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

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

Den 4. juli 2022 inngikk konsernet avtale med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) om kjøp av ytterligere 25,2 prosent av aksjene i Solon Eiendom Holding AS til en verdi på 819 millioner kroner. Etter oppkjøpet eier konsernet 75 prosent 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 konsernet aksjer i det svenske børsnoterte entreprenørselskapet NCC AB fra investeringsselskapet Nordstjernan, til en verdi på 772 millioner svenske kroner. Kjøp av aksjene i NCC AB ga konsernet en eierandel på 6,45 prosent, og grunnet andel A-aksjer en stemmeandel på 23,13 prosent.

Note 04 Virksomhetsområder

Regnskapsprinsipp

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

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

Konserninterne transaksjoner mellom virksomhetsområdene er basert på avtaler og markedspriser.

	KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022
Boligutvikling	13 296	9 685
Forvaltning og rådgivning	991	1 039
Næringseiendom	821	772
Bank og eiendomsmegling	864	679
Aksjeinvesteringer	-	2 046
Annen virksomhet	3 041	1 866
Elimineringer	-2 336	-1 551
Driftsinntekter	**16 678**	**14 536**
Boligutvikling	159	287
Forvaltning og rådgivning	170	272
Næringseiendom	-191	1 030
Bank og eiendomsmegling	492	352
Aksjeinvesteringer	310	552
Annen virksomhet	-367	-669
Elimineringer	127	-243
Resultat før skatt	**700**	**1 581**

Note 05 Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld

Finansiell risiko

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

Renterisiko

Konsernet er eksponert for renterisiko via finansieringsaktiviteter og likviditetsstyring. Konsernet benytter rentebytteavtaler for å styre porteføljens renterisiko og redusere den finansielle risikoen. For OBOS-banken konsern innebærer dette rentebytteavtaler som skifter fast rente på innlån til flytende rente for å sammenstille mot profilen på utlånsporteføljen. For nærmere detaljert beskrivelse, henvises det til årsrapporten til OBOS-banken konsern. For øvrige virksomhet inngås rentebytteavtaler fra flytende innlånsrente til fast rente. Endring i markedsrentene påvirker virkelig verdi av eiendeler og gjeld, samt renteinntekter og rentekostnader. Alle rentebytteavtaler innregnes til virkelig verdi og er basert på NIBOR 3 måneder. Deler av den rentebærende gjelden er eksponert mot flytende rente og svingninger i rentenivåene. Gjennom bruk av derivater og fastrentelån er ca. 29 prosent av den rentebærende gjelden, eksklusive OBOS-banken konsern, sikret mot endringer i markedsrentene. Utover dette er det inngått rentebytteavtaler med fremtidig start. Konsernet anvender ikke sikringsbokføring.

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

Rentebytteavtaler

	MORSELSKAP			
Alle beløp i millioner kroner	Kontraktsbeløp[1] per 31.12.2023	Kontraktsbeløp[1] gj.snitt 2023	Virkelig verdi[2] per 31.12.2023	Verdiendring 2023
Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mndr NIBOR)	-	-	-	-
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	3 500	2 671	19	-11
Sum sikringsinstrumenter	**3 500**	**2 671**	**19**	**-11**

[1] Kontraktsbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

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

	KONSERN			
Alle beløp i millioner kroner	Kontraktsbeløp[1] per 31.12.2023	Kontraktsbeløp[1] gj.snitt 2023	Virkelig verdi[2] per 31.12.2023	Verdiendring 2023
Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mndr NIBOR)	2 436	2 348	-70	-70
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	8 877	8 121	164	-33
Sum sikringsinstrumenter	**11 312**	**10 469**	**94**	**-102**

[1] Kontraktsbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

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

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

Nedenfor vises OBOS BBL og konsernets vektede nominelle gjennomsnittsrenter på de ulike rentebærende finansielle forpliktelsene per 31. desember 2023 og per 31. desember 2022:

	MORSELSKAP				KONSERN			
	2023		2022		2023		2022	
Alle beløp i millioner kroner	Volum	Vektet nom. gj.snittsrente	Volum	Vektet nom. gj.snittsrente	Volum	Vektet nom. gj.snittsrente	Volum	Vektet nom. gj.snittsrente
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	0,00 %	-	0,00 %	7 223	6,58 %	8 168	4,92 %
Obligasjonsgjeld[1]	4 345	5,66 %	3 846	4,28 %	33 991	5,11 %	28 863	3,71 %
Finansielle derivater og virkelig verdi-sikring	-	0,00 %	-	0,00 %	78	0,00 %	83	0,00 %
Forpliktelse bruksrettseiendel	102	5,30 %	147	5,30 %	116	5,46 %	281	5,58 %
Annen rentebærende gjeld	442	5,45 %	420	2,37 %	2 339	5,54 %	2 022	3,83 %
Sum langsiktig rentebærende gjeld	**4 889**		**4 413**		**43 748**		**39 417**	
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	0,00 %	-	0,00 %	12 063	6,58 %	7 211	4,87 %
Bankinnskudd fra kunder	-	0,00 %	-	0,00 %	25 246	3,43 %	23 274	2,16 %
Obligasjonsgjeld[1]	500	5,90 %	847	3,68 %	5 497	4,58 %	4 578	3,91 %
Forpliktelse bruksrettseiendel	55	5,30 %	51	5,30 %	227	5,59 %	57	5,61 %
Annen rentebærende gjeld	2 666	4,25 %	2 616	2,50 %	603	5,44 %	4	0,31 %
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	**3 220**		**3 514**		**43 636**		**35 123**	
Sum rentebærende gjeld	**8 109**	**5,19 %**	**7 927**	**3,55 %**	**87 384**	**4,93 %**	**74 540**	**3,49 %**

[1] Gjennomsnittlig kupongrente. Av obligasjonsgjelden er 1 983 millioner kroner pantesikret i fast eiendom.

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

Tid frem til første mulige rentereguleringstidspunkt

MORSELSKAP

Alle beløp i millioner kroner	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	2025	2026	2027	2028	Etter 2028	Sum
Rentebærende gjeld										
Obligasjoner	3 815	-	-	-	400	130	-	-	-	4 345
Annen langsiktig gjeld	442	-	-	-	-	-	-	-	-	442
Forpliktelse bruksrettseiendel	102	-	-	-	-	-	-	-	-	102
Sum langsiktig rentebærende gjeld	4 359	-	-	-	400	130	-	-	-	4 889
Obligasjoner	500	-	-	-	-	-	-	-	-	500
Annen kortsiktig gjeld	2 666	-	-	-	-	-	-	-	-	2 666
Forpliktelse bruksrettseiendel	55	-	-	-	-	-	-	-	-	55
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	3 220	-	-	-	-	-	-	-	-	3 220
Sum rentebærende gjeld	7 580	-	-	-	400	130	-	-	-	8 109

KONSERN

Alle beløp i millioner kroner	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	2025	2026	2027	2028	Etter 2028	Sum
Utlån og fordringer til kunder										
Utlån til personmarked	12 612	14	9	7	45	96	26	48	55	12 911
Personallån	1 673	-	-	-	3	30	-	2	10	1 718
Utlån til bedriftsmarked	42 001	35	-	-	33	23	14	11	6	42 123
Kasse, drifts- og brukskreditter	26	-	-	-	-	-	-	-	-	26
Sum utlån og fordringer til kunder	56 312	48	9	7	81	148	40	62	71	56 779
Rentebærende gjeld										
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 198	-	-	-	-	-	-	-	25	7 223
Obligasjoner	31 287	985	-	-	1 089	630	-	-	-	33 991
Virkelig verdisikring	46	-	-	-	-	-	-	-	-	46
Annen langsiktig gjeld	2 046	-	-	-	79	84	-	131	-	2 339
Forpliktelse bruksrettseiendel	116	-	-	-	-	-	-	-	-	116
Sum langsiktig rentebærende gjeld	40 694	985	-	-	1 168	713	-	131	25	43 716
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 062	-	-	1	-	-	-	-	-	12 063
Bankinnskudd fra kunder	25 246	-	-	-	-	-	-	-	-	25 246
Obligasjoner	4 182	515	-	800	-	-	-	-	-	5 497
Virkelig verdisikring	32	-	-	-	-	-	-	-	-	32
Annen kortsiktig gjeld	603	-	-	-	-	-	-	-	-	603
Forpliktelse bruksrettseiendel	227	-	-	-	-	-	-	-	-	227
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	42 352	515	-	801	-	-	-	-	-	43 668
Sum rentebærende gjeld	83 046	1 500	-	801	1 168	713	-	131	25	87 384

Likviditetsrisiko

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

OBOS BBL og OBOS Eiendom AS ble i juni 2022 tildelt BBB- kredittratinger med stabile utsikter ved Nordic Credit Rating (NCR). NCR tildelte også OBOS BBL sine senior usikrede obligasjonslån samt OBOS Eiendom AS sine senior sikrede obligasjonslån BBB- ratinger. Begge selskapene ble også tildelt korttidsratinger på N3. NCR bekreftet på nytt disse ratingene i juni 2023, med stabile utsikter. Obligasjonsmarkedet representerer en viktig kilde til finansiering for OBOS BBL og OBOS Eiendom AS.

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

Forfallsprofil

MORSELSKAP

Alle beløp i millioner kroner	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	2025	2026	2027	2028	Etter 2028	Sum
Rentebærende gjeld										
Obligasjoner	-	-	-	-	1 101	929	996	1 319	-	4 345
Annen langsiktig gjeld	-	-	-	-	-	-	-	-	442	442
Forpliktelse bruksrettseiendel	-	-	-	-	51	9	7	7	29	102
Sum langsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	-	1 152	937	1 003	1 326	470	4 889
Obligasjoner	-	-	500	-	-	-	-	-	-	500
Annen kortsiktig gjeld	2 666	-	-	-	-	-	-	-	-	2 666
Forpliktelse bruksrettseiendel	14	14	14	14	-	-	-	-	-	55
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	2 679	14	514	14	-	-	-	-	-	3 220
Sum rentebærende gjeld	2 679	14	514	14	1 152	937	1 003	1 326	470	8 109

KONSERN

Alle beløp i millioner kroner	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	2025	2026	2027	2028	Etter 2028	Sum
Utlån og fordringer til kunder										
Utlån til personmarked	14	5	23	50	45	17	19	26	12 712	12 911
Personallån	-	-	-	-	1	1	1	5	1 711	1 718
Utlån til bedriftsmarked	1	1	19	20	28	48	84	85	41 836	42 123
Kasse, drifts- og brukskreditter	-	-	-	25	-	-	-	-	-	26
Sum utlån og fordringer til kunder	15	6	43	95	74	66	104	116	56 259	56 779
Rentebærende gjeld										
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	-	3 897	1 967	1 153	3	203	7 223
Obligasjoner	-	-	-	-	7 221	8 676	5 526	12 083	486	33 991
Virkelig verdisikring	-	-	-	-	12	2	1	-	30	46
Annen langsiktig gjeld	-	-	-	-	79	1 586	100	131	443	2 339
Forpliktelse bruksrettseiendel	-	-	-	-	39	18	13	10	37	116
Sum langsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	-	11 248	12 249	6 793	12 228	1 199	43 716
Gjeld til kredittinstitusjoner [1]	1 436	902	777	8 948	-	-	-	-	-	12 063
Bankinnskudd fra kunder	25 246	-	-	-	-	-	-	-	-	25 246
Obligasjoner	336	3 847	500	814	-	-	-	-	-	5 497
Virkelig verdisikring	14	-	-	17	-	-	-	-	-	32
Annen kortsiktig gjeld	-	100	-	503	-	-	-	-	-	603
Forpliktelse bruksrettseiendel	61	56	55	55	-	-	-	-	-	227
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	27 093	4 906	1 332	10 337	-	-	-	-	-	43 668
Sum rentebærende gjeld	27 093	4 906	1 332	10 337	11 248	12 249	6 793	12 228	1 199	87 384

[1] Byggelån innenfor virksomhetsområdet Boligutvikling inngår i den ordinære driftssyklusen til konsernet og er klassifisert som kortsiktig gjeld med forfall i Q4 2024.

For å dekke potensielle likviditetsbehov har konsernet 400 millioner kroner per 31. desember 2023 (400 millioner kroner per 31. desember 2022) i innvilget kassekreditt-ramme og 3,2 milliarder kroner (3,2 milliarder kroner per 31. desember 2022) i ubenyttede kommitterte trekkrettigheter.

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

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

Kredittrisiko

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

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

Konsernets garantiansvar fremgår av note 26. Konsernet har utstedt selvskyldnerkausjoner på vegne av tilknyttede selskap i størrelsesorden 839 millioner kroner, men har utover dette ikke garantert for tredjeparts gjeld.

Valutarisiko

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

Den regnskapsførte verdien av konsernets nettoinvesteringer i utenlandske enheter og resultat fra disse vil påvirkes av omregningseffekter ved omregning til norske kroner. En sensitivitetsanalyse hvor konsernets presentasjonsvaluta (norske kroner) styrker/svekker seg med 10 prosent mot svenske og danske kroner, viser at konsernets resultat etter skatt ville ha vært omtrent 7 millioner kroner lavere/høyere i 2023 (omtrent 21 millioner kroner i 2022).

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

Nettoinvesteringer i utenlandske virksomheter

Konsernet har ytt et lån i danske kroner til det danske datterselskapet SPD Danmark A/S. Dette utlånet anses som en nettoinvestering i utenlandsk virksomhet. Omregningsdifferansen innregnet i totalresultatet i 2023 er en inntekt på 9,4 millioner kroner etter skatt (inntekt 6,6 millioner kroner etter skatt i 2022).

Finansielle lånebetingelser

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

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

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

Konsernet definerer verdijustert egenkapital som summen av:
Bokført egenkapital
+ merverdier eiendom
+ merverdier datterselskaper og medlemsmasse
+ 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 konsernet eksterne verdivurderinger av alle vesentlige datterselskaper innenfor virksomhetsområdene Forvaltning og rådgivning og Bank og eiendomsmegling.

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

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2023	31.12.2022
Bokført egenkapital	**36 652**	**35 580**
Merverdi eiendommer	9 162	11 873
Merverdi finansielle investeringer	3 278	3 327
Merverdi datterselskaper og medlemsmasse	4 021	3 388
Merverdier	**16 461**	**18 588**
Verdijustert egenkapital	**53 113**	**54 168**
Verdijustert totalbalanse	147 857	135 532
Verdijustert egenkapitalandel	**35,9 %**	**40,0 %**
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken konsern	87 396	84 314
Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken konsern	**60,8 %**	**64,2 %**

Per 31. desember 2023 var den beregnede verdijusterte egenkapitalen i konsernet på 53,1 milliarder kroner (54,2 milliarder kroner i 2022). Konsernet har overholdt lånebetingelsene ved samtlige målepunkter i 2023 og 2022.

I tillegg inneholder obligasjonslån utstedt av datterselskaper i konsernet lånebetingelser om egenkapitalgrad. Disse betingelsene er overholdt gjennom 2023 og 2022.

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 OBOS-bankens risikoprofil for kredittrisikoområdet.

Risikoklassifiseringssystemet benyttes som beslutningsstøtte for monitorering og rapportering. Risikoparametrene i klassifiseringssystemet er en integrert del av OBOS-bankens risikomonitorering, inkludert oppfølging mot kredittstrategien. Sannsynlighet for misligh old (PD) blir benyttet for å måle kredittkvalitet for privatkunder med boliglån. Klassifiseringssystemet er basert på PD, som er et estimat på sannsynlighet for at en motpart misligholder sine forpliktelser innen de neste 12 måneder. 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.

Engasjementer fordelt på risikogrupper basert på sannsynlighet for misligholdog tap

31. desember 2023

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

31. desember 2022

Alle beløp i millioner kroner	12-måneders PD intervaller	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Sum
Utlån					
1 – Lav risiko	0–0,99	48 983	-	-	48 983
2 – Middels risiko	1,00–3,99	-	724	-	724
3 – Høy risiko	4,00–99,99	-	-	390	390
4 – Misligholdt	100	-	-	78	78
Sum utlån		**48 983**	**724**	**468**	**50 175**
Garantier					
1 – Lav risiko	0–0,99	8	-	-	8
Sum garantier		**8**	**-**	**-**	**8**
Ubenyttede kredittrammer					
1 – Lav risiko	0–0,99	1 565	-	-	1 565
2 – Middels risiko	1,00–3,99	-	15	-	15
3 – Høy risiko	4,00–99,99	-	-	17	17
4 – Misligholdt	100	-	-	3	3
Sum ubenyttede kredittrammer		**1 565**	**15**	**19**	**1 599**
Sum før tapsavsetninger		**50 556**	**739**	**488**	**51 783**
Tapsavsetninger		-12	-11	-23	-45
Netto utlån og fordringer på kunder 31. desember 2022		50 545	728	465	51 738

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, det vil si 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.

Konsernet implementerte ny misligholdsdefinisjon i tråd med EBAs (European Banking Authority) 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 sannsynlighetsvektet fremtidsrettet informasjon. Konsernet foretar en kvalitativ vurdering av utviklingen i definerte relevante makroøkonomiske variabler.

Bevegelser i avsetninger og nedskrivninger

Alle beløp i millioner kroner	Forventet tap over 12 måneder Steg 1	Forventet tap over leve-tiden til instrumentet Steg 2	Forventet tap over leve-tiden til instrumentet Steg 3	Totalt
Tapsavsetning per 31. desember 2022	**13**	**11**	**22**	**45**
Overført til steg 1	7	-4	-3	-
Overført til steg 2	-	-	-	-
Overført til steg 3	-	-	1	-
Endret tap for engasjementer som ikke har migrert	-8	3	10	5
Nye utstedte eller kjøpte utlån	2	1	2	5
Utlån som har blitt fraregnet	-4	-4	-18	-26
Endring i risikomodell/parametere	1	1	1	3
Tapsavsetning per 31. desember 2023	**11**	**8**	**15**	**33**
Tapsavsetning (%) av brutto balanseførte verdier	0,02 %	3,70 %	8,45 %	0,07 %
Netto endring 2023	**-2**	**-3**	**-7**	**-12**

Alle beløp i millioner kroner	Forventet tap over 12 måneder Steg 1	Forventet tap over leve-tiden til instrumentet Steg 2	Forventet tap over leve-tiden til instrumentet Steg 3	Totalt
Tapsavsetning per 31. desember 2021	**18**	**7**	**19**	**44**
Overført til steg 1	3	-1	-1	-
Overført til steg 2	-	1	-1	-
Overført til steg 3	-	-1	1	-
Endret tap for engasjementer som ikke har migrert	-4	3	-1	-2
Nye tap	2	1	-	3
Fraregnede tap	-7	-1	-3	-11
Endring i risikomodell/parametere	1	2	8	11
Tapsavsetning per 31. desember 2022	**13**	**11**	**22**	**45**
Tapsavsetning (%) av brutto balanseførte verdier	0,03 %	3,40 %	24,60 %	0,09 %
Netto endring 2022	**-5**	**4**	**3**	**1**

Kredittforringede engasjementer fordelt etter sikkerheter

	2023		2022	
Alle beløp i millioner kroner	Beløp	Prosent	Beløp	Prosent
Engasjementer med pant i bolig	207	99,8 %	68	74,6 %
Engasjementer uten sikkerhet	-	0,2 %	23	25,4 %
Sum kredittforringede engasjementer per 31. desember	207	100 %	92	100 %

Per 31. desember 2023 har konsernet 0 millioner kroner i engasjementer i steg 3 hvor det ikke er foretatt nedskriving grunnet verdien på sikkerhetsstillelsen, tilsvarende tall for 2022 var 0 millioner kroner.

Note 08 Klassifisering av finansielle eiendeler og forpliktelser

Regnskapsprinsipp

Klassifisering

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

Finansielle eiendeler og forpliktelser klassifiseres i en av følgende kategorier:

- virkelig verdi over resultatet
- Virkelig verdi over utvidet resultat
- amortisert kost

Finansielle eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi over resultatet

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

Finansielle eiendeler og forpliktelser over utvidet resultat

En finansiell eiendel som innehas i en virksomhetsmodell hvis formål kan oppnås ved både å motta kontraktsregulerte kontantstrømmer og selge finansielle eiendeler skal måles til virkelig verdi over utvidet resultat. Konsernet har ingen finansielle instrumenter klassifisert i denne målekategorien per 31. desember 2023.

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 2023

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

Per 1. januar 2023

	MORSELSKAP				
	Virkelig verdi over resultatet		Amortisert kost		
Alle beløp i millioner kroner	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Totalt
Finansielle eiendeler					
Rentebærende fordringer					
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	987	-	987
Gjeldsinstrumenter					
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	1 306	-	-	-	1 306
Kundefordringer	-	-	39	-	39
Sum finansielle eiendeler	**1 306**	-	**1 026**	-	**2 332**
Finansielle forpliktelser					
Rentebærende gjeld					
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-	-	4 693	4 693
Andre finansielle forpliktelser					
Leverandørgjeld	-	-	-	128	128
Sum finansielle forpliktelser	-	-	-	**4 821**	**4 821**

Per 31. desember 2023 — KONSERN

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

Per 31. desember 2022 — KONSERN

Alle beløp i millioner kroner	Virkelig verdi over resultatet: Finansielle eiendeler	Virkelig verdi over resultatet: Finansielle forpliktelser	Amortisert kost: Finansielle eiendeler	Amortisert kost: Finansielle forpliktelser	Totalt
Finansielle eiendeler					
Derivater					
Finansielle derivater	179	-	-	-	179
Rentebærende fordringer					
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	1 835	-	1 835
Netto utlån til og fordringer på kunder	1 004	-	49 126	-	50 130
Gjeldsinstrumenter					
Sertifikater og obligasjoner	5 630	-	-	-	5 630
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	1 315	-	-	-	1 315
Kundefordringer	-	-	353	-	353
Kontanter	-	-	78	-	78
Sum finansielle eiendeler	8 128	-	51 392	-	59 521
Finansielle forpliktelser					
Derivater					
Finansielle derivater	-	83	-	-	83
Rentebærende gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	15 379	15 379
Ansvarlig lånekapital	-	-	-	1 506	1 506
Innskudd fra og gjeld til kunder	-	-	-	23 274	23 274
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	2 265	-	31 176	33 441
Andre finansielle forpliktelser					
Leverandørgjeld	-	-	-	1 536	1 536
Sum finansielle forpliktelser	-	2 348	-	72 870	75 219

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.

Per 31. desember 2023 — MORSELSKAP

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

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

Per 1. januar 2023 — MORSELSKAP

Alle beløp i millioner kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Investeringseiendommer	-	-	112	112
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	110	747	449	1 306
Finansielle derivater	-	-	-	-
Sum eiendeler	**110**	**747**	**561**	**1 418**

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

Per 31. desember 2023 — KONSERN

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

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

Per 31. desember 2022 — KONSERN

Alle beløp i millioner kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Investeringseiendommer	-	-	15 371	15 371
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	-	1 004	1 004
Sertifikater og obligasjoner	-	5 630	-	5 630
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	111	751	453	1 315
Finansielle derivater	-	179	-	179
Sum eiendeler	**111**	**6 560**	**16 827**	**23 499**
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	2 265	-	2 265
Finansielle derivater	-	83	-	83
Sum forpliktelser	**-**	**2 348**	**-**	**2 348**

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

Note 10 Driftsinntekter

Regnskapsprinsipp

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

Inntekter fra boligprosjekter

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

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

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

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

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

Leieinntekter eiendommer

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

Netto rente- og provisjonsinntekter i finansvirksomhet

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

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

Forvaltningsinntekter, medlemskontingent og andre driftsinntekter

Konsernet leverer flere ulike tjenester som eiendomsmegling, regnskapsførsel, byggteknisk 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.

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Prosjektinntekter	2 027	924	13 477	11 614
Leieinntekter eiendommer	12	4	1 055	877
Forvaltningsinntekter	572	579	745	787
Netto rente- og provisjonsinntekter[1]	-	-	775	579
Tekniske konsulentinntekter	-	-	172	238
Eiendomsmegling	-	-	89	105
Kontingenter medlemmer	109	110	112	113
Andre driftsinntekter	242	184	253	223
Sum driftsinntekter	**2 961**	**1 801**	**16 678**	**14 536**

[1] Verdiendring finansielle instrumenter fra OBOS-banken konsern er reklassifisert fra finansinntekter og -kostnader til driftsinntekter fra og med 3. kvartal 2023. Tilsvarende gjelder sammenligningstallene.

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

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Norge	2 961	1 801	12 202	10 574
Sverige	-	-	4 461	3 948
Danmark	-	-	15	14
Sum driftsinntekter	**2 961**	**1 801**	**16 678**	**14 536**

Note 11 Personalkostnader

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Lønn og feriepenger	-578	-524	-1 715	-1 783
Arbeidsgiveravgift	-98	-78	-369	-379
Pensjonskostnader	-50	-41	-156	-145
Andre personalkostnader	-20	-27	-85	-144
Sum personalkostnader	**-747**	**-671**	**-2 324**	**-2 452**
Antall ansatte ved årets slutt	550	569	2 363	2 696

Personallån til ansatte gis til kjøp av bolig eller til refinansiering av boliglån i annen bank, med pant i bolig. Personallån ytes med inntil 75 prosent av verdigrunnlaget i boligen. Det stilles ordinære krav til kredittvurdering og sikkerhetsstillelse. Personallån har en gunstig rente som til enhver tid fastsettes av arbeidsgiver. Personallån gis med inntil 30 års nedbetalingstid. Ved utgangen av året har 573 ansatte rentesubsidierte lån til en rente på 5,17 prosent (633 ansatte til en rente på 3,53 prosent ved utgangen av 2022). Totalt rentesubsidiert lånebeløp utgjør 1 622,6 millioner kroner per 31. desember 2023 (1 921,6 millioner kroner per 31. desember 2022). Ellers ytes lån til ansatte, styremedlemmer og medlemmer til ordinære betingelser.

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

Note 12 Pensjonskostnader

Regnskapsprinsipp

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

Innskuddsordning

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

Norske virksomheter i konsernet er underlagt lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordningene som tilbys i Norge er i tråd med denne. 1 703 ansatte var medlem av den norske pensjonsordningen per 31. desember 2023 (1 707 per 31. desember 2022). 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 prosent av lønn opp til 7,1G, og 8 prosent av lønn mellom 7,1G og 12G.

Fram til 1. januar 2021 har konsernsjef og enkelte ledende ansatte hatt en usikret pensjonsavtale ut over 12G som har gitt en bestemt fremtidig pensjonsytelse (ytelsesplan). Etter avvikling av denne ordningen har konsernledelsen nå en utvidet innskuddsbasert ordning som opptjener 20 prosent pensjon av lønn ut over 12G. Konsernsjef har rett/plikt til å gå av ved fylte 62 år, mens øvrige ledende ansatte kan anmodes om å fratre ved fylte 62 år. Opptjente rettigheter fra gammel ordning sammen med opptjening fra den nye innskuddsbaserte ordningen er resultatmessig sikret ved investering i fond

og rentepapirer i Nordea. Ved utgangen av 2023 har konsernet en forpliktelse knyttet til denne ordningen på 113 millioner kroner inkludert avsetning for arbeidsgiveravgift. Ved oppnådd pensjonsalder vil opptjente rettigheter utbetales over minimum 5 år og maksimum 10 år.

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

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

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Effekter fra avvikling av pensjonsordning	-	-1	-	-
Kostnader knyttet til innskuddsbasert ordning	-50	-40	-156	-145
Sum pensjonskostnad	**-50**	**-41**	**-156**	**-145**

Endringer i den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen i løpet av året

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Netto pensjonsforpliktelse 1. januar	99	110	99	110
Sparing	3	3	3	3
Verdiendring	12	-14	12	-14
Netto pensjonsforpliktelse 31. desember	**113**	**99**	**113**	**99**

Det har ikke vært noen avtaler om avløsning i hverken 2023 eller 2022.

Note 13 Andre driftskostnader

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Driftskostnader eiendom	-43	-11	-209	-183
Leiekostnader lokaler og utstyr	-140	-123	-277	-260
Salg- og markedsføringskostnader	-225	-404	-462	-681
Rådgivningskostnader	-225	-236	-463	-472
Tap på fordringer	-	1	-25	-6
Gevinst/(tap) ved salg av anleggsmidler	-	-	-	4
Avsetning for restrukturering og forpliktelser	-	-	-80	27
Øvrige driftskostnader	-319	-266	-472	-422
Sum andre driftskostnader	**-952**	**-1 039**	**-1 988**	**-1 992**

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsførte honorarer fra konsernets revisor har vært følgende:

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Lovpålagt revisjon[1]	-2	-1	-15	-11
Andre attestasjonstjenester	-	-	-1	-
Skatterådgivning[2]	-	-1	-1	-
Andre tjenester[3]	-2	-2	-4	-7
Sum godtgjørelse til revisor[4]	**-4**	**-4**	**-21**	**-19**

[1] I 2022 inkluderer lovpålagt revisjon utført av både EY og PwC som følge av revisorbytte i 2022.

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

[3] Gjelder i hovedsak teknisk regnskapsmessig bistand. Inkluderer også lovpålagt internrevisjon av konsernets finansvirksomhet på 1 millioner kroner i 2023 (1,6 millioner kroner i 2022) som utføres av BDO samt internrevisjon av konsernet for øvrig på 2 millioner kroner i 2023 (1,2 millioner kroner i 2022) som utføres av KPMG.

[4] Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

Note 14 Finansinntekter og -kostnader

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Renteinntekter	726	400	145	111
Konsernbidrag fra datterselskaper	519	397	-	-
Utbytte fra datterselskaper	317	208	-	-
Utbytte aksjer	-	5	-	5
Annen finansinntekt	1	-	16	12
Sum finansinntekter	**1 564**	**1 010**	**161**	**129**

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Rentekostnader	-355	-188	-864	-560
Annen finanskostnad	-2	-10	81	35
Sum finanskostnader	**-357**	**-198**	**-784**	**-525**

Rentekostnadene er høyere i 2023 sammenlignet med 2022 som følge av økt gjennomsnittsrente.

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

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Netto verdiendring derivater[1]	19	-	25	132
Positiv verdiendring sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond	34	-	43	66
Negativ verdiendring sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond	-	-4	-43	-11
Netto verdiendring aksjer	-59	-97	-59	-97
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	**-6**	**-101**	**-34**	**91**
Netto gevinst/(tap) ved salg av datterselskaper	-7	12	36	177
Øvrige gevinst/(tap) på finansielle investeringer	3	-	3	-
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler	**-5**	**12**	**38**	**177**

[1] Verdiendring finansielle instrumenter fra OBOS-banken konsern er reklassifisert fra finansinntekter og -kostnader til driftsinntekter fra og med 3. kvartal 2023. Tilsvarende gjelder sammenligningstallene.

Konsernets netto gevinst ved salg av selskap kommer i hovedsak fra gevinst ved salg av Stema Rådgivning AS og Tandem AS som til sammen ga en regnskapsmessig gevinst på 89 millioner kroner i 2022.

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 2023 var 22 prosent (22 prosent i 2022) i Norge og 20,6 prosent (20,6 prosent i 2022) i Sverige. For OBOS-banken AS var skattesatsen 25 prosent (25 prosent i 2022). 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	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Resultat før skattekostnad	763	604	700	1 581
Betalbar skatt	-	-1	-326	-258
Endring i utsatt skatt	-37	48	359	49
Endring i utsatt skatt – konsernbidrag	-23	-	109	258
Sum skattekostnad	**-60**	**47**	**143**	**49**

Fordeling av skattekostnad	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Norge	-60	47	126	32
Utenfor Norge	-	-	17	16
Sum skattekostnad	**-60**	**47**	**143**	**49**

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

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

Avstemming av effektiv skattesats	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Skattekostnad basert på nominell skattesats i Norge, 22 %	-168	-133	-154	-348
Effekter av skattesatser som avviker fra 22 %	-	-	-14	-14
Andel resultat og gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	82	186	118	234
Verdiendring og gevinst/tap ved salg av aksjer og andre verdipapirer	-14	-18	384	28
Andre ikke-fradragsberettigede eller skattepliktige poster	40	12	-84	118
Andre justeringer	-	-	7	1
For mye/(lite) avsatt skatt tidligere år	-	-	-113	28
Sum skattekostnad	**-60**	**47**	**143**	**49**
Effektiv skattesats i %	7,8 %	-7,8 %	-20,4 %	-3,1 %

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

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

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

Endringer i netto forpliktelser/eiendeler ved utsatt skatt	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Per 1. januar	-48	-1	2 004	1 748
Innregnet i resultatregnskapet	37	-48	-359	-49
Innregnet i utvidet resultat	-	-	1	9
Kjøp og salg av datterselskaper	-	-	-11	381
Netto forpliktelse reklassifisert til/fra holdt for salg	-	-	-	-15
Andre endringer	-	-	111	-69
Valutaeffekter	-	-	-2	-1
Per 31. desember	**-12**	**-48**	**1 744**	**2 004**

«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.

Kjøp og salg av datterselskaper i 2022 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 erverves 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 erverver 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.

	KONSERN						
Alle beløp i millioner kroner	Programvare og lisenser	Kunde-portefølje	Andre immaterielle eiendeler	Sum andre immaterielle eiendeler	Merke-varenavn	Goodwill	Sum immaterielle eiendeler
Akkumulert kostpris							
Per 1. januar 2022	**199**	**42**	**586**	**828**	**639**	**1 127**	**2 595**
Tilgang	16	-	108	124	-	283	407
Avgang	-	-	-	-	-	-91	-91
Reklassifiseringer	-	-	-1	-1	-	-1	-2
Omregningsdifferanser	-	-	-2	-2	-9	-16	-26
Per 31. desember 2022	**215**	**42**	**697**	**954**	**631**	**1 303**	**2 888**
Tilgang	24	-	112	136	-	-42	94
Avgang	-	-	-1	-1	-	-	-1
Omregningsdifferanser	-	-	5	5	20	37	62
Per 31. desember 2023	**239**	**42**	**813**	**1 094**	**651**	**1 297**	**3 042**
Akkumulerte av- og nedskrivninger							
Per 1. januar 2022	**-161**	**-33**	**-109**	**-303**	**-**	**-**	**-303**
Av- og nedskrivninger	-11	-3	-74	-88	-	-	-89
Reklassifiseringer	-9	-	8	-	-	1	1
Omregningsdifferanser	-	-	1	1	-	-	1
Per 31. desember 2022	**-181**	**-37**	**-174**	**-391**	**-**	**1**	**-390**
Av- og nedskrivninger	-11	-3	-78	-93	-	-	-93
Reklassifiseringer	-	-	-	-	-	-5	-5
Omregningsdifferanser	-	-	-3	-3	-	-	-3
Per 31. desember 2023	**-192**	**-40**	**-255**	**-487**	**-**	**-3**	**-490**
Netto bokført verdi per 31. desember 2022	34	6	523	563	631	1 304	2 498
Netto bokført verdi per 31. desember 2023	47	2	558	608	651	1 294	2 552

	MORSELSKAP						
Alle beløp i millioner kroner	Programvare og lisenser	Kunde-portefølje	Andre immaterielle eiendeler	Sum andre immaterielle eiendeler	Merke-varenavn	Goodwill	Sum immaterielle eiendeler
Akkumulert kostpris							
Per 1. januar 2022	**15**	**-**	**400**	**415**	**-**	**2**	**417**
Tilgang	-	-	64	64	-	-	64
Per 31. desember 2022	**15**	**-**	**464**	**479**	**-**	**2**	**481**
Tilgang	-	-	69	69	-	-	69
Per 31. desember 2023	**15**	**-**	**533**	**548**	**-**	**2**	**550**
Akkumulerte av- og nedskrivninger							
Per 1. januar 2022	**-12**	**-**	**-56**	**-68**	**-**	**-2**	**-71**
Av- og nedskrivninger	-1	-	-37	-37	-	-	-37
Per 31. desember 2022	**-13**	**-**	**-93**	**-106**	**-**	**-2**	**-108**
Av- og nedskrivninger	-1	-	-42	-42	-	-	-42
Per 31. desember 2023	**-13**	**-**	**-135**	**-148**	**-**	**-2**	**-150**
Netto bokført verdi per 31. desember 2022	2	-	371	373	-	-	373
Netto bokført verdi per 31. desember 2023	**1**	**-**	**398**	**399**	**-**	**-**	**399**

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

Av bokført verdi av merkevarenavn er 267 millioner kroner henført til OBOS Sverige AB (Myresjöhus og SmålandsVillan) og 350 millioner kroner til OBOS Block Watne og OBOS Block Watne Entreprenør per 31. desember 2023. Av bokført verdi av goodwill er 505 millioner kroner henført til OBOS Sverige AB, 448 millioner kroner til OBOS Block Watne og OBOS Block Watne Entreprenør og 239 millioner kroner til Solon per 31. desember 2023.

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 erverver 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 2023.

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	60–100 år
Tekniske installasjoner i bygninger	20 år
Transportmidler	5 år
Inventar/maskiner	3–5 år

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

MORSELSKAP

Alle beløp i millioner kroner	Eierbenyttede eiendommer	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Maskiner, inventar og transportmidler	Sum varige driftsmidler ekskl. eierbenyttede eiendommer
Akkumulert kostpris				
Per 1. januar 2022	-	26	101	127
Tilgang	-	6	13	19
Per 31. desember 2022	-	33	114	147
Tilgang	-	5	2	7
Per 31. desember 2023	-	38	115	153
Akkumulerte av- og nedskrivninger				
Per 1. januar 2022	-	-2	-85	-87
Av- og nedskrivninger	-	-	-10	-10
Per 31. desember 2022	-	-2	-95	-96
Av- og nedskrivninger	-	-	-9	-9
Per 31. desember 2023	-	-2	-104	-106
Netto bokført verdi per 31. desember 2022	-	31	19	50
Netto bokført verdi per 31. desember 2023	-	36	11	48

KONSERN

Alle beløp i millioner kroner	Eierbenyttede eiendommer	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Maskiner, inventar og transportmidler	Sum varige driftsmidler ekskl. eierbenyttede eiendommer
Akkumulert kostpris				
Per 1. januar 2022	922	1 399	697	2 096
Reklassifiseringer	-14	-90	12	-78
Tilgang	-	129	143	271
Avgang	-	-185	-12	-198
Omregningsdifferanser	-	-3	-10	-13
Per 31. desember 2022	908	1 250	828	2 078
Reklassifiseringer	-8	-46	16	-30
Tilgang	-	92	129	221
Avgang	-	-	-4	-4
Omregningsdifferanser	-	4	24	28
Per 31. desember 2023	899	1 300	993	2 293
Akkumulerte av- og nedskrivninger				
Per 1. januar 2022	-149	-365	-503	-868
Reklassifiseringer	-	-1	-	-1
Av- og nedskrivninger	-29	-61	-57	-118
Avgang	-	-2	-2	-4
Omregningsdifferanser	-	-	8	8
Per 31. desember 2022	-179	-429	-554	-982
Reklassifiseringer	-	-11	-2	-13
Av- og nedskrivninger	-22	-31	-68	-100
Avgang	-	-	3	3
Omregningsdifferanser	-	-1	-20	-21
Per 31. desember 2023	-201	-472	-641	-1 113
Netto bokført verdi per 31. desember 2022	729	821	275	1 096
Netto bokført verdi per 31. desember 2023	698	828	352	1 180

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

Leieavtaler

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

	MORSELSKAP		
Alle beløp i millioner kroner	Bygninger	Maskiner og utstyr	Sum bruksrettseiendeler
Akkumulert kostpris			
Per 1. januar 2022	-	-	-
Endret regnskapsprinsipp	229	1	230
Per 1. januar 2023	229	1	230
Tilgang	11	-	11
Per 31. desember 2023	240	1	241
Akkumulerte av- og nedskrivninger			
Per 1. januar 2022	-	-	-
Endret regnskapsprinsipp	-41	-1	-
Per 1. januar 2023	-41	-1	-42
Av- og nedskrivninger	-53	-	-53
Per 31. desember 2023	-94	-1	-95
Netto bokført verdi per 31. desember 2022	189	-	189
Netto bokført verdi per 31. desember 2023	147	-	147

	KONSERN		
Alle beløp i millioner kroner	Bygninger	Maskiner og utstyr	Sum bruksrettseiendeler
Akkumulert kostpris			
Per 1. januar 2022	419	89	509
Tilgang	44	27	71
Avgang	-5	-2	-7
Reklassifiseringer	-9	-3	-12
Per 31. desember 2022	449	112	561
Tilgang	47	10	57
Avgang	-	-1	-1
Omregningsdifferanser	21	8	29
Per 31. desember 2023	517	129	646
Akkumulerte av- og nedskrivninger			
Per 1. januar 2022	-124	-62	-187
Av- og nedskrivninger	-33	-18	-51
Avgang	3	1	5
Omregningsdifferanser	2	2	4
Per 31. desember 2022	-152	-77	-229
Av- og nedskrivninger	-50	-18	-68
Omregningsdifferanser	-7	-	-12
Per 31. desember 2023	-208	-101	-309
Netto bokført verdi per 31. desember 2022	298	35	333
Netto bokført verdi per 31. desember 2023	309	28	337

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

Udiskonterte leieforpliktelser

Oversikt over resterende estimerte leiebetalinger for balanseførte leieavtaler og nåverdi:

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	**2023**	2022	**2023**	2022
Innen 1 år	55	51	227	57
1 til 5 år	74	123	80	252
Etter 5 år	29	24	37	29
Totale udiskonterte leieforpliktelser per 31.desember	**158**	**198**	**343**	**338**

Note 18 Investeringseiendommer

Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

Oversikten nedenfor viser endringene i balanseførte verdier:

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Per 1. januar	112	52	15 371	13 434
Kjøp av investeringseiendommer	201	70	201	7
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-12	-14	-261	-70
Akkumulert verdistigning, solgte investeringseiendommer	-	-	-35	-28
Investeringer/påkostninger	-	-	1 530	951
Reklassifiseringer [1]	246	-	110	867
Verdiendring investeringseiendommer	3	4	-438	196
Valutaeffekter	-	-	24	14
Per 31. desember	550	112	16 500	15 371

[1] Reklassifisering netto 20 millioner kroner fra eierbenyttede eiendommer i 2023 (netto 14 millioner kroner i 2022). Netto bruksendring på 89 millioner kroner i 2023 (560 millioner kroner i 2022). Reklassifisering til investeringseiendom fra eiendeler holdt for salg på 293 millioner kroner i 2022.

OBOS BBLs balanseførte verdier omfatter i sin helhet investering i deleie-boliger. Deleie-boliger verdsettes basert på prisindeksen til Eiendom Norge per 31. desember 2023.

Konsernets øvrige investeringseiendommer verdsettes basert på eksterne verdivurderinger av utvalgte eiendommer med vesentlige verdier og/eller høy ledighet. Disse kombineres med interne verdivurderinger og andre eksterne analyser for å kunne konkludere med beste estimat på virkelig verdi på konsernets investeringseiendommer. Det foretas jevnlige befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Investeringseiendommer verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer basert på ikke-observerbar markedsinformasjon (nivå 3 i verdsettelseshierarkiet, se også note 9). Kontraktsfestede og forventede kontantstrømmer inkluderes i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investeringseiendommer er vesentlig påvirket av faktorer som forutsatt markedsleie, fremtidig investeringer, diskonteringsrente, inflasjon og residualverdi. Markedsleie er basert på en konkret vurdering av hver enkelt eiendom med arealdifferensiering innenfor den enkelte eiendom hvis dette er relevant. Oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger for rentenivå og inflasjonsforventninger legges til grunn i beregningene. Vurderinger av de ulike eiendommene og leietakerne diskonteres med separate diskonteringsrenter i kontantstrømmene fra nåværende leie. Benyttede diskonteringsrenter på nåværende leie er i intervallet 7–11 prosent. Dette gjelder ikke utviklingseiendom som ligger noe høyere. Residualverdien for de ulike eiendommene er beregnet ut fra en exit yield. Utviklingstomter verdsettes basert på forventet verdi per kvadratmeter utviklingsbart areal. Se også note 2 for beskrivelse av estimatusikkerhet.

Med bakgrunn i verdsettelsesprosessen som beskrevet over, ble konsernets eiendommer per 31. desember 2023 verdsatt til 16,5 milliarder kroner (15,4 milliarder kroner per 31. desember 2022).

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

Note 19 Investering i datterselskaper

Regnskapsprinsipp

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

Oversikt over datterselskap per 31. desember 2023 og per 31. desember 2022:

		2023		2022	
Firmanavn	Forretningsadresse	Eierandel	Stemmeandel	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Nye Hjem AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
BWG Homes AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
Digital Xbo AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS Fornebu AS	Bærum	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS Danmark AS	Bærum	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
AS Aldersboliger for Læger	Oslo	96 %	96 %	96 %	96 %
Hamar Utleieboliger AS	Hamar	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS Felleskost AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
Kvartal 45 Næringseiendom AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS-banken AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS Samfunnsarena AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS Nærkontor AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
Exact Eiendomsmeglere AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS Eiendomsforvaltning AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
Hammersborg Inkasso AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
Solon Eiendom Holding AS	Oslo	75 %	75 %	75 %	75 %
OBOS Prosjekt AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS Opennet AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS Bokkjøpsmodeller AB	Vetlanda	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS BBL AB	Vetlanda	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS Eiendomsmeglere AS	Oslo	0 %	0 %	100 %	100 %
OBOS Fellestjenester AS	Oslo	0 %	0 %	100 %	100 %
Enghumla B/L	Oslo	0 %	0 %	100 %	100 %

	2023			2022		
Firmanavn	Bokført verdi per 31.12	Egenkapital	Resultat	Bokført verdi per 31.12	Egenkapital	Resultat
OBOS Nye Hjem AS	836	3 930	248	836	3 917	663
BWG Homes AS	2 557	2 261	2	2 474	2 259	-44
Digital Xbo AS	21	21	-	11	21	-7
OBOS Fornebu AS	1 790	3 382	1 267	1 790	2 105	-28
OBOS Danmark AS	1	13	9	1	13	12
OBOS Eiendom AS	530	3 024	131	530	2 919	421
AS Aldersboliger for Læger	10	31	1	10	-	-
Hamar Utleieboliger AS	-	2	-	-	-	-
OBOS Felleskost AS	1	5	-	1	5	2
Kvartal 45 Næringseiendom AS	1	1	-	1	1	3
OBOS-banken AS	3 002	4 015	282	2 898	3 960	351
OBOS Samfunnsarena AS	313	313	6	306	306	2
OBOS Nærkontor AS	5	4	-10	5	4	-14
Exact Eiendomsmeglere AS	1	-	-	1	-	-
OBOS Eiendomsforvaltning AS	178	171	118	104	111	119
Hammersborg Inkasso AS	3	3	7	3	3	4
Solon Eiendom Holding AS	2 594	3 669	3	2 638	3 502	-252
OBOS Prosjekt AS	1	24	17	1	20	68
OBOS Opennet AS	83	98	-31	47	49	-18
OBOS Bokkjøpsmodeller AB	10	10	-2	10	10	-1
OBOS BBL AB	37	36	3	37	35	2
OBOS Eiendomsmeglere AS	-	-	-	59	42	3
OBOS Fellestjenester AS	-	-	-	-	-	-
Enghumla B/L	-	-	-	-	-	-
Sum datterselskaper	11 971	21 012	2 051	11 762	19 283	1 286

Note 20 Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Regnskapsprinsipp

Investeringer i tilknyttede selskaper

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

Konsernets investeringer i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA er per 31. desember 2023 på henholdsvis 16,09 prosent og 19,52 prosent. Ledelsens vurdering er at konsernet har betydelig innflytelse i disse selskapene. I AF Gruppen ASA og Veidekke ASA er OBOS BBL største eier med få store aksjonærer, og ledelsen i konsernet var representert i selskapenes styrer i 2023. For begge selskaper har antall representerende stemmeberettigede på generalforsamlingene historisk vært betydelig lavere enn totalt antall utstedte stemmeberettigede aksjer. Dette indikerer en relativt sett høyere innflytelse enn OBOS BBLs eierandel isolert. Konsernet vurderer med bakgrunn i dette investeringene i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA som tilknyttede selskaper. For investeringen i NCC AB anses konsernet å ha betydelig innflytelse ved at man har 26,19 prosent av stemmene (eierandel 8,38 prosent).

Investeringer i felleskontrollerte ordninger

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

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

Egenkapitalmetoden

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

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

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

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

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

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

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

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	372	374	491	724
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-	-	50	54
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-	470	-6	286
Sum resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	**372**	**843**	**535**	**1 065**

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

		MORSELSKAP					
	Eierandel	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Andel resultat		Kjøp/(salg) og	Bokført verdi
Alle beløp i millioner kroner	31.12.2023	31.12.2023	01.01.2023	2023 [1]	Utbytte 2023	annet 2023	31.12.2023
AF Gruppen ASA, Oslo	16,09 %	899	715	82	-113	3	687
Veidekke ASA, Oslo	19,52 %	608	964	208	-204	12	980
NCC AB, Stockholm	8,38 %	745	751	100	-36	167	981
Construct Venture AS, Oslo	50,00 %	33	32	-13	-	22	41
Hovinbyen Energy Hub AS, Oslo	49,00 %	32	13	-	-	20	32
Øvrige selskaper		9	6	-5	-	23	24
Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		**2 326**	**2 482**	**372**	**-354**	**246**	**2 745**

[1] Andel resultat inkludert verdiendring investeringseiendommer

				KONSERN			
	Eierandel	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Andel resultat		Kjøp/(salg) og	Bokført verdi
Alle beløp i millioner kroner	31.12.2023	31.12.2023	01.01.2023	2023 [1]	Utbytte 2023	annet 2023	31.12.2023
Aksjeinvesteringer							
AF Gruppen ASA, Oslo	16,09 %	899	715	82	-113	3	687
Veidekke ASA, Oslo	19,52 %	608	964	208	-204	12	980
NCC AB, Stockholm	8,38 %	745	751	100	-36	167	981
Construct Venture AS, Oslo	50,00 %	33	32	-13	-	22	41
Hovinbyen Energy Hub AS, Oslo	49,00 %	32	13	-	-	20	32
Boligutvikling							
Lørenvangen Utvikling AS, Oslo	50,00 %	20	104	101	-53	-45	107
M17 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	104	153	28	-50	-5	127
LØBOS AS, Oslo	50,00 %	96	58	5	-	-	63
Leangenbukta AS, Trondheim	50,00 %	47	81	-1	-23	-22	35
Nesgata 19 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	75	133	29	-	-40	122
Jarlheimsletta AS, Trondheim	50,00 %	154	177	10	-	-	187
Vangsveien 33 AS, Hamar	50,00 %	17	31	9	-20	-	20
Lyckebacken utveckling AB, Stockholm	50,00 %	370	345	9	-4	27	377
Eskilstorps Holding AB, Myresö	50,00 %	54	50	-	-	4	53
Paradis Boligutvikling 1 AS, Oslo	35,00 %	32	31	3	-11	-	23
REKS Holding AS, Oslo	50,00 %	39	41	-1	-	-	40
Økernveien 115 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	148	-	-18	-	147	129
Skåresletta 50 Holding AS, Oslo	50,00 %	54	-	-	-	54	54
H2O Eiendom AS, Stavanger	50,00 %	64	26	-	-	38	63
Økern Torgvei Holding AS, Oslo	50,00 %	69	-	-	-1	69	68
Økern Park Holding AS, Oslo	50,00 %	99	-	-2	-	99	96
Åke Sundvall i Barkarbystaden 2 AB, Stockholm	50,00 %	83	19	-	-	64	83
Nansenløkka Utvikling K3-K6 AS, Oslo	50,00 %	263	-	-8	-	263	255
Næringseiendom							
Aasegården AS, Bergen	50,00 %	15	317	-87	-10	-	209
Youngstorget Eiendom AS, Oslo	25,00 %	10	88	13	-1	-	101
Fredvang Eiendom AS, Hamar	50,00 %	19	52	2	-	-	54
Fanteria AS, Bergen	50,00 %	23	50	-9	-	-	41
Ulven B1 Næringstomt AS, Oslo	50,00 %	18	53	94	-	-	146
Øvrige selskaper		524	448	1	-55	93	487
Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		4 712	4 732	541	-581	968	5 660

[1] Andel resultat inkludert verdiendring investeringseiendommer

For ervervede og avhendede tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet i 2023 henvises det til note 3. Konsernet har per 31. desember 2023 ytt lån til tilknyttede selskaper på til sammen 915,5 millioner kroner (972,8 millioner kroner per 31. desember 2022).

Note 21 Finansielle investeringer og utlån til kunder

Regnskapsprinsipp

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

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

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	31.12.2023	01.01.2023	31.12.2023	31.12.2022
Børsnoterte foretak	112	110	112	111
Ikke-børsnoterte foretak	467	449	477	453
Markedsbaserte investeringer [1]	6	-	6	5
Langsiktige obligasjoner	-	-	5 784	4 051
Sum finansielle anleggsmidler	**585**	**559**	**6 379**	**4 619**
Rentefond	1 313	746	1 313	746
Kortsiktige obligasjoner	-	-	1 646	1 580
Sum finansielle omløpsmidler	**1 313**	**746**	**2 959**	**2 326**
Langsiktig utlån til kunder	-	-	56 210	49 915
Kortsiktig utlån til kunder	-	-	460	215
Utlån til kunder	**-**	**-**	**56 670**	**50 130**
Sum finansielle investeringer og utlån	**1 897**	**1 306**	**66 008**	**57 076**

[1] Rentefond er i 2022 reklassifisert fra langsiktig til kortsiktig investering.

Langsiktige obligasjoner per 31. desember 2023

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

Langsiktige obligasjoner per 31. desember 2022

		KONSERN		
Alle beløp i millioner kroner	Risikoklasse	Anskaffelses-kost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	922	905	-17
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	3 153	3 145	-7
Sum		**4 075**	**4 051**	**-24**

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

«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.

Note 22 Utlån til kunder fordelt på kundesegmenter i finansvirksomheten

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

Per 31. desember 2023

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

Per 31. desember 2022

Alle beløp i millioner kroner	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Tapsavsetning	Sum	Herav misligh. engasj.
Personmarked (PM)	14 766	421	-	-40	15 147	78
Bedriftsmarked (BM)	35 410	1 178	8	-6	36 590	-
Sum hovedsegmenter	50 175	1 599	8	-45	51 738	78

Utover ovennevnte ubenyttede bevilgning og garantier, har OBOS-banken innvilget lånetilsagn på til sammen 2,1 milliarder kroner, som forventes utbetalt i løpet av 2024–2026, fordelt på 1,9 milliarder kroner til bedriftsmarkedet (BM) og 0,2 milliarder kroner til personmarkedet (PM).

Tilsvarende tall per 31. desember 2022 var 1,4 milliarder kroner, fordelt på henholdsvis 1,1 millarder kroner til BM og 0,3 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 konsern har formidlet lån til kunder gjennom en distribusjonsavtale med Eika Boligkreditt AS (EBK) hvor OBOS-banken opptrer som agent og mottar en porteføljeprovisjon for formidlede lån. EBK er et kredittforetak som eies av OBOS BBL og Eika bankene. Som følge av oppstart av eget boligkredittselskap (OBOS Boligkreditt AS) ble distribusjonsavtalen med EBK sagt opp med virkning fra 15. februar 2017. OBOS-banken inngikk en avviklingsavtale med EBK. Avviklingsavtalen videreførte hovedprinsippene fra tidligere distribusjonsavtale, med unntak av muligheten for formidling av nye lån. Provisjonen OBOS-banken mottok var gitt av differansen mellom lånekundens rente bestemt av OBOS-banken og OBOS-bankens individuelle nettorente i EBK. Nettorenten beregnes kvartalsvis på bakgrunn av samlet finansiering i EBK. Avviklingsavtalen ble avsluttet i sin helhet 30. september 2023, og alle gjenstående utlån i EBK ble flyttet til OBOS-banken.

Alle beløp i millioner kroner	Utlån formidlet 2023	Utlån formidlet 2022	Provisjon 2023	Provisjon 2022
Personmarked (PM)	-	-	-	-
Bedriftsmarked (BM)	-	1 829	3	-1
Utlån formidlet til Eika boligkreditt	-	1 829	3	-1

OBOS-banken har per 31. desember 2023 ikke formidlet lån til EBK da avviklingsavtalen mellom OBOS-banken og EBK ble avsluttet 30. september 2023, men det er inntektsført 3,0 millioner kroner i portefølje- og garantiprovisjon. Per 31. desember 2022 hadde OBOS-banken formidlet lån til EBK for 1,8 milliarder kroner og kostnadsført en negativ portefølje- og garantiprovisjon på 1 million kroner.

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

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2023	31.12.2022
Tapsgaranti	-	18
Saksgaranti	-	-
Sum garantiansvar	-	18

Tapsgarantien dekker 80 prosent av det tap som konstateres på hvert enkelt lån begrenset til 1 prosent 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. På grunn av utkjøpsavtale med EBK i september 2023 var det ingen tapsgarantier per 31. desember 2023.

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. OBOS-banken har ikke lenger saksgarantiansvar ovenfor EBK da det i henhold til avviklingsavtalen ikke lenger formidles nye utlån til EBK.

Note 23 Varelager

Regnskapsprinsipp

Boligtomter for utvikling

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

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

Anskaffelseskost er virkelig verdi av vederlaget på overtakelsestidspunktet. Betingede vederlag ved kjøp definert som kjøp av eiendel innregnes til virkelig verdi på overtakelsestidspunktet, og eventuell endring innregnes som en justering av anskaffelseskost. Eventuell forpliktelse inngår i regnskapslinjen «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 konsernet mister regnskapsmessig kontroll over borettslaget, og den inntektsføres således i samsvar med fullført kontraktsmetode på lik linje med byggeprosjektet. Tomter solgt til privatpersoner anses realisert på transaksjonstidspunktet.

Boligprosjekter under oppføring

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

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

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

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

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

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

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

Fremmedregi er boligprosjekter hvor kunden selv eier tomten og sørger for grunnarbeider med mer. Kundene kan være private som bygger ut enkelttomter eller profesjonelle kunder som bygger ut større tomteområder. Konsernet inngår da en entreprisеavtale 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:

2023	MORSELSKAP			KONSERN		
Alle beløp i millioner kroner	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Per 1. januar	**44**	**-**	**52**	**18 522**	**11 275**	**883**
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	-	-	2 601	1 786	10 188	1 857
Reklassifiseringer[1]	-	-	-472	-650	305	76
Varekostnad	-	-	-1 999	-1 765	-8 189	-803
Nedskrivning	-	-	-	-224	-	-1
Valutaeffekter	-	-	-	226	200	25
Per 31. desember	**44**	**-**	**182**	**17 895**	**13 778**	**2 038**

2022	MORSELSKAP			KONSERN		
Alle beløp i millioner kroner	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Per 1. januar	**51**	**-**	**42**	**13 674**	**7 899**	**633**
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	-	-	916	6 047	11 749	633
Reklassifiseringer[1]	-	-	-	-993	201	314
Varekostnad	-7	-	-952	-66	-8 516	-691
Nedskrivning	-	-	-	-55	-	-
Valutaeffekter	-	-	-	-84	-58	-5
Per 31. desember	**44**	**-**	**52**	**18 522**	**11 275**	**883**

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

Oversikten nedenfor viser geografisk fordeling av varelageret:

2023	MORSELSKAP			KONSERN		
Alle beløp i millioner kroner	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Stor-Oslo	39	-	182	10 872	7 185	950
Øvrig Østlandet	4	-	-	812	1 298	166
Agder	-	-	-	867	117	12
Rogaland	-	-	-	621	712	75
Vestland	-	-	-	1 060	31	-
Møre og Romsdal	1	-	-	151	122	11
Trøndelag	-	-	-	172	532	92
Innlandet	-	-	-	129	234	49
Sverige	-	-	-	3 209	3 548	683
Per 31. desember	**44**	**-**	**182**	**17 895**	**13 778**	**2 038**

2022	MORSELSKAP			KONSERN		
Alle beløp i millioner kroner	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Stor-Oslo	39	-	52	11 047	5 765	505
Øvrig Østlandet	4	-	-	810	1 211	47
Agder	-	-	-	876	98	-
Rogaland	-	-	-	797	701	14
Vestland	-	-	-	1 115	21	1
Møre og Romsdal	1	-	-	168	142	7
Trøndelag	-	-	-	278	373	18
Innlandet	-	-	-	228	368	47
Sverige	-	-	-	3 206	2 597	244
Per 31. desember	**44**	**-**	**52**	**18 522**	**11 275**	**883**

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 (netto boliger).

2023

Geografisk inndeling	I produksjon 01.01	Igangsatt	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Stor-Oslo	2 341	650	-1 138	1 853
Øvrig Østlandet	421	89	-131	379
Agder	31	25	-38	18
Rogaland	209	89	-116	182
Vestland	77	-20	-51	6
Møre og Romsdal	35	18	-32	21
Trøndelag	254	104	-214	144
Innlandet	151	29	-26	154
Sverige	2 803	371	-1 339	1 836
Per 31. desember	**6 321**	**1 356**	**-3 085**	**4 593**

2022

Geografisk inndeling	I produksjon 01.01	Igangsatt[1]	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**

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

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

Note 24 Kundefordringer og andre omløpsmidler

Regnskapsprinsipp

Kundefordringer og andre fordringer

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

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

Spesifikasjon av kundefordringer	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Kundefordringer	32	40	830	370
Avsetning tap på fordringer	-1	-1	-19	-18
Sum kundefordringer per 31. desember	**31**	**39**	**811**	**353**

Spesifikasjon av andre omløpsmidler	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Andre rentebærende fordringer	778	125	57	64
Opptjente inntekter	26	35	385	175
Forskuddsbetalte kostnader	14	12	63	75
Andre ikke-rentebærende fordringer	380	353	672	354
Sum andre omløpsmidler per 31. desember	**1 198**	**526**	**1 178**	**669**

Aldersfordeling kundefordringer per 31.desember 2023

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

Aldersfordeling kundefordringer per 31.desember 2022

	MORSELSKAP				
Alle beløp i millioner kroner	Bokført verdi	Ikke forfalt på balansedagen	Mindre enn 30 dager	Mellom 30 og 365 dager	Over 1 år
Kundefordringer	40	30	5	4	1
Avsetning tap på fordringer	-1	-	-	-1	-1
Sum kundefordringer	**39**	**30**	**5**	**3**	**-**

Aldersfordeling kundefordringer per 31.desember 2023

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

Aldersfordeling kundefordringer per 31.desember 2022

	KONSERN				
Alle beløp i millioner kroner	Bokført verdi	Ikke forfalt på balansedagen	Mindre enn 30 dager	Mellom 30 og 365 dager	Over 1 år
Kundefordringer	370	248	49	64	10
Avsetning tap på fordringer	-18	-1	-	-7	-9
Sum kundefordringer	**353**	**246**	**49**	**57**	**1**

Konsernet har ingen eiendeler klassifisert som holdt for salg hverken per 31. desember 2023 eller per 31. desember 2022.

Note 25 Ikke-rentebærende gjeld

Regnskapsprinsipp

Leverandørgjeld

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

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Andre langsiktige ikke-rentebærende forpliktelser	-	-	88	185
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	39	33	326	241
Sum langsiktig ikke-rentebærende gjeld per 31. desember	**39**	**33**	**414**	**426**

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Sum leverandørgjeld per 31. desember	**92**	**128**	**1 446**	**1 536**

	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Skyldig offentlige avgifter, skattetrekk, feriepenger og lignende	111	107	590	509
Påløpte kostnader, inkludert finanskostnader	111	84	704	606
Forskuddsbetalt og utsatt inntekt	3	1	609	510
Avsetning for restrukturering og forpliktelser[1]	-	-	319	192
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	240	152	1 366	870
Sum kortsiktig ikke-rentebærende gjeld per 31. desember	**465**	**343**	**3 587**	**2 688**

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

Konsernet har ingen gjeld klassifisert som holdt for salg hverken per 31.desember 2023 eller per 31. desember 2022.

Note 26 Pantstillelser og garantier

Pantstillelser per 31. desember	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Pantstillelser overfor kredittinstitusjoner	-	-	63 061	52 864
Sum	**-**	**-**	**63 061**	**52 864**

Garantier per 31. desember	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Lånegarantier[1]	-	-	16 228	15 537
Betalingsgarantier[2]	10	10	229	258
Kontraktsgarantier[3]	18	19	6 192	7 128
Annet garantiansvar	6	7	12	13
Sum[4]	**34**	**36**	**22 660**	**22 937**
[4] Hvorav selvskyldnerkausjoner på vegne av tilknyttede selskaper	-	-	839	207

[1] Hvorav konserninterne garantier	-	-
[2] Hvorav konserninterne garantier	10	10
[3] Hvorav konserninterne garantier	18	19
Sum konserninterne garantier	**28**	**29**

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

Konsernets 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.

Note 27 Avsetning for forpliktelser

Regnskapsprinsipp

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

Det foreligger ingen avsetninger av vesentlig størrelse knyttet til tvistesaker, kommersielle uenigheter eller krav per 31. desember 2023. Det er usikkerhet ved enkeltsaker, men ledelsen er av den oppfatning at disse, basert på tilgjengelig informasjon, vil bli løst uten at de individuelt eller samlet svekker konsernets finansielle stilling i særlig grad.

Note 28 Tilleggsinformasjon om egenkapital

Regnskapsprinsipp

Andelskapital

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

Ikke-kontrollerende eierinteresser

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

og forholdsmessig andel av balanseført verdi av ikke-kontrollerende eierinteresser innregnes mot egenkapitalen til morselskapets eiere.

Hybridkapital

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

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

Andre inntekter og kostnader

Alle beløp i millioner kroner	Omregnings-differanser på investeringer i utenlandske virksomheter	Omregnings-differanser på utlån til utenlandske virksomheter	Bruksendring eierbenyttet eiendom	Utvidet resultat i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	Verdiendring egen kredittrisiko	Sum
Egenkapital per 1. januar 2022	**49**	**26**	**-**	**-20**	**-19**	**37**
Utvidet resultat	-88	9	-	4	29	-47
Inntektsskatt	-	-2	-	-	-7	-9
Totalresultat	**-88**	**7**	**-**	**4**	**22**	**-56**
Egenkapital per 31. desember 2022	**-39**	**33**	**-**	**-16**	**3**	**-20**
Utvidet resultat	207	12	12	30	-8	254
Inntektsskatt	-	-3	-	-	2	-1
Totalresultat	**207**	**9**	**12**	**30**	**-6**	**253**
Egenkapital per 31. desember 2023	**168**	**42**	**12**	**15**	**-3**	**234**

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

Alle beløp i millioner kroner	Boligutvikling	Næringseiendom	Øvrige	Sum
Ikke-kontrollerende eierinteresser per 1. januar 2022	**28**	**4**	**21**	**53**
Andel av årets resultat	6	-	15	22
Utbytte	-4	-	-5	-10
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-2	851	849
Ikke-kontrollerende eierinteresser per 31. desember 2022	**30**	**3**	**882**	**914**
Andel av årets resultat	-206	-	1	-205
Utbytte	-5	-	-	-5
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	14	-3	-	11
Andre endringer	882	-	-882	-
Ikke-kontrollerende eierinteresser per 31. desember 2023	**713**	**-**	**2**	**715**

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

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

Note 29 Tilleggsinformasjon om kontantstrømoppstilling

Regnskapsprinsipp

Kontantstrømoppstilling

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

Kontanter og kontantekvivalenter

Som kontanter og kontantekvivalenter regnes kontantbeholdning og bankinnskudd.

Inkludert i kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember 2023 er bundne midler på 67 millioner kroner (75 millioner kroner i 2022), som hovedsakelig relaterer seg til skattetrekkskontoer.

Inn-/utbetalinger ved avgang/tilgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet/overtatt	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Kontant vederlag	-	50	453	956
Kontanter i solgte selskaper	-	-	-4	-69
Netto innbetaling i forbindelse med salg av datterselskaper	**-**	**50**	**449**	**887**
Kontant utbetaling	-	-2 639	-265	-937
Kontanter overtatt i kjøpte selskaper	-	-	-	285
Netto utbetalt i forbindelse med kjøp av datterselskaper	**-**	**-2 639**	**-265**	**-652**

Salg av AS Arnstein og Lumanders Hage Borettslag utgjør de vesentligste salgstransaksjonene i 2023, mens Stema Rådgivning AS og tilhørende datterselskaper, Humla Borettslag og Ulven T Borettslag var de vesentligste i 2022.

Kjøp av Sjöklintsvyn Holding AB og Nedre Ullevål Terrasse AS utgjør de vesentligste kjøpstransaksjonene i 2023, mens Solon Eiendom Holding AS var det vesentligste i 2022.

Inn-/utbetalinger ved avgang/tilgang av aksjer og verdipapirer	MORSELSKAP		KONSERN	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022	2023	2022
Innbetalinger ved salg av aksjer	23	89	23	89
Innbetalinger ved salg av obligasjoner	-	-	6 555	7 536
Innbetalinger ved salg av verdipapirer	-	3 505	-	3 505
Sum innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	**23**	**3 594**	**6 577**	**11 130**
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-105	-21	-106	-21
Utbetalinger ved kjøp av obligasjoner	-	-	-8 395	-6 968
Sum utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	**-105**	**-21**	**-8 501**	**-6 989**

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

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

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

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

MORSELSKAP

Alle beløp i millioner kroner	Per 31.12.2022	Opptrekk	Nedbetaling	Kjøpte/solgte selskaper	Overføringer	Andre effekter	Valuta-omregning	Per 31.12.2023
Kontantstrømmen obligasjonsgjeld	4 693	1 000	-847	-	-	-2	-	4 844
Kontantstrømmen banklån og andre gjeldsposter	420	434	-287	-	-	32	-	599
Sum	5 113	1 434	-1 134	-	-	31	-	5 444
Langsiktig rentebærende gjeld	4 266	1 391	-280	-	-506	17	-	4 889
Kortsiktig rentebærende gjeld	847	43	-854	-	506	14	-	555
Sum	5 113	1 434	-1 134	-	-	31	-	5 444

Alle beløp i millioner kroner	Per 31.12.2021	Opptrekk	Nedbetaling	Kjøpte/solgte selskaper	Overføringer	Andre effekter	Valuta-omregning	Per 31.12.2022
Kontantstrømmen obligasjonsgjeld	4 373	625	-300	-	-	-5	-	4 693
Kontantstrømmen banklån og andre gjeldsposter	62	370	-13	-	-	-	-	420
Sum	4 436	995	-313	-	-	-5	-	5 113
Langsiktig rentebærende gjeld	4 136	995	-13	-	-846	-5	-	4 266
Kortsiktig rentebærende gjeld	300	-	-300	-	846	-	-	847
Sum	4 436	995	-313	-	-	-5	-	5 113

KONSERN

Alle beløp i millioner kroner	Per 31.12.2022	Opptrekk	Nedbetaling	Kjøpte/solgte selskaper	Overføringer	Andre effekter	Valuta-omregning	Per 31.12.2023
Kontantstrømmen obligasjonsgjeld	33 441	11 767	-5 778	-	-	59	-	39 488
Kontantstrømmen banklån og andre gjeldsposter	17 826	9 944	-4 568	1	-	-784	231	22 650
Sum	51 266	21 711	-10 346	1	-	-725	231	62 138
Langsiktig rentebærende gjeld	39 417	16 346	-2 047	1	-9 483	-565	48	43 716
Kortsiktig rentebærende gjeld	11 850	5 365	-8 299	-	9 483	-160	183	18 422
Sum	51 266	21 711	-10 346	1	-	-725	231	62 138

Alle beløp i millioner kroner	Per 31.12.2021	Opptrekk	Nedbetaling	Kjøpte/solgte selskaper	Overføringer	Andre effekter	Valuta-omregning	Per 31.12.2022
Kontantstrømmen obligasjonsgjeld	34 371	5 529	-6 320	-	-	-140	-	33 441
Kontantstrømmen banklån og andre gjeldsposter	11 912	10 240	-8 151	4 076	-	-199	-54	17 826
Sum	46 284	15 770	-14 471	4 076	-	-339	-54	51 266
Langsiktig rentebærende gjeld	34 921	8 622	-228	2 292	-5 994	-198	1	39 417
Kortsiktig rentebærende gjeld	11 363	7 148	-14 244	1 784	5 994	-141	-54	11 850
Sum	46 284	15 770	-14 471	4 076	-	-339	-54	51 266

«Andre effekter» består i all hovedsak av ikke-kontantgenerende transaksjoner som virkelig verdijustering av rentebærende gjeld og kapitalisering av rentekostnader.

Note 30 Ytelser til ledende ansatte

2023

Alle beløp i tusen kroner	Lønn	Bonus	Annet	Pensjon[3]
Daniel Kjørberg Siraj	4 252	197	180	749
Morten Aagenæs	2 310	259	158	548
Nils Morten Bøhler	2 508	279	188	510
Ingunn Andersen Randa	2 989	210	203	366
Cathrine Wolf Lund	1 866	40	6	192
Marianne Gjertsen Ebbesen	2 981	262	194	399
Steffen Brørby	1 141	-	120	141
Trond Stabekk	2 826	130	194	386
Kathinka Koch Sommerseth	2 047	-	6	227
Sum godtgjørelse konsernledelsen[1]	**22 921**	**1 377**	**1 248**	**3 517**

2022

Alle beløp i tusen kroner	Lønn	Bonus	Annet	Pensjon[3]
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[2]	**25 324**	**5 662**	**1 430**	**3 036**

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

[2] 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).

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

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

Alle beløp i tusen kroner	2023	2022
Sum styrets honorar[1,2]	4 068	3 705
Sum kontrollkomiteens honorar	196	189
Sum representantskapets honorar	2 382	2 337
Demokratiutvalget[3]	-	1 046

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

[2] 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).

[3] Demokratiutvalget ble oppløst i 2022.

Styrets honorar

Alle beløp i tusen kroner	2023	2022
Styreleder	562	542
Nestleder	298	287
Styremedlem	274	264
Kompetanse- og godtgjørelsesutvalget – leder	47	45
Kompetanse- og godtgjørelsesutvalget – medlem	47	45
Revisjons- og risikoutvalget – leder	103	99
Revisjons- og risikoutvalget – medlem	89	86
Investeringsutvalget – leder	103	99
Investeringsutvalget – medlem	89	86

Styremedlemmenes deltakelse i de ulike styreutvalgene fremgår av styrets CVer på side 46–47, og i omtalen av styreutvalgene i «Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse», side 112.

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

For konsernsjef er det etablert en resultatlønnsordning som er oppad begrenset til 35 prosent av den faste årslønnen. Resultatlønnsparametere utgjør inntil 25 prosent av årslønn og 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 10 prosent av fastlønnen

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

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

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

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

Hverken konsernsjefen eller andre i konsernets ledergruppe har lån fra selskapet per 31. desember 2023 eller 31. desember 2022.

Retningslinjer for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte

Hovedprinsippene for konsernets lønnsbetingelser for ledende ansatte er å kunne tilby konkurransedyktige betingelser uten å være lønnsledende og skape et godt arbeids- og læringsmiljø. Konsernsjefens betingelser fastsettes av styret. Det vises også til «Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS», side 118.

Note 31 Transaksjoner med nærstående parter

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

Mellomværende med selskaper i samme konsern

Lån til foretak i samme konsern

	MORSELSKAP	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022
OBOS Nye Hjem AS	2 454	1 995
BWG Homes AS	4 034	2 436
OBOS Block Watne AS	-	715
OBOS Kärnhem AB	118	159
OBOS Sverige AB	626	584
OBOS Fornebu AS	276	936
OBOS Eiendom AS	872	1 053
OBOS Opennet AS	205	126
Brobekkveien 50 AS	128	132
Stavsberg Utvikling AS	108	110
Nansenløkka Utvikling AS	666	624
Storøykilen Utvikling AS	-	502
Asløkveien 20 AS	-	215
Ulven Bolig AS	567	794
Construction City Holding AS	-	248
OBOS Eiendomsforvaltning AS	119	132
OBOS Nærkontor AS	12	22
OBOS Felleskostnader AS	-	25
Sum lån til foretak i samme konsern	10 184	10 806

Fordringer i samme konsern

	MORSELSKAP	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022
Utbytte	-	26
Konsernbidrag	334	300
Konsernkonto	778	125
Kundefordringer	12	5
Andre fordringer	22	10
Sum fordringer i datterselskaper	1 146	466

Gjeld til datterselskaper

	MORSELSKAP	
Alle beløp i millioner kroner	2023	2022
Konsernbidrag	23	-
Konsernkonto	2 666	2 616
Leverandørgjeld	27	12
Annen kortsiktig gjeld	49	52
Sum gjeld i datterselskaper	2 764	2 680

Konsernet har per 31. desember 2023 en eierandel på 16,09 prosent i AF Gruppen ASA, 19,52 prosent i Veidekke ASA samt 8,38 prosent i NCC AB med en stemmeandel på 26,19 prosent. Konsernet har løpende kontrakter med AF Gruppen og Veidekke om felles utvikling av prosjekter. Selskaper innen konsernet kjøper byggeleveranser fra AF Gruppen og Veidekke til markedsmessige vilkår.

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

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

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

De vesentligste transaksjonene som er foretatt i 2022 er som følger:

	KONSERN		
Alle beløp i millioner kroner	AF Gruppen	Veidekke	Øvrige tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet
Salg av varer og tjenester til	-	1	100
Kjøp av varer og tjenester fra	-580	-1 088	-10
Fordring på	-	-	985
Gjeld til	-55	-28	-3

Note 32 Hendelser etter balansedagen

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

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Obos Bbl

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Obos Bbl som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, 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 og gir et rettvisende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Vi er ikke kjent med at vi har levert tjenester som er i strid med forbudet i revisjonsforordningen (EU) No 537/2014 artikkel 5 nr. 1.

Vi har vært Obos Bbls revisor sammenhengende i 2 år fra valget på generalforsamlingen den 22. juni 2021 for regnskapsåret 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 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 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 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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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.
- 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.

EY
Building a better working world

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, 10. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Anders Gøbel
statsautorisert revisor

Foretaksledelse og medlems-demokrati

Fra styrerommet

Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse 112

Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS 118

Medlemsdemokratiet

Styrende organer i OBOS per 31. desember 2023 119

Representantskapet 2023–2024 120

Melding fra kontrollkomitéen til OBOS' representantskap 121

Representantskapets beretning for perioden juni 2023–mai 2024 122

Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse

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

OBOS har tidligere fulgt NUES anbefalingen. Samvirkeanbefalingen vurderes til å være i tråd med NUES anbefalingen.

1. Redegjørelse

Styret har ansvar for at OBOS har god medlemsstyring og foretaksledelse. Verdier og etiske retningslinjer, prinsipper for risikostyring og medlemsstyring er viktige styringsparametere for OBOS. Det er utarbeidet instrukser for styret, 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 øvrige sentrale styrende dokumenter, og evaluerer etterlevelsen.

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

Ingen avvik fra anbefalingen.

2. Virksomhet

Boligbyggelaget OBOS er et samvirke med 581 227 medlemmer, også kalt andelseiere. OBOS skal til enhver tid oppfylle lovkravene som er satt til virksomheten. OBOS har også konsesjon til å drive finans- og eiendomsmeglingsvirksomhet under tilsyn av Finanstilsynet.

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

Styret fastsetter mål, strategier og risikoprofil for virksomheten i OBOS i tråd med vedtekter, vedtatte instrukser og retningslinjer samt visjonen «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer». Styret har fastsatt overordnede strategiske mål for perioden 2021–2026. Virksomhetsmål (strategiske KPIer) fastsettes årlig av styret, basert på de vedtatte overordnede mål og strategiske prioriteringer. Styret følger opp status for strategiske 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 skal 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 2023 ble det utbetalt 40 millioner kroner til slike formål. Bærekraftig verdiskaping i OBOS omfatter også en utstrakt satsning på boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie for å gjøre det mulig for flere medlemmer å eie egen bolig. Boligkjøpsmodellene skal også bidra til mangfold og inkludering. Det foreligger egne strategiske retningslinjer og mål for disse områdene.

Styret har vedtatt en miljø- og 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 dobbelt vesentlighetsanalyse som identifiserer de mest vesentlige bærekraftstemaene som OBOS-konsernet skal prioritere framover. Vesentlighetsanalysen forankres årlig gjennom behandling i konsernledelsen, styrets risiko- og revisjonsutvalg og i det samlede styret. Vesentlighetsanalysen danner grunnlaget for bærekraftsrapporteringen. Ved vesentlig endring i risikovurderingen eller vesentlighetsanalysen vil styret revidere bærekraftstrategien tilsvarende. Styret følger halvårlig opp arbeidet med de vesentlige temaene gjennom oppfølgingen av de styrevedtatte strategiske KPIer. For utdypende informasjon om bærekraft og samfunnsansvar, vises det til Bærekraftsrapporten på side 124.

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 kontrollkomité. 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 fire forretningsområder; boligutvikling storby, boligutvikling trehus, forvaltning og rådgivning og næringseiendom. I tillegg kommer konsernfelles forretningsstøtte for IT og digital, marked, kommunikasjon og samfunnsansvar, HR og organisasjon samt økonomi og finans.

Ingen avvik fra anbefalingen.

3. Medlemskap

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

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

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

Ingen avvik fra anbefalingen.

4. Likebehandling av andelseiere og transaksjoner med nærstående

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

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

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

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

Ingen avvik fra anbefalingen.

5. Generalforsamling og representantskap

OBOS er et boligbyggelag med 581 227 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.

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 én måned etter at kravet er framsatt. Det ble ikke avholdt ekstraordinær generalforsamling i 2023.

Generalforsamlingen 2023

Generalforsamlingen i 2023 ble avholdt 6. juni. Generalforsamlingen ble avholdt digitalt og ledet av ekstern møteleder som var uavhengig av styret og ledelse. Vedtakene ble fattet i tråd med styrets og valgkomitéens innstillinger; herunder endring i vedtektenes § 13 Representantskapets oppgaver og myndighet.

Om representantskapet

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

Generalforsamlingen i 2022 vedtok at alle medlemmer av representantskapet skal være faste medlemmer. Det velges derfor ikke varamedlemmer. Representantskapet skal bestå av 70 medlemmer hvorav 58 medlemmer velges av generalforsamlingen. Av representantskapets valgte medlemmer skal 30 medlemmer være «ikke-boende» (andelseiere som ikke har eller er tildelt bolig i tilknyttet borettslag), mens 28 medlemmer skal være «boende» (andelseiere som har eller er tildelt bolig i tilknyttet borettslag). Representantskapsmedlemmer valgt av generalforsamlingen, velges for to år og kan gjenvelges. De ansatte i OBOS BBL og i OBOS-konsernets heleide datterselskaper har rett til samlet å oppnevne inntil 12 medlemmer. Ønsker ikke de ansatte å oppnevne medlemmer, velges disse av generalforsamlingen.

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

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

Representantskapet er vedtaksdyktig når minst 39 medlemmer er til stede. Alle vedtak treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for beslutningen, må likevel utgjøre minst 26 medlemmer. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen utfallet. Stemmelikhet ved valg avgjøres likevel ved loddtrekning. Det føres protokoll over representantskapets forhandlinger. Blir et medlem av representantskapet valgt til styreverv i OBOS, må medlemmet tre ut av representantskapet. Representantskapet har avholdt åtte møter i 2023.

Representantskapets oppgaver og myndighet

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

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

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

  Kontrollkomitéen vedtar en årlig arbeidsplan, og det avholdes seks møter gjennom året. Det vises til kontrollkomitéens årsmelding på side 121.

- 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 innstiller til generalforsamlingen på godtgjørelse til styremedlemmer, representantskapets medlemmer, kontrollkomité og 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 120 og 46.

Ingen avvik fra anbefalingen.

6. Valgkomitéer

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 andelseiere. Fire medlemmer og ett varamedlem må være boligsøkende andelseiere. Det tilstrebes at medlemmer i valgkomitéen ikke innehar vervet i mer enn 12 år, samt at valgkomitéens leder ikke innehar vervet mer enn tre år. Det bør veksles på at leder er boende og ikke-boende andelseier.

Valgkomitéen innstiller til neste års generalforsamling på valg av medlemmer til representantskapet. Halvparten av representantskapets medlemmer (valgt av generalforsamlingen) med lengst funksjonstid, trer ut hvert år. For å sikre at representantskapet speiler medlemsmassen best mulig, legger valgkomitéen blant annet følgende kriterier til grunn i sin innstilling til valg av nye medlemmer; geografi, yrkesmessig bakgrunn og utdannelse, alder, kjønn og kulturelt mangfold.

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

Valgkomitéen 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

I henhold til vedtektenes § 13 velger representantskapet, etter innstilling fra representantskapets leder, en egen valgkomité som innstiller på kandidater til styrevalg. Representantskapet kan gi valgkomitéen i oppgave å foreta innstilling på andre tillitsverv under representantskapet. Hverken styrets medlemmer eller ledende ansatte er medlemmer av representantskapets valgkomité. Valgkomitéen har årlig individuelle samtaler med styrets medlemmer og med konsernsjef. Oppsummering av styrets årlige egenevaluering oversendes til valgkomitéen. Valgkomitéen har i 2023 ikke foretatt handlinger vedrørende styrets sammensetning basert på styrets egenevaluering, utover den ordinære gjennomføring av valg av styremedlemmer.

Ved valg av styremedlemmer legges det til grunn at styret skal ha bredde og mangfold i kompetanse og bakgrunn, samt kapasitet og samarbeidsevne for å bidra til godt styrearbeid. Flertallet av styret skal være uavhengig av ledelse og vesentlige forretningsforbindelser. Det tilstrebes balansert kjønnsrepresentasjon i styret. Per 31. desember 2023 er tre av de syv styremedlemmene valgt av representantskapet, kvinner, og en av de tre ansattvalgte styremedlemmene er kvinne.

Valgkomitéen valgt av representantskapet har følgende medlemmer: Bettina Otto, leder, Malin Hart Randes, Hanne Refsholt, Bjørn Tommy Tollånes og Steinar Krey Voll.

Ingen avvik fra anbefalingen.

7. Styrets sammensetning og uavhengighet

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

Av og blant de ansatte i OBOS BBL og i heleide datterselskaper i OBOS-konsernet, kan det samlet velges inntil tre medlemmer, eller opptil en tredjedel av styremedlemmene, med varamedlemmer. Styremedlemmer valgt av de ansatte, velges for en periode på to år. Hvis de ansatte ikke ønsker å 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. Samtlige styremedlemmer er OBOS-medlemmer. For nærmere presentasjon av styret, se side 46.

Ingen avvik fra anbefalingen.

8. Styrets arbeid

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

Styrets rolle, ansvar og arbeidsoppgaver er fastsatt i egen styreinstruks. Konsernsjefens oppgaver og plikter overfor styret er fastsatt i styreinstruksen, og i instruks for konsernsjef hvor ansvar og fullmaktsrammer er angitt. Styrets medlemmer og ledende ansatte skal underrette styret hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i en transaksjon eller avtale som inngås av OBOS. Det er også fastsatt eget regelverk for investeringer og bierverv for ledende ansatte i OBOS. Avtaler med tilknyttede parter (nærstående og selskaper hvor OBOS er investor) gjelder primært avtaler med entreprenører som ledd i daglig drift. Slike avtaler behandles og besluttes av personer som ikke har ansvar for oppfølging av eierskapet iht. 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 utviklingsspørsmål samt kontrollarbeid. Styret evaluerer årlig sitt arbeid og sin kompetanse med formål å kontinuerlig forbedre styrets arbeid. Evalueringen omfatter styrets vesentlige ansvarsområder slik som strategi, finansielle forhold og kontroll, ESG, oppfølging av ledelse og organisasjon, samt styrets arbeidsgrunnlag, arbeidsprosesser og kompetanse. Styrets egenevaluering gjøres tilgjengelig for representantskapets valgkomité. Det benyttes ikke ekstern bistand i forbindelse med styrets egenevaluering.

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen av og kontrollen med OBOS' anliggender tilsier. I 2023 hadde styret 12 møter. Ett av møtene ble etterfulgt av et styreseminar. Styret har i tillegg hatt en studietur hvor tema var ESG og EU-prosesser. 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 2023 består revisjons- og risikoutvalget av Heidi Ulmo (leder), Arne Austreid, Henning Olsen og Siv Berg. Flertallet av revisjons- og risikoutvalgets medlemmer tilfredsstiller kravene til uavhengighet og kompetanse slik det er angitt i Anbefalingen. CFO, økonomidirektør og OBOS' valgte revisor deltar i revisjons- og risikoutvalgets møter. Revisjons- og risikoutvalget har avholdt seks møter i 2023.

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 2023 består kompetanse- og godtgjørelsesutvalget av Roar Engeland (leder), Ragnhild Borchgrevink, Torger Reve og Daniel Walter. Konsernsjef og konserndirektør for Organisasjon og HR deltar i utvalgets møter. Konsernsjefen deltar ikke i utvalgets behandling av konsernsjefens godtgjørelse. Kompetanse- og godtgjørelsesutvalget har avholdt to møter i 2023.

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 2023 består investeringsutvalget av Torger Reve (leder), Ragnhild Borchgrevink, Roar Engeland, Anne Lise Ryel og Lars Örjan Reinholdsson. Konsernsjef og CFO deltar i utvalgets møter. Investeringsutvalget har avholdt fem møter i 2023.

Ingen avvik fra anbefalingen.

9. Risikostyring og intern kontroll

Det tilligger styret å påse at OBOS har god intern kontroll og systemer for risikostyring i sin virksomhet. Styret fastsetter rammene for forretningsområdenes risikoappetitt. Styret får periodisk rapportering som omfatter operasjonell status, samt ledelsens vurdering av utviklingen i risikofaktorer av betydning og håndtering av disse. Styret har årlig gjennomgang av rutiner for håndtering av risiko, fullmakter og rapportering. Internkontrollen bygger på konsernets verdigrunnlag og etiske retningslinjer. For risikorapportering anvendes anerkjent rammeverk og metodikk. Det vises til redegjørelse for risiko og risikostyring på side 41 i årsrapporten.

Ingen avvik fra anbefalingen.

10. Godtgjørelse til styret

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

Honorar til styremedlemmer for særskilte oppgaver i tillegg til styrevervet skal forelegges styret for godkjenning. Det er ikke utbetalt eget honorar for særskilte oppgaver i 2023. For informasjon om godtgjørelse til styremedlemmer vises det til note 30 til regnskapet.

Ingen avvik fra anbefalingen.

11. Lønn og godtgjørelse til ledende ansatte

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

Det gis egen redegjørelse i årsrapporten for retningslinjer og gjeldende ordninger, og at disse ordningene understøtter OBOS' strategi, langsiktige verdiskaping og økonomisk bæreevne. Det vises til redegjørelse på side 118 i årsrapporten. For informasjon om godtgjørelse til ledende ansatte vises det til note 30 til regnskapet.

Ingen avvik fra anbefalingen.

12. Opplæring og kommunikasjon

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

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

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

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 medlemsstyring og foretaksledelse, årlig bærekraftsrapportering, herunder rapportering av samfunnsansvar, publiseres på obos.no.

Ingen avvik fra anbefalingen.

13. Kapitalstruktur og utbytte

Kapitalstrukturen søkes til enhver tid tilpasset virksomhetens mål, strategi og risikoprofil. Den langsiktige målsetningen er å forvalte OBOS ressurser slik at blir mest mulig fordelaktig for andelseierne. Egenkapitalen per 31. desember 2023 var 36 652 millioner kroner, tilsvarende en egenkapitalandel på 27,9 prosent. Styret vurderer dette som tilfredsstillende.

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

Ingen avvik fra anbefalingen.

14. Revisor

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

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

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

Ingen avvik fra anbefalingen.

Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS

Overordnede retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte

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

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

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

OBOS deler ikke ut utbytte.

Fastsettelse av lønn til ledende ansatte

Styret har nedsatt et kompetanse- og godtgjørelsesutvalg som består av 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 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 er det etablert en resultatlønnsordning som er oppad begrenset til totalt 35 prosent av den faste årslønnen. Resultatlønnsparametere utgjør inntil 25 prosent av årslønn og beregnes etter oppnådde mål, henholdsvis fra konsernets resultat før skatt, rentedekningsgrad samt konsernfelles virksomhetsmål. Styret kan i tillegg etter nærmere vurdering gi konsernsjefen en diskresjonær bonus på inntil 10 prosent av fastlønnen.

For medlemmene i konsernets ledergruppe er resultatlønnsordningen inntil 30 prosent av den faste årslønnen. Resultatlønn for ledende ansatte beregnes etter oppnådde mål, henholdsvis fra konsernets resultat før skatt, rentedekningsgrad, resultat fra de enkelte forretningsområdene samt konsernfelles virksomhetsmål.

Konsernsjef kan i tillegg etter nærmere vurdering gi en diskresjonær bonus på inntil 5 prosent til enkeltmedlemmer i konsernets ledergruppe.

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 halvårlig til styret.

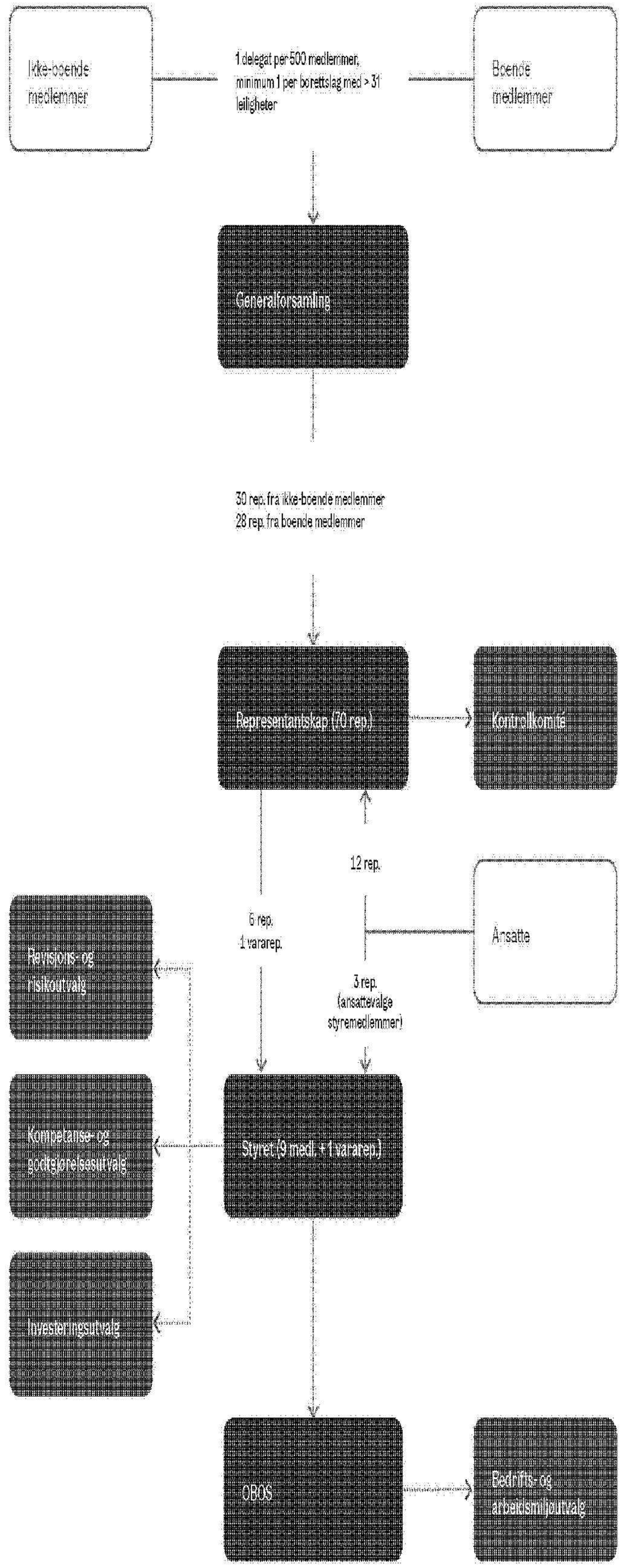
OBOS benytter ikke sign-on-bonus i forbindelse med rekruttering av ledende ansatte, og har dermed heller ikke ordning for å trekke tilbake sign-on-bonus.

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

Redegjørelse om pensjonsordninger

Konsernsjef og konsernets ledergruppe har fra 2021 en innskuddsbasert pensjonsavtale som gir en pensjonsytelse for pensjonsgrunnlag ut over 12 G. Innskuddsordningen har innskuddssats på 20 prosent av pensjonsgrunnlaget over 12 G. Pensjonen utbetales tidligst fra 62 år og i maksimalt 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. desember 2023



Representantskapet 2023–2024

Boende medlemmer

Gaute Holmin
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
Bjørn Tommy Tollånes
Adriana Cvjetkovic
Maria Elder Larsen
Elise Røe
Sten Rune Kristiansen
Hennie Malene Larsen Lilleby
Anne Sparre
Hilde Arnesen
Siv Bekkelund Lundby
Ida Oftebro
Jan-Rune Hansen
Inge Hagemann
Bjørn Schaal
Maria Gløsen
Besim Ismaili

Ikke-boende medlemmer

Rune Thuv
Christian Hellevang
Halvor Moen
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
Linda S. Brækken
Veslemøy Nestvold
Reidun Furuseth
Synnøve Slettum-Landvik
Sara Behr Andersson
Mi Le Hagen
Malin Hart Randes
Morten Lang-Ree
Peer Morten Moflag Løchting
Anorshan Pulendran
Antonio Gade Wilhelmsen Serri
Johanne Olaussen

Ansatte representanter

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

Melding fra kontrollkomitéen til OBOS' representantskap

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

Kontrollkomitéens medlemmer velges for to år, og varamedlem velges for ett år. Etter valget på representantskapets møte 13. juni 2023, har kontrollkomitéen følgende sammensetning:

Christoffer Wiig, leder
Maria Elder Larsen, medlem
Marita Valen-Sendstad, medlem
Øyvind Kikut, fast møtende vara

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

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

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

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

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

OBOS BBLs regnskap og årsberetning for 2023 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 2023 er fremlagt for komitéen. Kontrollkomitéen vil anbefale at det fremlagte regnskap godkjennes som OBOS BBLs regnskap for 2023, og komitéen tiltrer styrets forslag til disponering av årsoverskuddet for 2023.

Oslo, 16. april 2024

Christoffer Wiig
leder

Maria Elder Larsen

Marita Valen-Sendstad

Øyvind Kikut

Elisabet Landsend
sekretær

Representantskapets beretning for perioden juni 2023–mai 2024

Representantskapet har i perioden vært ledet av:
Cathrine U. Mannsaaker, leder
Jon Elvenes, nestleder
Sølvi Halvorsen, sekretær

Kontrollkomité
Christoffer Wiig, leder
Maria Elder Larsen, medlem
Marita Valen-Sendstad, medlem
Øyvind Kikut, fast møtende vara

Valgkomité
Bettina Otto, leder
Bjørn Tommy Tollånes
Steinar Krey Voll
Malin Hart Randes
Hanne Refsholt

Komitéen for samfunnsansvar
Siw Bekkelund Lundby
Christian Hellevang
Hilde Arnesen

Komitéen for bevilgninger til forskning, utvikling og innovasjon
Veslemøy Nestvold
Trude Lea
Ali Kousha

Representantskapets arbeid

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

Representantskapet vedtar regler for tildeling av boliger i OBOS, behandler og fremmer innstillinger i saker som skal behandles på generalforsamlingen og velger OBOS' styre.

Representantskapets ledelse, som består av leder, nestleder og sekretær, har opprettet en ledergruppe bestående av leder, nestleder, sekretær og komitéledere. Ledergruppen har hatt jevnlige møter.

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

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

Representantskapet har i perioden drøftet vedtektsfestede saker, fått orientering om status i virksomheten og uttalt seg om viktige strategiske retninger for konsernet. Fast punkt i hvert møte er også en orientering fra representantskapets ledelse og lederne i de enkelte underkomitéene. I tillegg har representantskapet behandlet følgende tema:

13. juni 2023
Konstituerende møte
Representantskapet gjennomførte valg av styret i OBOS BBL, kontrollkomité, valgkomité, samt av representantskapets leder, nestleder og sekretær.

I tillegg fikk representantskapet en orientering om arbeidet med og framdriften for Construction City, både for kontorbygget og for næringsklyngen. Representantskapet foretok også en evaluering av generalforsamlingen i 2023.

29. august 2023
Introduksjonsmøte for nye representantskapsmedlemmer
De nye medlemmene i representantskapet fikk en innføring i OBOS' historie, virksomhet og representantskapets ansvar og oppgaver.

23.–24. september 2023
Høstseminar i Oslo inkludert befaring
Seminaret ble innledet med en befaring til forskjellige prosjekter i Oslo. På Vollebekk fikk representantskapet høre om erfaringene fra Living Lab, og i Lohøgda borettslag på Tveita ble det orientert om rehabiliteringsprosjektene som borettslaget har gjennomført de siste årene. På programmet for befaringen sto også et besøk på tomta på Ammerud hvor boligprosjektet Oen skal bygges og til Ulven. Her ble det orientert om hvordan nabolagsverten jobber for å skape gode nabolag.

Daglig leder i OBOS Infill, Ida Martine Strøm, presenterte boligprosjektet Bølgelengden på Lambertseter, som OBOS utvikler i samarbeid med Diakonhjemmet Omsorg. Det ble redegjort for OBOS' videre satsing på boliger tilpasset en aldrende befolkning – blant annet på Vollebekk og Sandaker.

Representantskapsmedlem Anorshan Pulendran ga eksempler fra sin masteroppgave «Sosial bærekraft og medvirkning i by- og områdeutvikling» på hvilke faktorer som spiller inn for å minske sosiale forskjeller og bedre levekårene i et område gjennom by- og stedsutvikling. Representantskapet jobbet deretter i grupper med temaet.

Styreleder Roar Engeland redegjorde for styrets oppgaver og arbeidsform. Han la fram eksempel på byggekalkyle i dag, og hvordan denne ville sett ut med subsidierte tomter, husbankfinansiering og uten andre av dagens krav til utbygger.

Representantskapet fikk også en orientering om likheter og forskjeller i boligmarkedet i de nordiske landene, samt en gjennomgang av svarene i en spørreundersøkelse som ble sendt delegatene etter årets generalforsamling i OBOS.

7. november 2023
Bolig- og byutviklingspolitikk etter kommunevalget
James Stove Lorentzen, Oslos nye byråd for byutvikling, orienterte om det nye byrådets boligpolitikk og svarte på spørsmål fra forsamlingen. Direktør Daniel Granlund Bredahl presenterte tall og statistikk om hvem OBOS-medlemmene er. CFO Trond Stabekk presenterte konsernets resultat per 3. kvartal.

5. desember 2023
Status for omdømmet til OBOS
Direktør Svein Sælid presenterte resultatet av analyseselskapet Ipsos undersøkelse «Profil store norske bedrifter». Sjeføkonom Sissel Monsvold redegjorde for det makroøkonomiske bildet i Sverige og Norge.

6. februar 2024
Hvorfor eier OBOS en bank?
Administrerende direktør Øistein Gamst Sandlie i OBOS-banken redegjorde for bankens rolle i OBOS-konsernet og hva banken bidrar med til medlemmene, boligselskapene og OBOS.

Representantskapet diskuterte også en instruks for representantskapet. Styreleder Roar Engeland presenterte investeringsutvalgets arbeid. CFO Trond Stabekk presenterte konsernets resultat for 2023.

12. mars 2024
OBOS i Sverige
Konserndirektørene Ingunn Andersen Randa, Boligutvikling Storby, og Marianne Gjertsen Ebbesen, Boligutvikling Trehus, redegjorde for virksomheten i Sverige, herunder boligprosjektet Stadsljus i Stockholm og investeringene og planene for bygging av ny fabrikk i Vrigstad i Småland. Direktør for medlemsvirksomhet Clarisse Øvrum informerte om status for medlemsvirksomheten i Sverige.

Representantskapet vedtok instruks for representantskapet.

Leder for kontrollkomiteen og leder for representantskapets valgkomite orienterte om forslag til revidert instruks for kontrollkomitéen og forslag til instruks for representantskapets valgkomité.

16. april 2024
Behandling av årsrapport
Representantskapet gir sin uttalelse til sakene som skal behandles på OBOS' generalforsamling, så som årsresultat og årsrapport, andre vedtektsfestede saker og innstilling på godtgjørelse til styremedlemmer, representantskapets medlemmer, komiteer og revisor.

I dette møtet vil representantskapet også behandle instruks for kontrollkomitéen og instruks for representantskapets valgkomité.

14. mai 2024
Behandling av innkomne saker til generalforsamlingen
Representantskapet gir sin uttalelse til sakene som skal behandles på OBOS' generalforsamling 6. juni.

Den årlige medlemsundersøkelsen legges fram for representantskapet.

Bærekraft og samfunnsansvar

Bærekraft og samfunnsansvar står sentralt i styringen og utviklingen av OBOS. I denne delen redegjøres det for hvordan OBOS, inkludert datterselskaper i Norge og Sverige, arbeider med dette. Rapporten er strukturert rundt følgende hovedpunkter:

Interessent- og vesentlighetsanalyse 125
FNs bærekraftsmål 126
Tilgjengelige boliger for medlemmene 128
Bolig- og byutvikling 130
Klima- og miljøfokus i utvikling, bygg og drift 136
Forretningsetikk og leverandørkjede 154
Inkludering, mangfold og likestilling 160

Interessent- og vesentlighetsanalyse

For å identifisere hvilke bærekraftsområder som er spesielt viktige for OBOS' ulike målgrupper er det, med bistand fra Deloitte, utført en dobbel vesentlighetsanalyse. Figuren under viser de viktigste interessentgruppene som var involvert i prosessen.

Analysen skal ivareta nye forventninger og krav om dobbelt vesentlighetsprinsipp i henhold til CSRD-direktivet. Det betyr at man tar hensyn både til virksomhetens påvirkning på samfunn og miljø, og hvordan bærekraftsforhold påvirker virksomheten finansielt. For hvert tema ble følgende vurdert:

- OBOS' påvirkning på temaet – både positiv og negativ
- Temaets potensielle finansielle effekt for OBOS – både positiv og negativ

Med bakgrunn i vesentlighetsanalysen har OBOS definert og rangert de viktigste bærekraftsområdene under fem hovedtema. Disse temaene og tilknyttede bærekraftsmål utgjør kjernen i OBOS' bærekraftsarbeid.

Vurderingen viser at **«Klima- og miljøfokus i utvikling, bygg og drift»** er et område OBOS har vesentlig påvirkning på. Temaene klimaendringer, ressursbruk og sirkulærøkonomi samt natur og biologisk mangfold er sentrale i dette området.

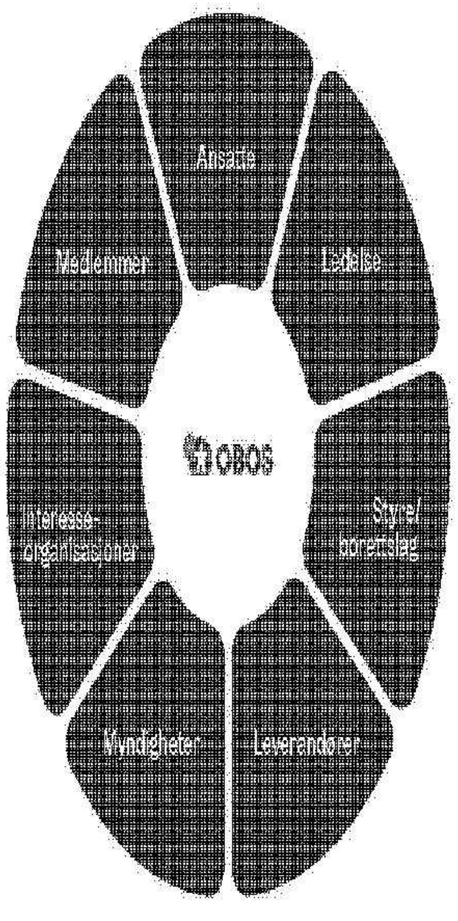
«Forretningsetikk og leverandørkjede» er også viktig. Virksomhetsstyring, HMS og bærekraftige innkjøp bidrar spesielt til at dette er et vesentlig tema.

«Tilgjengelige boliger for medlemmene» peker seg også ut som et hovedtema. Å legge til rette for at flere kan eie sin egen bolig er et område hvor OBOS har stor mulighet til å påvirke, og det påvirker også OBOS' langsiktige verdiskaping i stor grad.

De andre vesentlige temaene er **«Inkludering, mangfold og likestilling»** og **«Bolig- og byutvikling»**. For å følge opp bærekraftsarbeidet har OBOS etablert måleparametere som danner grunnlaget for bærekraftsrapportering i påfølgende delkapitler. Måleparameterne er en kombinasjon av indikatorer i Global Reporting Initiative (GRI) og egne parametere tilpasset virksomheten.

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

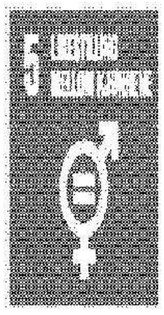


Temaene og bærekraftsmålene som utgjør kjernen i OBOS' bærekraftsarbeid:

- 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.

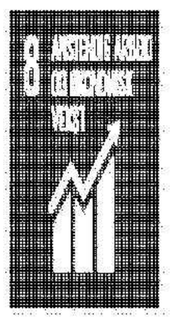


I OBOS skal alle ha like muligheter, uavhengig av kulturell bakgrunn, funksjonsevne, alder, kjønn eller legning.

Det er en målsetting å ha like mange kvinner og menn i ledende stillinger. I 2023 er 39 prosent av lederne i OBOS-konsernet kvinner. Konsernledelsen består av fire kvinner og fem menn. 40 prosent av medlemmene i styret er kvinner. OBOS har etablert en konsernovergripende strategi for mangfold, likestilling og inkludering.

OBOS' engasjement på Ulven og Mortensrud 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. 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.



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.

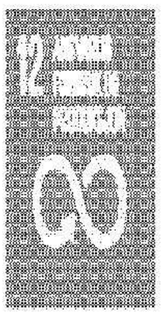
OBOS arbeider kontinuerlig og systematisk med å forbedre produktivitet og sikre et trygt arbeidsmiljø. Kravene til internkontroll for helse, miljø og sikkerhet (HMS) følges opp gjennom årlige handlingsplaner og kvartalsvis rapportering. OBOS har egne rutiner for varsling. Konsernet arbeider med Sikkerhet, 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 Miljøbygnad (Sverige).

By- og områdeutvikling, som inkluderer handel, næring, sport og kultur, er også viktige elementer i et godt nabolag.



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 på mellom 80 og 90 prosent.

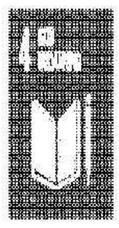


Over 80 prosent av OBOS' utslipp kommer fra nye bolig- og næringsprosjekter. OBOS har derfor som mål å redusere CO_2-utslippene fra nybyggproduksjon med 45 prosent for prosjekter som ferdigstilles i 2026 og 95 prosent for bygg ferdig i 2050, målt mot OBOS' referanseverdi.

Fra 2022 startet OBOS med systematisk innsamling av CO_2-regnskap fra sine prosjekter.

OBOS har jobbet over flere år med å redusere utslippene fra bygg OBOS eier og drifter ved å fokusere på energiforbruk, avfall og transport.

OBOS arbeider i tillegg med følgende mål:



Leder- og medarbeiderutvikling

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 – MiO – og en rekke interne kurs og kompetansetiltak tilbys medarbeidere. 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 læreplasser, både i egen virksomhet og hos leverandører. OBOS 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 8 565 kvadratmeter solceller på tak og 183 kvadratmeter solceller i fasade på flere av sine næringsbygg. OBOS etablerte i 2022 solcelleselskapet Enny sammen med Hafslund. Enny leverer solceller til nye og eksisterende boliger og næringsbygg.

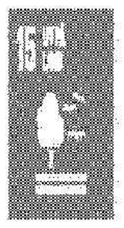


Innovasjon og infrastruktur

OBOS har et strategisk mål om å være ledende på innovasjon i bransjen. OBOS har langsiktige ambisjoner og invester i flere oppstartsselskaper. Målet er å gjøre OBOS mer innovativ gjennom å tilføre kompetanse, relevante produkter og tjenester. I Sverige har OBOS flere samarbeidsprosjekt med for eksempel Research Institute of Sweden (RISE) om blant annet sirkulære byggeprosesser og erstatning av fossile materialer. I tillegg samarbeider OBOS med flere svenske høyskoler og universiteter knyttet til industrialiserte byggeprosesser og vurderinger av nye løsninger med biobaserte materialer.

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 vurderes utviklet. 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.



Liv på land

Nybygg krever naturinngrep. Det er derfor viktig for OBOS å minimere eventuelle skader på og reetablerer 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

Ingen kan løse de store miljø- og bærekraftsutfordringene alene. Derfor er OBOS aktiv på mange arenaer for bransjesamarbeid, blant annet i Construction City Cluster og Skift. OBOS har også samarbeidsprosjekt med FutureBuilt 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 også representert i flere samarbeidsfora, blant annet Lokal färdplan Malmö 2030, Innovationsmiljön Smart Housing Småland, Byggmarknadskommissionen, Träbyggnadskansliet, programrådet med RISE, Svenskt Trä og Trä- och Möbelföretagen.

Tilgjengelige boliger for medlemmene

OBOS' formål og viktigste samfunnsoppdrag er å bygge gode boliger for medlemmene. For å gi flere mulighet til å eie egen bolig, tilbyr OBOS flere boligkjøpsmodeller som senker terskelen til boligmarkedet.

Ansvarlig eierskap

Samvirkemodellen sikrer at overskudd går tilbake til virksomheten og benyttes til å oppfylle formålet om å bygge boliger for medlemmene. I henhold til OBOS' vedtekter disponeres inntil 10 prosent av årets resultat etter skatt til samfunnsnyttige formål. 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 ideen 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 prege av OBOS' 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 sikre nok egenkapital til virksomheten. OBOS er konkurranseutsatt i alle sine forretningsområder.

I 2023 ble det solgt 1 587 boliger (brutto) til en verdi av 7,7 milliarder kroner. Det ble satt i gang bygging av 1 685 boliger. Ved årsskiftet har OBOS 5 678 boliger under bygging (brutto) til en verdi av 29,5 milliarder kroner.

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.

Satsing på boligkjøpsmodeller

OBOS opprettholder satsingen på boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie. Høye boligpriser, særlig i de store byene, økte renter 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' boligkjøpsmodeller bidrar til å senke terskelen til boligmarkedet, slik at flere medlemmer kan eie egen bolig.

70 prosent av alle nye boliger i borettslag som OBOS bygger i Stor-Oslo, tilbys med Deleie og Bostart, og 50 prosent i andre deler av landet. I Sverige tilbys 20 prosent av nye boliger i utvalgte prosjekter med OBOS Deläga.

Det er solgt 245 boliger med Bostart og Deleie i 2023. Etterspørselen har vært særlig høy i Stor-Oslo.

Siden lanseringen av Bostart i 2018 og Deleie i 2020, har OBOS tilbudt medlemmene 2 466 boliger og solgt 1 302 boliger med Deleie og Bostart.

OBOS og medlemmene

OBOS jobber aktivt med å utvikle enda flere attraktive og relevante medlemsfordeler.

Boligtilbudet og forkjøpsretten til boliger 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 bygger kontinuerlig gode boliger i ulike størrelser og prisklasser for medlemmer i Norge og Sverige, og medlemmene har tilgang til over 90 000 boliger i et stort og variert bruktboligmarked.

I tillegg kan medlemmene i Norge og Sverige benytte seg av over 90 ulike fordeler. Særlig populære er tilbudene innenfor byggevarer, kultur, reise og bank. Andelen som brukte medlemsfordelene økte i 2023, og det var spesielt stor økning i bruken av rabatter knyttet til reiser og fornøyelsesparker.

Ved utgangen av 2023 hadde OBOS totalt 581 227 medlemmer, hvorav 11 734 i Sverige. Veksten var samlet på 4,8 prosent fra 2022. Veksten var størst i Oslo-området, med over 8 000 nye medlemmer. Det var også stor medlemsvekst i Viken og i Innlandet.

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. Kommunikasjonen om medlemmenes rettigheter og deres muligheter til å delta i medlemsdemokratiet er blitt forbedret. På generalforsamlingen i 2023 møtte 257 delegater.

Arbeidet med bedre og bredere kommunikasjon med medlemmene er videreført, både gjennom regelmessige dialogmøter med medlemmene og med styrene i borettslagene. Gjennom året har OBOS arrangert fire dialogmøter for medlemmer og allmennheten; to i Oslo, ett i Bergen og ett på Hamar.

På den årlige styrelederkonferansen og på høstseminarene for styremedlemmer i boligselskapene, har det vært innlegg om hvordan beboerne i borettslagene kan delta i OBOS' demokratiske prosesser. Medlemmers og nabolags muligheter til medvirkning i planprosessene i nye prosjekter er også blitt styrket.

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 medlemmer, naboer, politikere og andre interessenter om prosjektene. Medvirkning gir et bedre kunnskapsgrunnlag til å utvikle gode boligprosjekter og nabolag.

I 2023 er det gjennomført en rekke aktiviteter i de større byene i Norge og Sverige for å bedre forstå de lokale forholdene og behovene der OBOS utvikler nye boligprosjekter. OBOS fortsetter å styrke den interne opplæringen av egne ansatte for å forbedre medvirkningsprosessene.

OBOS' viktigste samfunnsoppdrag er å tilby boliger 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, i Nydalen i Oslo 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 nabolag og boliger.

Forretningsfører for boligselskaper

OBOS er Norges største forvalter av boligselskaper, og forvaltet 281 532 boliger i 5 393 boligselskaper ved utgangen av 2023. I 2022 ble det forvaltet 269 560 boliger i 5 202 selskaper.

OBOS skiller seg fra andre boligbyggere ved å være til stede som forvalter av boligselskapene også etter at de er overtatt av medlemmene. OBOS forvalter også boligselskaper som ikke er bygget av OBOS.



OBOS Deleie – En vellykket modell også i Sverige

I 2021 ble OBOS Deläga introdusert i det svenske boligmarkedet, og i 2023 har den første Deläga-kunden flyttet inn i sin leilighet i Sollentuna.

Mange unge i Oslo-området har den første Deleie-kunden i Sverige og OBOS Deläga gjorde at drømmen om å eie sin egen bolig ble en realitet.

Mange steder i og utenfor den boligmarkedet tilfreds for god inntekt og aktivsparing. Spesielt for førstegangskjøpere i storbyer er terskelen inn i boligmarkedet høy. Med OBOS Deleie kan flere realisere sine boligdrømmer.

I Sverige er målet å tilby 20 prosent av boligene med Deleie i utvalgte prosjekter.

Foto: OBOS Sverige

Bolig- og byutvikling

OBOS har alltid livet mellom husene i fokus og skal tilby boliger av høy kvalitet – tilpasset medlemmenes behov og ulike livsfaser. For å få til dette er det viktig å ha en tydelig stemme, tillit og et godt omdømme.

OBOS deltar aktivt i samfunnsdebatten om boligpolitikk og byutvikling i Norge og Sverige.

Det er de siste årene blitt bygget langt færre boliger enn det er behov for i pressområder. OBOS har derfor vært spesielt opptatt av å bidra til at det blir fortgang i boligbyggingen, og at myndighetene bidrar sterkere til dette, blant annet gjennom effektive reguleringsprosesser.

OBOS jobber også for at myndighetene skal legge bedre til rette for bruk av bærekraftige boligkjøpsmodeller som senker terskelen til boligmarkedet. OBOS har i 2022 og 2023 jobbet for en lovendring som skal sikre at det kan tilbys flere deleleiligheter i borettslag. I juni sendte kommunaldepartementet et lovforslag på høring som innebærer at nye borettslag kan ha inntil 50 prosent av boligene med deleie. Høringen ble avsluttet i oktober, og departementet arbeider med det endelige lovforslaget.

OBOS har i media og i møter med politikere og andre beslutningstakere frontet diskusjoner om bruk av boligkjøpsmodeller som bidrar til at flere kan få 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 Deleie-modellen.

OBOS har også jobbet aktivt for å forbedre strømstøtteordningen og sikre at såkalte nærvarmeanlegg som forsyner borettslag med strøm, også skal omfattes av strømstøtten. I oktober 2023 ble det endelig en løsning for denne typen nærvarmeanlegg, og strømstøtten ble også gitt med tilbakevirkende kraft.

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 disse er Grønn Byggallianse, Skift, NBBL, BNL, Boligprodusentene, Norsk Eiendom, Finans Norge, Social Venture Network, TMF (Trä- och Möbelföretagen), Smart Housing Småland, Klimarådet i Jönköpings län og Byggmarknadskommissionen.

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.

Stryket omdømme

OBOS har et sterkt omdømme i befolkningen i Norge, med en spesielt solid posisjon i Oslo og andre områder hvor OBOS har en lang historie med boligbygging.

I 2021 opplevde imidlertid OBOS å få negative medieoppslag med påfølgende uro i deler av medlemsmassen. Gjennom de to siste årene er det iverksatt en rekke tiltak for å gjenopprette og styrke tilliten blant medlemmene og i samfunnet generelt. Arbeidet med å bedre kommunikasjonen med medlemmene har vedvart gjennom hele 2023, og engasjementet rundt generalforsamlingen holder seg fortsatt på et høyt nivå.

Ipsos årlige omdømmeundersøkelse blant Norges største bedrifter viser ny framgang og løfter OBOS opp til 34. plass på totalinntrykk for hele Norge, og til 15. plass blant Oslos befolkning. Når det gjelder å ta samfunnsansvar plasserer OBOS seg på en 17. plass i hele Norge og 11. plass blant de som bor i Oslo.

I Sverige har OBOS en helt annen posisjon, og det jobbes målrettet med å styrke kjennskapen til OBOS-merkevaren. OBOS opprettholder sin posisjon med 12 prosent kjennskap på tross av lavere aktivitet i et krevende boligmarked. Samtidig er merkevarene Myresjöhus og SmålandsVillan, som inngår i OBOS Sverige, helt i toppsjiktet på bransjekjennskap.

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 gir tilbake

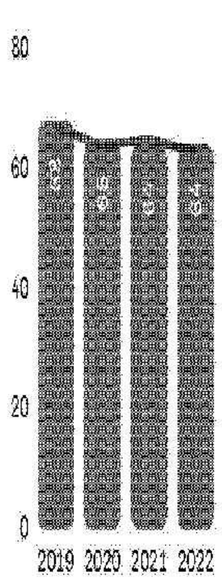
Generalforsamlingen vedtok i 2019 at inntil 10 prosent av årets overskudd etter skatt skal gå til samfunnsnyttige formål og bomiljøtiltak. I 2023 ble 183,7 millioner kroner delt ut til tiltak innen forskning og utvikling, kultur, humanitært arbeid, idrett, miljø og bærekraft. Dette inkluderer «OBOS gir tilbake» i Sverige med 19 millioner kroner. Et større antall samarbeidsavtaler er knyttet til samfunnsnyttige formål, gjerne kombinert med direkte medlemsfordeler eller støtte til andre samfunnsnyttige prosjekter.

Måling av kundetilfredshet (KTI)

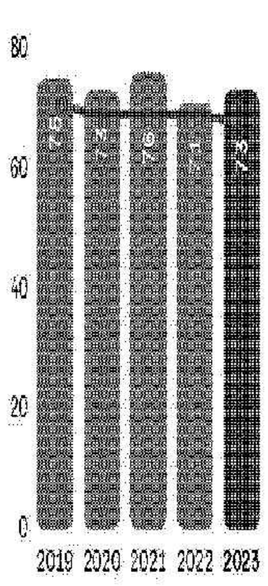
Enkelte av virksomhetene gjennomfører ikke KTI-målinger hvert år.

--- Bransjegjennomsnittet

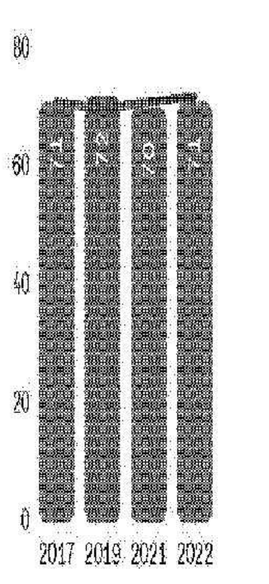
OBOS medlem



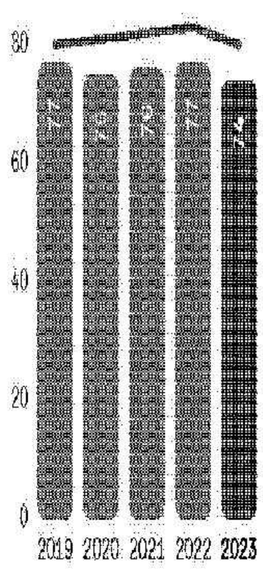
OBOS-banken



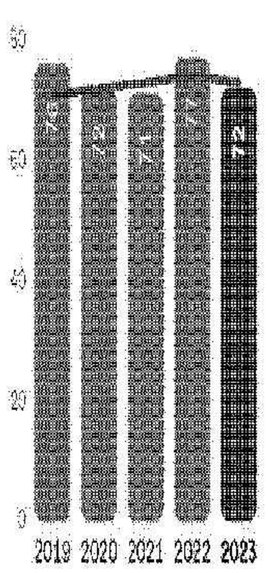
OBOS Boligforvaltning



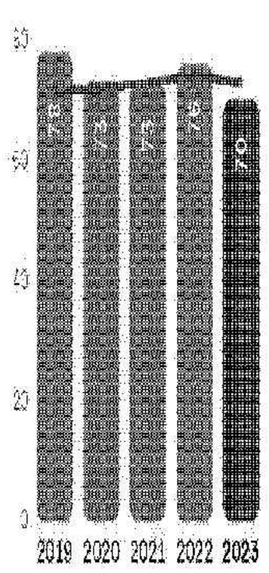
OBOS Eiendom



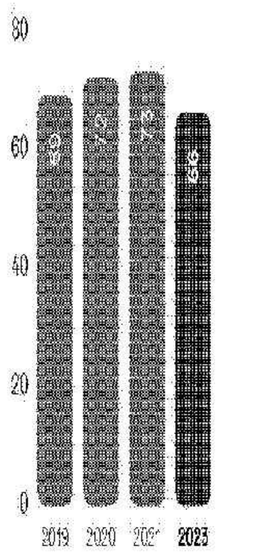
OBOS Nye Hjem (inkl. Fornebu)



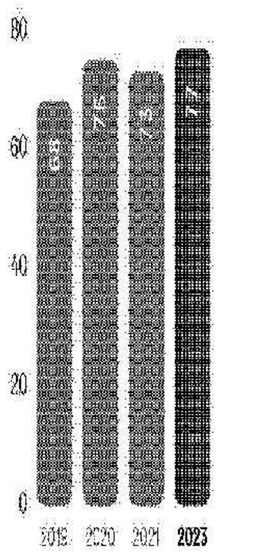
OBOS Block Watne



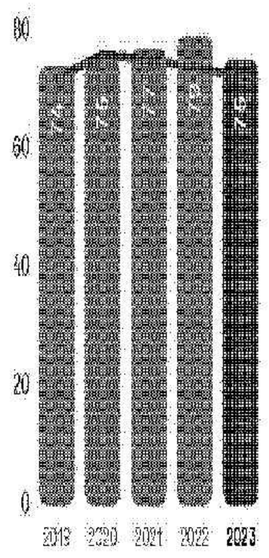
Myresjöhus



SmålandsVillan



OBOS Kärnhem



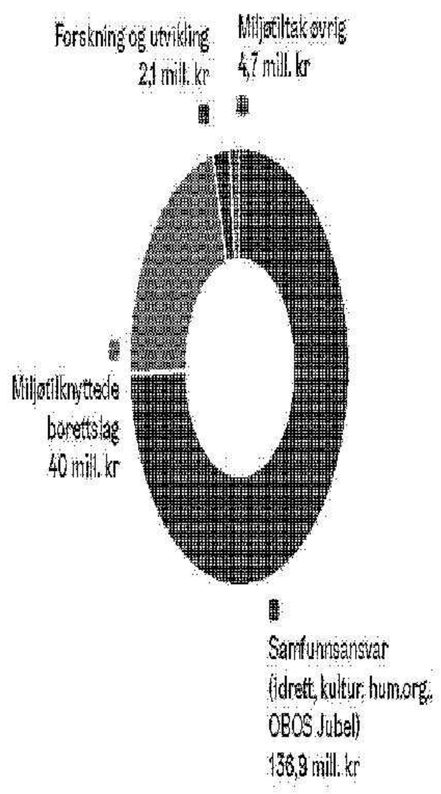
OBOS støtter en rekke klubber, foreninger og organisasjoner, spesielt i områder hvor OBOS har mange medlemmer. Tiltak for barn og unge prioriteres. OBOS ønsker å bidra til å utjevne forskjeller, redusere økonomiske barrierer og sikre inkludering. OBOS er opptatt av at alle skal ha like muligheter uavhengig av kjønn, etnisitet eller funksjonsnedsettelser, og bidrar derfor også i prosjekter som fremmer integrering og bekjemper utenforskap. Dette gjøres sammen med en rekke breddeklubber som setter sosial bærekraft på dagsorden.

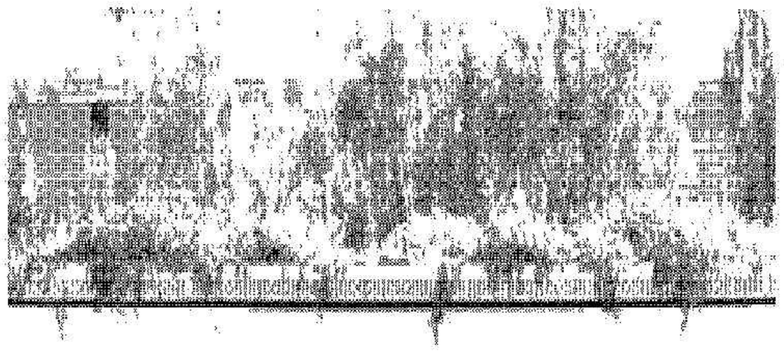
Generalforsamlingen vedtok i 2021 at det fram til 2026 skal settes av 250 millioner til satsing på bomiljø, klima- og miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag. 40 millioner kroner ble overført til de tilknyttede borettslagenes miljøbankkonto i 2023.

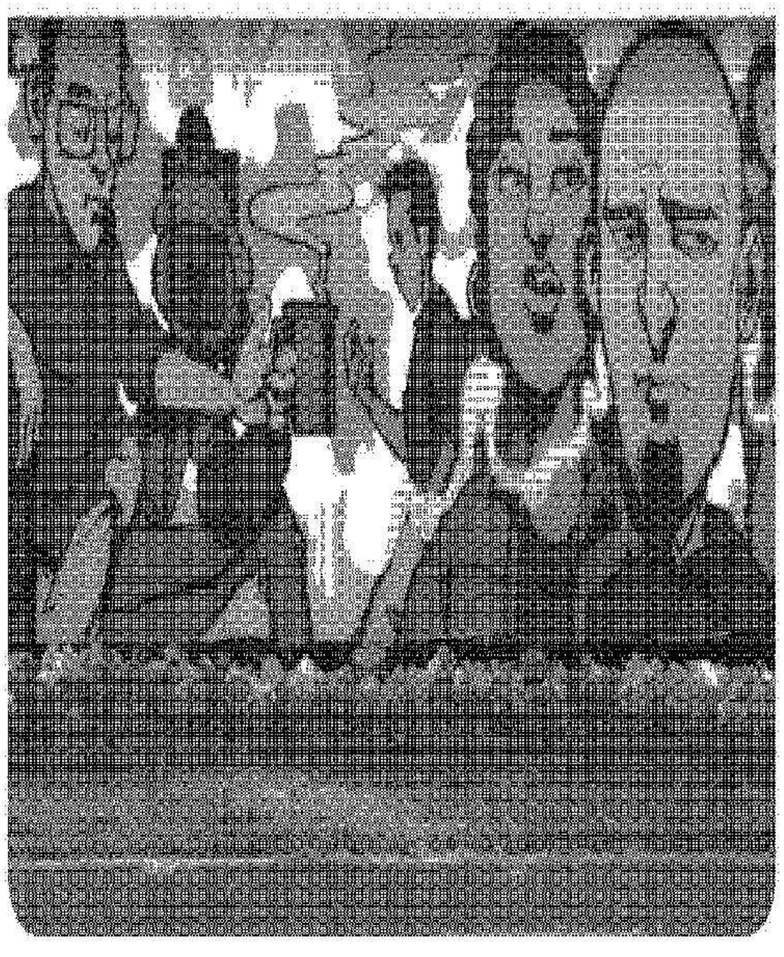
Innenfor ordningen «OBOS gir tilbake» er det også lagt til rette for en søknadsbasert støtteordning hvor målet er å engasjere medlemmene til å tipse sitt lokale lag eller forening om å søke om tilskudd – primært i områder hvor OBOS bygger og har mange medlemmer. Denne ordningen innenfor «OBOS gir tilbake» skal bidra til å opprettholde aktiviteter for barn og ungdom innen idrett og kultur. Det ble i 2023 delt ut 15 millioner kroner. OBOS' medlemmer ble invitert til å foreslå hvem som skulle få penger fra ordningen. Dette førte til nærmere fire tusen søknader om støtte i 2023.

FIGUR 1

OBOS gir tilbake 183,7 millioner







Fram til 2026 skal det settes av 250 millioner kroner til miljøtiltak i OBOS-borettslag

Støtten skal gå til miljøtiltak som uterom og bedre bomiljø for hele borettslaget.

Tveita borettslag brukte miljøtilskudd fra OBOS på gårekunst. Temaet "Fra ung til gammel" reflekteres i kunstverket fra den ene enden av gamasjeveggen med baby'tid og småbarn, videre til ungdomstiden og frem til alderdommen. Flere av beboerne er inkludert i bildene. Hvis beboerne kikker godt etter, kan de forstå seg selv- eller naboen.

Peter Lehny Havik Sørensen

OBOS Samfunnsarena

OBOS Samfunnsarena ble stiftet våren 2022 med en startkapital på 304 millioner kroner. Formålet er å investere, bygge og forvalte prosjekter av samfunns- og allmennyttig karakter i tilknytning til OBOS' prosjekter. OBOS Samfunnsarena er organisert som et ideelt aksjeselskap. Selskapets viktigste mål er å skape gode møteplasser tilrettelagt for ulike aktiviteter i OBOS-nabolagene.

OBOS planlegger nå flere slike prosjekter i Oslo-regionen. Første ut er Mortensrud Samfunnsarena, et nærmiljøanlegg som skal utvikles til en attraktiv møteplass i Oslo Sør. Realiseringen av prosjektet på Mortensrud gård starter for fullt i 2024.

På Ulven skal OBOS Samfunnsarena forvalte en egen kunstnerbolig. Dette skal bidra til lokale aktiviteter innen kunst og kultur rettet mot nabolaget på Ulven og Økern.

I Kværnerbyen i Oslo skal OBOS Samfunnsarena utvikle et nabolagshus for beboere og besøkende. I Nydalen i Oslo er det store planer for bruken av det tidligere trykkeriet til Schibsted. Her skal OBOS gjøre de karakteristiske hallene om til boliger og ulike aktivitetsarenaer.

Det legges opp til tett samarbeid med lokalmiljøet, frivilligheten og private aktører i alle prosjektene til OBOS Samfunnsarena.

Rehabilitering

Det ble i 2023 vedlikeholdt og rehabilitert for til sammen 3,7 milliarder kroner i borettslag og sameier forvaltet av OBOS. I 2022 og 2021 ble det rehabilitert for henholdsvis 4,5 og 4,9 milliarder kroner. I flere av prosjektene kan kostnadene for hver leilighet beløpe seg til flere hundre tusen kroner. OBOS-banken er den viktigste långiveren for disse boligselskapene.

Investeringer i innovasjon, forskning og utvikling

Fordi bygg og drift av bygg påvirker miljøet jobber alle forretningsområder med forbedring, nyskaping og innovasjon. Dette skjer både i egen regi og gjennom partneravtalen med for eksempel StartupLab. Gjennom sin 50 prosent eierandel i Construct Venture, investerer OBOS i virksomheter, nettverk, teknologi og oppstartsselskaper som er relevante for kjernevirksomheten.

OBOS deltar også i forskningsprosjekter knyttet til miljø og bærekraft. Gjennom Construction City Cluster er OBOS aktiv i flere initiativer som skal bringe bransjen videre gjennom digitalisering, samhandling og bærekraft. Her har OBOS blant annet delfinansiert en stipendiatstilling som ser på bruk av kunstig intelligens i sektoren. OBOS bidrar også til finansiering av et professorat ved Bis 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, og i 2023 ble den første OBOS-prisen for beste elevprosjekt delt ut. OBOS støtter også boligforskning ved Housing Lab – Oslo Met.

- Gjennom Pådriv har OBOS signert en toårig 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 flere ulike prosjekter innen forskning og utvikling, for eksempel sammen med RISE (Research Institutes of Sweden), Trä- och Möbelföretagen (TMF) og høyskoler og universiteter.

- OBOS Kärnhem har inngått samarbeid med ABB, Samsung, S Property Group, Clean Watts og SMA for å utvikle smarte boligområder med ambisjon om å bli så energi- og CO_2-nøytralt som mulig. Kärnhem har stilt en bolig til disposisjon som demohus i ett år. Her er det installert tekniske løsninger for energihåndtering, energideling og annen smartteknologi. Familier og andre målgrupper får mulighet til å vurdere og teste ut løsningene gjennom å bo i huset.

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 (byguly)) 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 fireromsleiligheter. 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 medlemsvirksomheter, 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.

Kjøpesentrene

OBOS' sju kjøpesentre omsatte i 2023 for 4,9 milliarder kroner. Det er en økning på 6,1 prosent sammenlignet med året før. Sentrene hadde til sammen over 12 millioner besøkende, og de er viktige sosiale møteplasser i nærmiljøene. OBOS eier følgende kjøpesentre: Lambertseter, Manglerud, Tveita, Holmlia, Oppsal og Sandaker i Oslo, samt Tasta i Stavanger.



I OBOS Living Lab testes nye tekniske løsninger, boformer og tjenesteutvikling

I ett blokk med 34 leiligheter på Vollebekk i Oslo er 50 beboere rekruttert i egen hjem. Beboerne, som både er godt voksne, barnefamilien, single, innvandrere, nordmenn og innflyttere, prøver ut nye måter å bo på.

I tett samarbeid med en rekke partnere, store internasjonale aktører, små gründerselskaper og akademia, er målet å finne løsninger som gir folk enklere og bedre liv.

Foto: Jan Khur

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 å levere bærekraftige produkter.

Klimagassutslipp i nye boliger og næringsbygg

OBOS beregner årlig utslipp av klimagasser fra virksomheten. Beregningene viser at mellom 80 og 90 prosent av utslippene kommer fra produksjon av nye bygg. For mer informasjon, se kapittelet «Klimafotavtrykk i OBOS». OBOS har derfor satt mål om årlig reduksjon av klimagassutslipp fra nye byggeprosjekter. Alle byggeprosjekter som ferdigstilles fram mot 2026, skal ha en klimagassreduksjon på 45 prosent fra materialer og energibruk i drift. Videre er det mål om 55 prosent reduksjon i 2030 og 95 prosent reduksjon i 2050. Lykkes vi med dette er OBOS på god vei til å nå forpliktelsene i Parisavtalen. Fra og med 2021 er det utarbeidet klimagassregnskap for prosjekter i nybyggvirksomheten.

OBOS har etablert en egen beregningsinstruksjon, som inkluderer utslipp fra materialer og energi, for at alle prosjekter skal være sammenlignbare mot 45 prosent reduksjon i 2026, og videre fram mot 2050. Referansenivået i Norge er basert på referanseverdier i miljøsertifiseringssystemet BREEAM (BREEAM-NOR v 6.0) for utslipp forbundet med materialer, samt minimumskrav til energibruk i teknisk forskrift (TEK 17). Dette tilsvarer maksimalt tillatt energibehov for ulike bygningstyper og oppvarming med el-kjel. Referansenivået i OBOS i Sverige er basert på referanseverdier i henhold til Boverkets byggregler (BBR) for materialer.

Figur 2 viser gjennomsnittlig reduksjon av klimagassutslipp per år i alle byggeprosjekter hvor det finnes klimagassberegninger, sammenlignet med OBOS' grenseverdier per år for å nå målet og referansenivået det sammenlignes mot.

Reduksjonen ligger så langt innenfor grenseverdiene, og i tråd med ambisjonene på nåværende tidspunkt. Reduksjonen for 2023 er ikke like stor som for 2022. Det skyldes lavere oppnådd reduksjon samlet i boligblokkprosjektene, samt en inkludering av større andel av småhusproduksjonen i oversikten for 2023. For småhusene er ikke reduksjonen fra referansenivået like høy som for boligblokker, noe som påvirker den samlede reduksjonen. Det antas at dette kan bedres gjennom mer nøyaktige beregninger. Fra og med juli 2023 er det et krav om klimagassberegning for alle boligblokker og yrkesbygninger. Forskriften krever kun beregning for materialutslipp «som bygget». OBOS' interne beregningsinstruksjon har et større omfang enn forskriftskravet, og legger også opp til tre beregninger per prosjekt, i skisse/forprosjekt, detaljprosjekt og «som bygget». OBOS har i 2023 hatt fokus på å innarbeide denne rutinen, og få opp andelen prosjekter med klimagassberegning i alle faser.

OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu har klimagassregnskap for 76,6 prosent av prosjekter med planlagt ferdigstillelsesdato i perioden 2023 til 2026. For OBOS Eiendom er det utarbeidet klimagassberegninger for 100 prosent av prosjekter med en vedtatt ferdigstillelsesdato.

For OBOS Block Watne gjøres det ikke klimagassberegninger på hvert enkelt småhus (enebolig, tomannsbolig, rekkehus). For denne delen av virksomheten er det gjort klimagassberegninger for fem indekshus, som representerer mangfoldet av småhus OBOS Block Watne bygger. Videre vil det jobbes med å detaljere disse beregningene ytterligere gjennom å legge inn de produktspesifikke miljødeklarasjoner (Environmental Product Declaration, EPD). Det blir også vurdert å detaljere utslipp forbundet med energi. Foreløpig er dette knyttet til energibehov i henhold til forskriftskrav.

Det har i 2023 blitt utarbeidet en beregningsinstruksjon for klimagass for de svenske boligprosjektene i henhold til OBOS strategi om 45 prosent reduksjon i 2026, og 95 prosent reduksjon i 2050.

25 prosent av OBOS Nya Hem ABs prosjekter med planlagt ferdigstillelsesdato i perioden 2023 til 2026 har utarbeidet klimagassregnskap. For OBOS Kärnhem er det så langt ikke ferdigstilt noen klimagassberegninger for flerbostadshus, men flere er underveis.

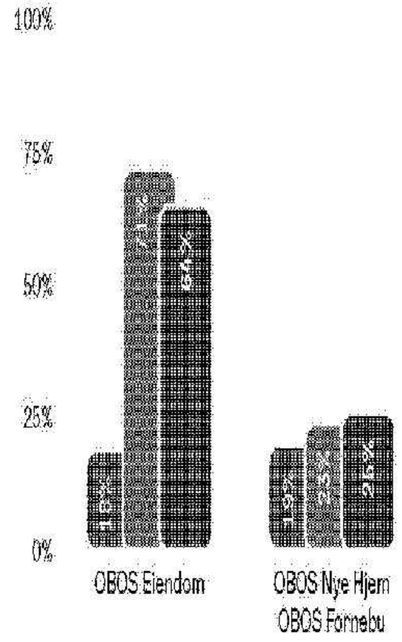
For OBOS Sveriges og OBOS Kärnhems fabrikkproduserte boliger føres det klimagassregnskap på utvalgte standard husmodeller. OBOS Sverige bygger i hovedsak småhus, rekkehus og boligblokker opp til fire etasjer med elementer eller volumer produsert på fabrikk. I 2023 er det utført klimagassberegning på fem indekshus som skal representere mangfoldet av boliger som OBOS Sverige bygger. Disse indekshusene legges til grunn for å anslå samlede klimagassutslipp fra småhusbygging i OBOS Sverige, etter samme prinsipp for OBOS Block Watne. I Sverige er det innført krav om klimagassregnskap for materialutslipp for alle bygg hvor et foretak er byggherre, det vil si alle prosjekter i OBOS. OBOS' virksomhet i Sverige følger kravet, og alle prosjekter som er ferdigstilt etter regelendringen får nå utarbeidet egne klimadeklarasjoner.

For å redusere klimagassutslippene fra nye prosjekter jobbes det med energieffektivisering og fornybare energiløsninger, eksempelvis solceller på nye bygg, samt at det velges materialer med lavere klimagassutslipp beregnet over materialets levetid. Utarbeidelse av klimagassberegninger i tidligfase i prosjektene vurderes som viktig for å kunne identifisere de største utslippskildene for det enkelte prosjekt og sette i verk hensiktsmessige tiltak tidlig i prosessen. I 2022 ble det utarbeidet en «Veileder for kostnadseffektive klimagassreduksjoner» for den norske byggevirksomheten. Denne er blitt godt mottatt og benyttes i prosjektene. Det satses også på mer fossilfrie og utslippsfrie byggeplasser. Siden 2020 har OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu, Block Watne og OBOS Eiendom innhentet tilbud og vurdert om nye prosjekter skal ha fossilfri byggeplass.

FIGUR 3

Andel prosjekter med fossilfri byggeplass

■ 2021 ■ 2022 ■ 2023



Miljømerking av bolig og næringsbygg

OBOS har besluttet at alle nye boligprosjekter utviklet av OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu fra og med 2019 skal være sertifisert i henhold til BREEAM-NOR. Ambisjonen for disse boligprosjektene er BREEAM Very Good. I 2023 har OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu også begynt å vurdere miljømerking av enkelte prosjekter med Svanemerket. OBOS Sverige har besluttet å tilby Svanemerkede hus. Byggesystemet i OBOS Sverige har nå grunnlisens, og selskapet har ferdigstilt de første byggene med Svanemerket. OBOS Kärnhem og OBOS Block Watne er også i gang med å utvikle Svanemerkede boliger og etablere egen grunnlisens. OBOS Nya Hem AB har 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.

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 2023 utgjorde grønne lån i OBOS-banken 2 339 millioner kroner. Dette er en betydelig økning

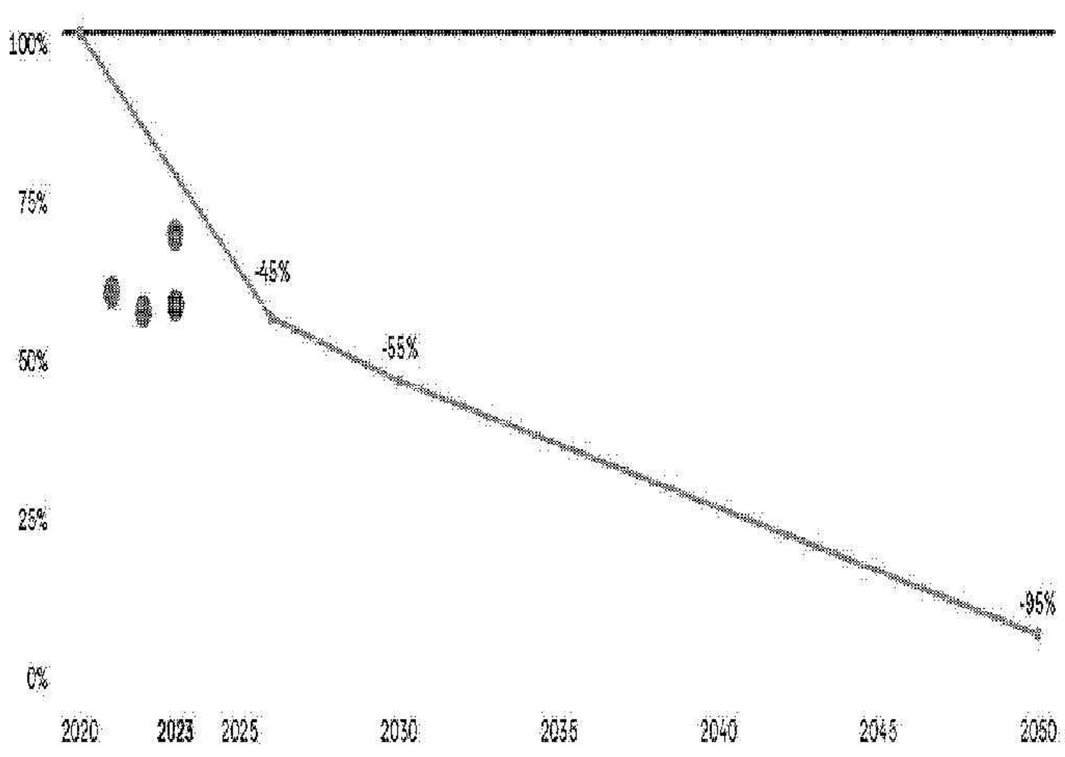
FIGUR 2

Klimagassutslipp for OBOS-prosjekter som bygget – i Norge og Sverige

Gjennomsnittsverdi (vektet) pr år A1–A4, A5 (kapp og svinn), B1–B5, B6 og C1–C4

● Gjennomsnittsverdi Norge ● Gjennomsnittsverdi Sverige

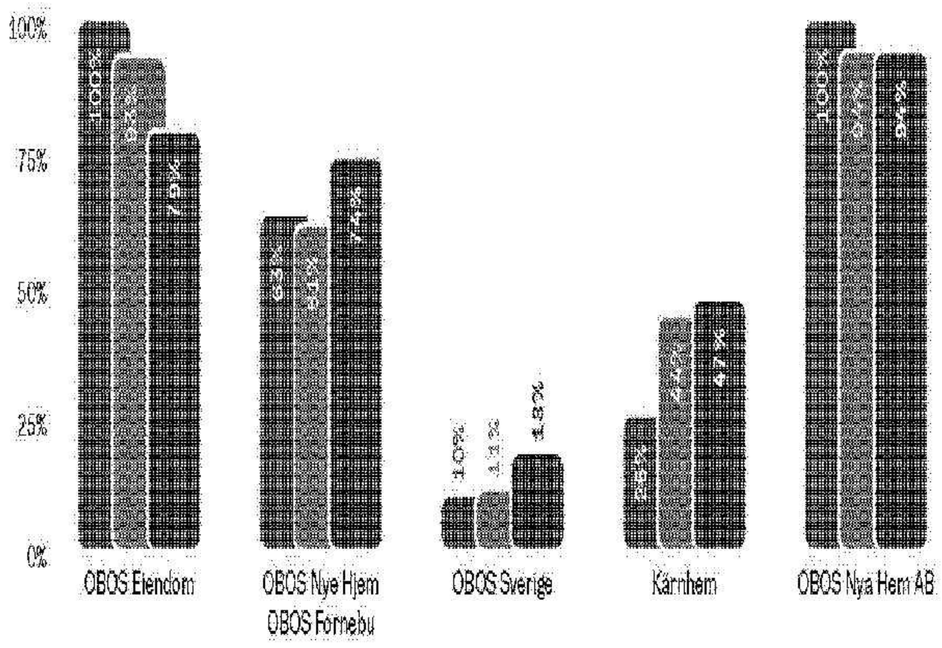
▬ Referanseverdi (BREAM og TEK 17) ▬ Grenseverdi OBOS



FIGUR 5

Andel miljøsertifiserte prosjekter

2021 2022 2023



fra fjoråret, hvor det grønne utlånsvolumet var på 460 millioner kroner. Når OBOS og andre boligutviklere bygger stadig mer energieffektive boliger, forventes også volumet av grønne lån å øke.

OBOS Eiendom reviderte i 2023 sin miljøstrategi og skal fortsatt jobbe mot BREEAM-NOR-sertifisering av alle sine nye bygg med ambisjon om BREEAM-NOR Excellent og energimerke A. I 2020 gjennomførte OBOS Eiendom sine første BREEAM In-Use-sertifiseringer av eksisterende bygg, og jobber årlig med å sertifisere flere bygg og resertifisere eiendommer som allerede har et sertifikat. Se også kapittelet «Energi og avfall».

Siden et byggeprosjekt går over mange år og miljøambisjonen ikke har hatt tilbakevirkende kraft, vil det være en overgangsfase med etterslep før alle prosjektene etterlever ambisjonen. Dette kan ses i figuren under som viser andel prosjekter med miljøsertifisering i datterselskapene.

OBOS Eiendom har en andel sertifiserte prosjekter på 79 prosent i 2023. Statistikken omfatter prosjekter både under utvikling og bygging. Noen av prosjektene har lange tidshorisonter og har dermed ikke bestemt sertifisering. I tillegg er det noen rehabiliteringsprosjekt som trolig ikke vil bli sertifisert. I 2022 ble det rapportert 93 prosent miljøsertifiserte prosjekter.

For OBOS Eiendom er det en del prosjekter som ikke oppfyller ambisjonen Excellent. Dette er i hovedsak kombinasjonsprosjekter med boligbygging og rehabilitering.

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 signerte i 2022 de ti neste strakstiltakene for boligutviklere.

Energieffektive boliger og næringsbygg

Siden størstedelen av OBOS' klimagassutslipp kommer fra byggevirksomheten er det viktig å redusere disse utslippene. Samtidig må det legges til rette for at kundene kan redusere egne utslipp i driftstiden. Et viktig tiltak er å redusere utslipp fra energiforbruket. OBOS jobber derfor kontinuerlig for å sikre mer energieffektive bygg. Figur 6 viser fordelingen av energimerke i både planlagte og pågående byggeprosjekter. OBOS Eiendom har siden 2019 hatt som mål at alle nye næringsbygg som utvikles, skal være Energimerke A. Det jobbes for å forbedre energieffektiviteten både i Norge og Sverige, og de fleste nye boliger som planlegges, vil leveres med Energimerke B. Kriteriene til energimerke i Norge og Sverige er ulike og kan dermed ikke sammenlignes. Som følge av at statistikken inneholder prosjekter som startet utvikling før disse målene ble satt, er det fortsatt en del prosjekter som ikke tilfredsstiller dagens mål. Det arbeides målrettet for å forbedre dette.

OBOS har ikke full oversikt over faktisk energiforbruk utenfor virksomheten (det vil si energiforbruket til de boligene som selges). Det skyldes at kundene selv har strømavtalen, og styrer eget energiforbruk. Det er derfor regnet på et teoretisk forbruk for de ferdigstilte boligprosjektene i OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu. Ut fra rapporterte energimerker på de ferdigstilte boligprosjektene i 2023 er det beregnet at byggene vil forbruke totalt 13 950 050 kWh årlig. Dette gir en gjennomsnittlig energieffektivitet på 101,9 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 en mer bærekraftig eiendomsbransje, skal muligheten for solceller i nye utviklingsprosjekter vurderes. Når OBOS utvikler nye boliger og næringsbygg, blir alltid valg av energiløsning vurdert. Avhengig av beliggenhet vurderes 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 Enny. Selskapet leverer solcelleanlegg til nye og eksisterende boligselskaper og næringsbygg. I 2023 har Enny installert solcelleanlegg med en samlet effekt på 1 683 kW og en årlig produksjon på 1 410 569 kW.

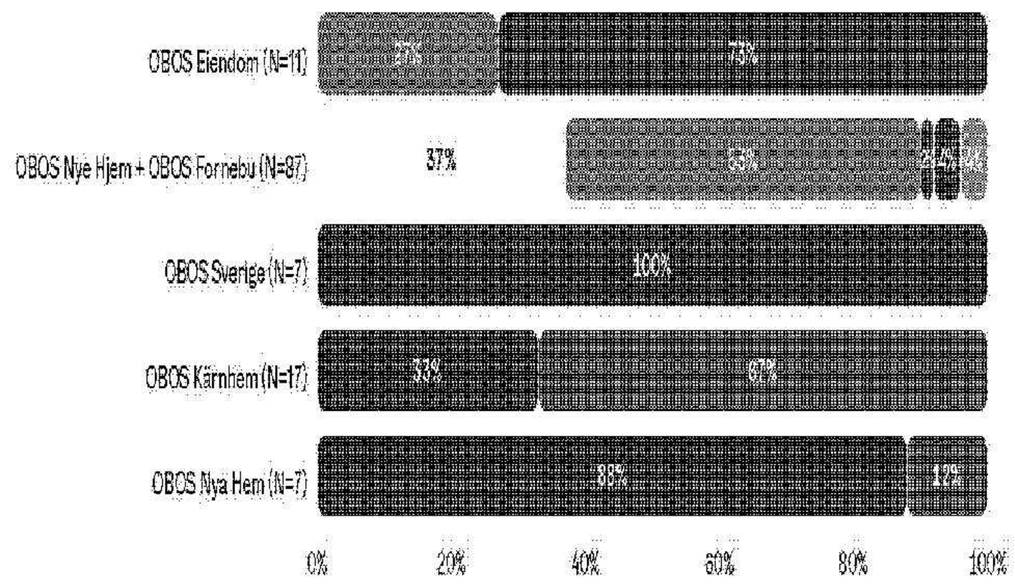
OBOS har sammen med Fortum Oslo Varme et felles selskap, OF Energi AS, som skal eie og ha driftsansvar for varme- og energisentraler i Oslo-området. Anleggene vil normalt ligge i tilknytning til OBOS' nye bolig- og næringsprosjekter. Nye miljøvennlige løsninger for eksisterende boligselskaper er også innenfor satsingsområdet. I dag har

FIGUR 6

Fordeling av prosjekter som har sertifisering

Nøkkeltall sertifiserte prosjekt i de ulike selskap

Good Very good Excellent Svanen Futurebuilt Miljøbyggnad

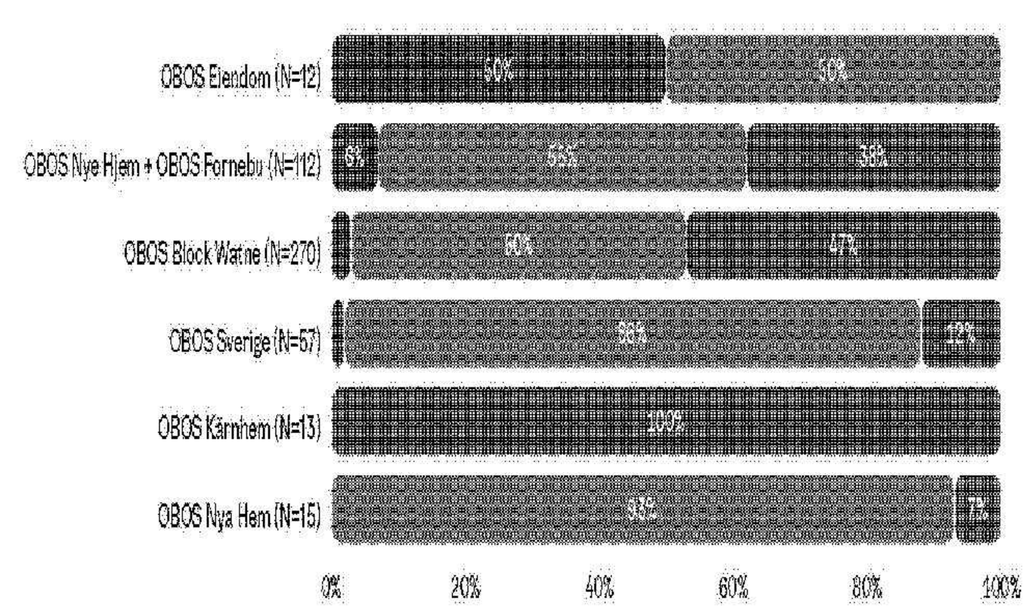


FIGUR 6

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

Nøkkeltall sertifiserte prosjekt i de ulike selskap

A B C

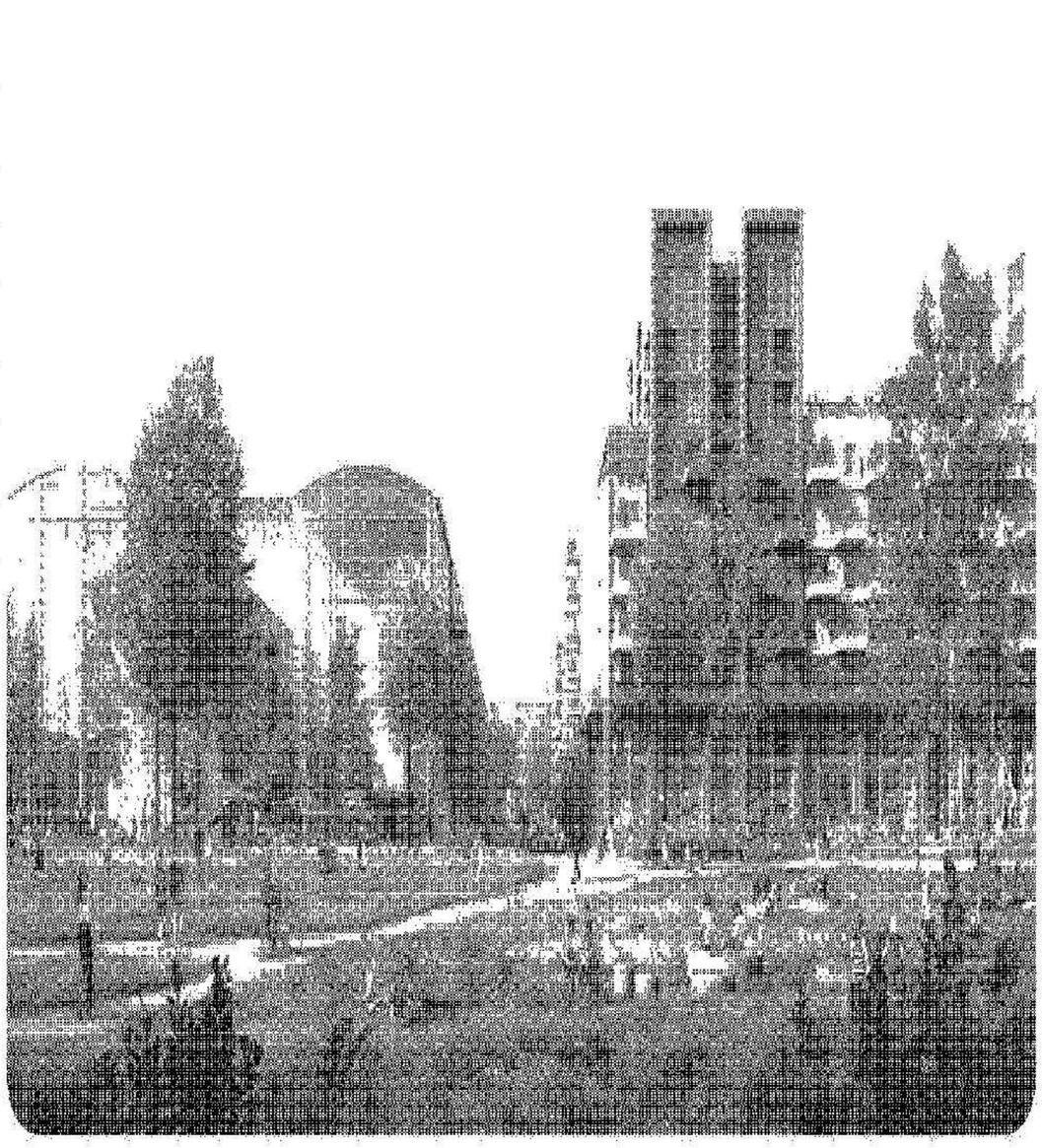


Schibsted Trykks trykkerihall i Nydalen i Oslo skal transformeres til boliger og fellesløsninger

Schibsted Trykk har flyttet trykkerivirksomheten sin fra Nydalen i Oslo til Vestby. Området på 45 000 kvadratmeter skal utvikles til et levende nabolag med rundt 700 boliger, barnehage, bydelspark og aktivitetshus. Deler av anlegget skal bevares som industrihistorie. Trykkerihallene skal transformeres til helt ny bruk, og fylles med aktiviteter og tilbud til beboere og nabolag. Dette vil bli et samlingssted for hele Nydalen.

Illustrasjon: Reiulf Ramstad Arkitekter

Foto: Jan Khur





OF Energi to varmesentraler i drift, én i forbindelse med et OBOS-prosjekt på Lambertseter og én ny sentral på Brekketunet. Det blir løpende vurdert å sette i gang flere nye prosjekter.

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 lister leverandørene sine produkter hos Svanen. OBOS Sverige, OBOS Kärnhem og OBOS Block Watne bygger i hovedsak boliger i trematerialer som gjennom sin livssyklus har et relativt lavt klimagassutslipp. 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 ombrukskartlegging iht. endring i teknisk forskrift fra 2022. Kartleggingen benyttes til å vurdere om rehabilitering og ombygging er mulig. 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. Det vil bidra til lavere klimagassutslipp i løpet av byggets levetid. OBOS vil også vurdere om produktene som blir brukt i nye bygg, er egnet for ombruk og materialgjenvinning ved endt levetid. 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.

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. I Bergen jobber OBOS med to boligutviklingsprosjekter i Nøstegaten og Fabrikkgaten som begge får utstrakt bruk av ombrukte materialer. OBOS jobber også med ombruk og gjenbruksprosjekter flere andre steder i Oslo samt på Fornebu og i Trondheim. På Vollebekk i Oslo har OBOS ferdigstilt et utendørstorg med fokus på ombrukselementer.

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 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. For oversikt over avfall fra fabrikkproduksjon, se side 152.

Uavhengig av om det er OBOS selv, eller andre som bygger på bestilling fra OBOS, så har samtlige prosjekter og fabrikker mål om at 85–90 prosent av avfallet kildesorteres. I tillegg jobber OBOS for å få ned avfallsmengden fra byggeprosjektene. Siden 2021 har OBOS hatt mål knyttet til sorteringsgrad og avfallsreduksjon. I 2023 har samtlige boligutviklingsselskap satt seg mål om at nye boligprosjekter skal ha maks 25 kg avfall per kvadratmeter, og nye næringsbygg har ambisjon om maks 18 kg avfall per kvadratmeter. Fra 2022 har Boligutvikling Storbys selskaper satt mål om at bygg som vurderes revet, først skal vurdere om bygget kan rehabiliteres, bygges om eller om deler av bygget kan ombrukes. I OBOS Sverige jobbes det kontinuerlig med løsninger for å redusere avfall som går til deponi på fabrikk. OBOS Sverige har blant annet avtaler med leverandører for gips og isolasjon for å sende kapp og spill i retur for materialgjenvinning. 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.

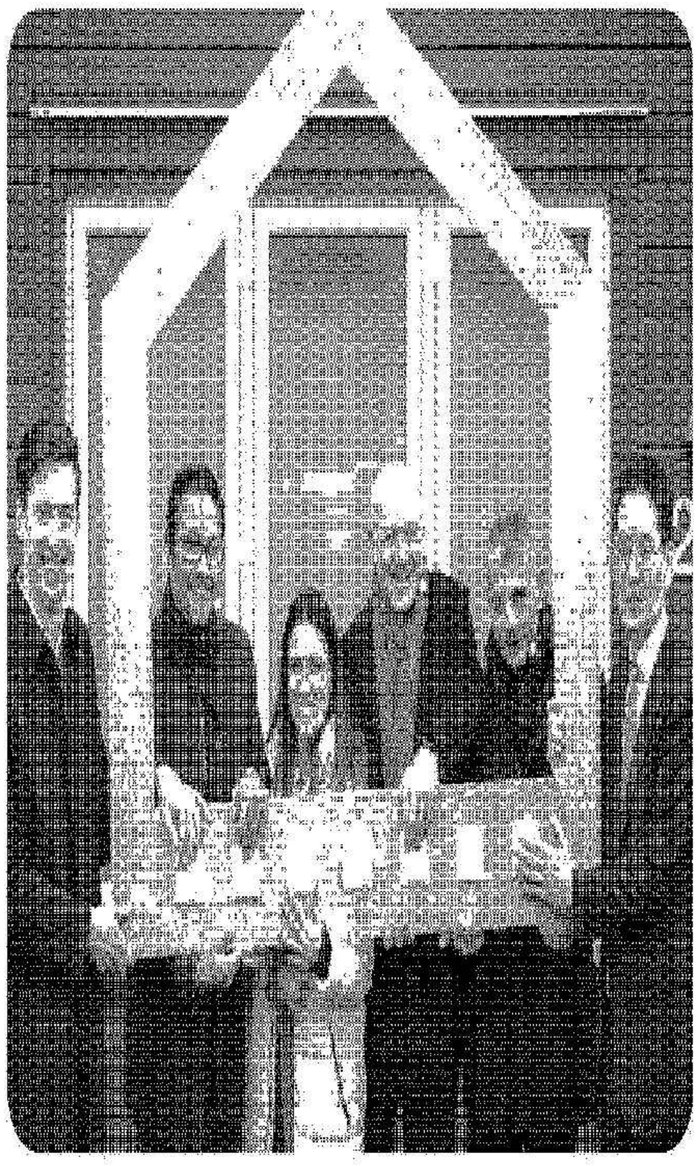
Når OBOS utvikler nye boliger og næringsbygg skal kjøkken utstyres med plass til kildesortering tilsvarende nasjonale og kommunale ordninger, men minimum for fire avfallsfraksjoner.

Transport og mobilitet

Transport i driftsfasen er et vesentlig område for utslipp. For å få ned klimagassutslippene 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 ha økologisk verdi.



Brobyholm: Fremtidens bærekraftige nabolag

I samarbeid med S-Property Group, ABB, Samsung, CleanWatt og SIMA har OBOS et stort steg mot en grønnere fremtid gjennom utvikling av boligprosjektet Brobyholm i Sørum kommune.

Boligene har integrert et omfattende utvalg av smarte husholdningsapparater, enheter som kompenserer og klimastyring, samt solenergisystemer og lading av elektriske kjøretøy i sin enkelt-app.

Foto: OBOS

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 å 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 forurensing i form av lokale utslipp fra byggeplass. Selv om OBOS har fokus på å opparbeide gode grøntarealer i sine prosjekter, vil aktiviteten gi perioder med mye gravearbeid som kan forstyrre det lokale økosystemet og ha potensial for forurensing fra byggeaktivitet. Gjennom fokus på gode sikkerhetsrutiner for å hindre utslipp i byggefasen, og minst mulig inngrep i naturen, søker OBOS å redusere påvirkningen så mye det lar seg gjøre og å hindre at det oppstår irreversible skader.

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 planmyndigheter og BREEAM-sertifisering av nybygg (gjelder OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu og OBOS Eiendom), vurderer alle nye prosjekter om det er behov for særlige hensyn for å ivareta og forbedre 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 kan omfatte økosystemer eller biologisk mangfold som må beskyttes, blir anbefalt å knytte til seg sakkyndig personell. For øyeblikket har ikke OBOS en total oversikt over hvor det finnes rødlistede arter.

På eksisterende eiendommer OBOS eier kan det legges til rette for mer grønt areal der det er mulig. OBOS planlegger en mulighetsstudie for å bedre det biologiske mangfoldet på eiendommer som OBOS eier. De samme forhold som for nybyggprosjekter vil da bli ivaretatt.

OBOS påvirker indirekte 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 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 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 matrise over klima- og miljørisiko.

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 modul for vedlikehold og bærekraft for boligselskapene som OBOS forvalter. Bærekraftsdelen ble ferdig utviklet i 2022 og gjort tilgjengelig 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 et varmere og våtere klima, samt endringer i pris og tilgang på energi.

OBOS etablerte i 2022 selskapet Enny sammen med Hafslund Ny Energi. Enny skal levere solcelleanlegg til nye og eksisterende boligselskaper og næringsbygg. OBOS har også en kraftavtale med Entelios. Gjenvinningskraft fra industrien utgjorde 77,42 prosent av innkjøpt strøm gjennom denne avtalen i 2023.

I tillegg tilbyr OBOS Prosjekt rådgivning knyttet til teknisk energi og miljørådgivning slik som ENØK-tiltak, energikartlegginger, energimerking og tilpassing til klimaendringer. I løpet av 2023 har OBOS Prosjekt gjennomført stikkprøver i rehabiliteringsprosjekt for å sikre etterlevelse av substitusjonsplikten. Denne plikten innebærer at den enkelte virksomhet må vurdere sin kjemikaliebruk og gå over til mindre skadelige alternativer der det kan skje uten urimelig kostnad eller ulempe. Kontrollen avdekket ingen avvik.

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 2023 har OBOS overført 40 millioner kroner av det vedtatte beløpet til de tilknyttede borettslagenes miljøbankkonto. Totalt har da OBOS overført 140 millioner av det vedtatte beløpet. Dette vil bidra til at både nåværende og framtidige medlemmer kan dra nytte av tiltakene og ta bærekraftsansvar.

Miljøledelse i virksomhetsstyringen

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. Videre er det mål om 55 prosent reduksjon i 2030 og 95 prosent reduksjon i 2050
- Bidra til et klimaløft for eksisterende boligselskaper.

OBOS har en sentral miljøavdeling som ledes av miljødirektør. Miljødirektøren rapporterer til konserndirektør for Næringseiendom, 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 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 de respektive virksomheters miljømål til miljødirektør i henhold til interne prosedyrer.

Framdrift 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 kontrollkomité. Ansvar for bærekraftsarbeidet følger ellers de ordinære ansvarslinjer i konsernet som er beskrevet i Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse. Denne redegjørelsen beskriver også styringsstrukturen som omfatter generalforsamling, representantskap, kontrollkomité 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.

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 sine investeringer og følger opp ESG i eierstyringen.





I Kvarteret samdyrkelag dyrkes grønnsaker og gode naboforhold

I boligprosjektet Kvarteret i Lillestrøm, stiftet samdyrkelaget rotvaren 2023. Samdyrkelaget er et tilbud til beboerne og fremtidige boligkjøpere.

Laget drives av en profesjonell bybonde fra U Reist, sammen med innsats fra samdyrkelagets andelshavere. Dyrkingen skjer under felles arbeidsøkter, sammen med bybonden, som har ansvar for dyrkingen, og organiserer tilrettelagte og sosiale sammenkomster for andelshavere.

Foto: Henrik Lundgren

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 bygges 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 framtidige klimaendringer som økt tørke, mer vind, mer styrtregn og så videre.

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 opposide- 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 2023 gir et intervall fra 9,6 til 213,2 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. 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 og 2023 har det vært arbeidet med en mal for klimarisikovurdering som kan brukes i nye prosjekter. Malen er utarbeidet for å ivareta krav i EUs taksonomi og BREEAM-NOR. I 2024 vil det arbeides videre med å sette i verk nye rutiner som sikrer at klimarisiko blir vurdert 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 klimagassreduksjon i nye prosjekter.

Taksonomi

OBOS er pliktig til å rapportere på EUs taksonomi fra og med 2023. I 2021 rapporterte OBOS frivillig på hvor stor del av virksomheten som er omfattet av taksonomien (såkalte eligible activities) og vurderte da at hele konsernet var omfattet av kravene. På bakgrunn av økt kompetanse i løpet av 2022 og 2023 er det gjennomført en ny vurdering som viser at enkelte deler av konsernet kan utelates. De fleste stabs- og støttefunksjonene er utelatt, og det samme er eiendomsmegling og forvaltningsvirksomheten. 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 Boligutvikling Storby, Boligutvikling Trehus, Næringseiendom og OBOS Prosjekt. Andelen som er omfattet av taksonomien (eligible), er 82 prosent av omsetning, 100 prosent av investeringer og 81 prosent av driftskostnader i konsernets regnskap (eksklusive OBOS-banken). Fordelingen av omsetning i tråd med taksonomien, ikke i tråd med taksonomien og utenfor taksonomien er vist i figur 7 og 8.

I tillegg skal OBOS rapportere på den andelen av de økonomiske aktivitetene som er i tråd med taksonomien (såkalt aligned activites). For byggebransjen er det anbefalt å gå for å redusere klimaendringene (energiforbruk og klimagassregnskap). OBOS har på nåværende tidspunkt ikke gjort en fullstendig kartlegging av hvorvidt konsernets aktiviteter er i tråd med taksonomiens «Do No Significant Harm»-kriterier (DNSH). Dermed er den økonomiske aktiviteten til OBOS som er i tråd med taksonomien, satt til null for 2023. Siden enkelte definisjoner som har betydning for kriteriene fortsatt ikke er endelig besluttet i Norge, er det heller ikke mulig på nåværende tidspunkt å gi en fullstendig rapportering i henhold til EUs taksonomi.

OBOS har valgt å rapportere på det aktuelle miljømålet om å redusere klimaendringer, som i 2022. Nedenfor beskrives hvordan kriteriene er svart ut, samt eventuelle forutsetninger som har vært nødvendige grunnet manglende definisjon.

Nybygg

For å ivareta energikravet til nybygg, må bolig- og næringsutviklingen være 10 prosent bedre enn Nearly Zero Energy Buildings (nZEB). Olje- og energidepartementet utarbeidet en veileder til det norske nZEB-kravet som kom 31. januar 2023 i Norge. Avhengig av bygningskategori vil energimerke A samt til dels en god B tilfredsstille kravet. For den svenske virksomheten er nZEB-kravet Boverkets Byggregler (BBR) for primærenergitall gitt i tabell 9. Dette tilsvarer energideklarasjon A og B samt en god C.

Eksisterende bygg

Energikravet for eksisterende bygninger er delt i to basert på rammesøknad (gitt i FAQ fra EU). For bygg rammesøkt etter 31. desember 2020 er kravene like som for nybygg, mens for bygg som er rammesøkt før 31. desember 2020 er kriteriet at bygget skal være blant topp 15 prosent mest energieffektive bygg nasjonalt, eller ha energimerke A. Det er ikke kommet en nasjonal definisjon på dette i Norge enda. Det er antatt å være energimerke A eller B, med mulighet for en god C avhengig av bygningskategori.

Energirådgivning

For OBOS Prosjekt er det kategorien «Professional scientific and technical activites» som er relevant, og det er blant annet timer knyttet til energirådgivning, energiberegninger og utarbeidelse av energiattester som er i tråd med kriteriene.

Bærekraftige investeringer

OBOS Eiendom har i løpet av 2023 investert i solceller på flere av sine bygg. Denne investeringen er tatt med som relevant under «Installation, maintenance and repair of renewable energy technologies».

I 2022 ble det kun rapportert andel av omsetning som tilfredsstilte energikravet per underkonsern. Med økt kompetanse er rapporteringen for 2023 gjort for OBOS-konsernet med alle datterselskaper. I tillegg fremstilles resultatet også for driftskostnader. Investeringer var i 2023 ikke mulig å avstemme i konsernregnskapet, og er derfor utelatt fra årets rapportering. Det vil jobbes videre med hvordan dette kan gjøres framover. Alle underkonsern har byggeprosjekter som ivaretar energikravet, men siden OBOS rapporterer iht. forenklet IFRS vurderes kun prosjekter som ble overlevert i 2023. Figuren viser rapporteringen for OBOS-konsernet med hensyn til ivaretakelsen av energikravet i taksonomien fordelt på datterselskapene. Det presiseres at dette ikke er en fullverdig rapportering i henhold til EUs taksonomi.

I 2024 vil det bli arbeidet med å få oversikt over alle kriteriene i taksonomien, samt hvordan det skal svares ut. I tillegg vil det bli vurdert om det er mulig å tilfredsstille EUs taksonomi ved å bidra betydelig til et av de andre miljømålene (klimaendring eller sirkulær økonomi).

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 tredjepartsvurdert 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 denne typen i Norge. Rammeverket ble revidert i 2021 og tredjepartsvurdert av CICERO til lysegrønt.

Rammeverket ble publisert i november 2021, og OBOS-banken og OBOS Boligkreditt gjennomførte sine første grønne utstedelser. Det er hentet inn 3,25 milliarder kroner i grønne utstedelser som skal benyttes til å finansiere energieffektive boliger, fornybare energitiltak og nullutslippstransport. En overordnet kartlegging av bankens utlånsportefølje viser at omtrent 19 prosent av utlånene er grønne i henhold til kriteriene i rammeverket.

Miljølovgivningen

Det er i 2023 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 Nya 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 slike benyttes.

I forbindelse med åpenhetsloven, som trådte i kraft sommeren 2022, har OBOS kartlagt sine leverandører. Åpenhetsloven skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. OBOS har valgt å inkludere ytre miljø i sin risikovurdering og framtidige oppfølging av leverandørene i tillegg til de sosiale forholdene. Les mer om åpenhetsloven i kapittel om forretningsetikk og leverandørkjede.

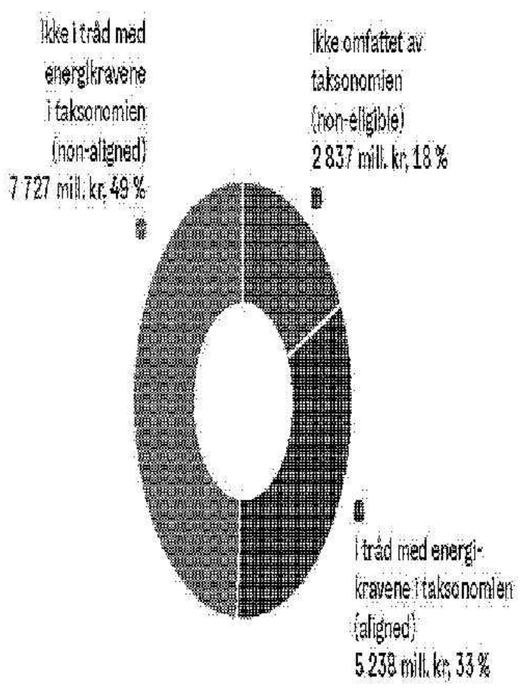
Klimafotavtrykket til OBOS' virksomhet

OBOS har utført en klimagassberegning av utslipp som følger av OBOS' virksomhet i 2023 (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.

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

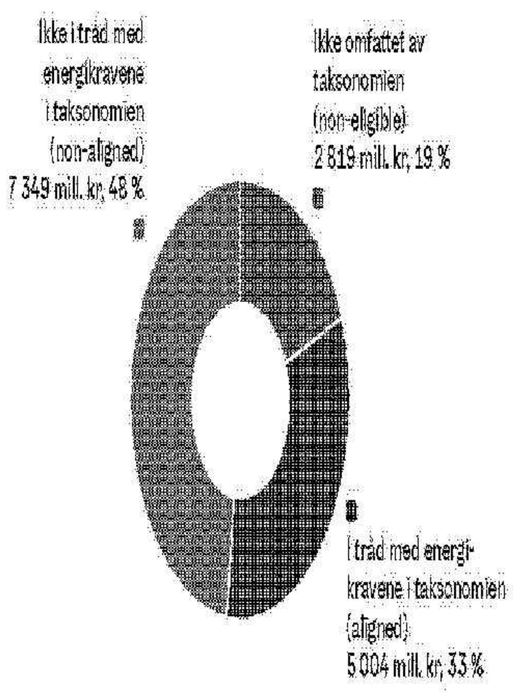
FIGUR 7

Fordeling omsetning for OBOS-konsernet ekskl. OBOS-banken



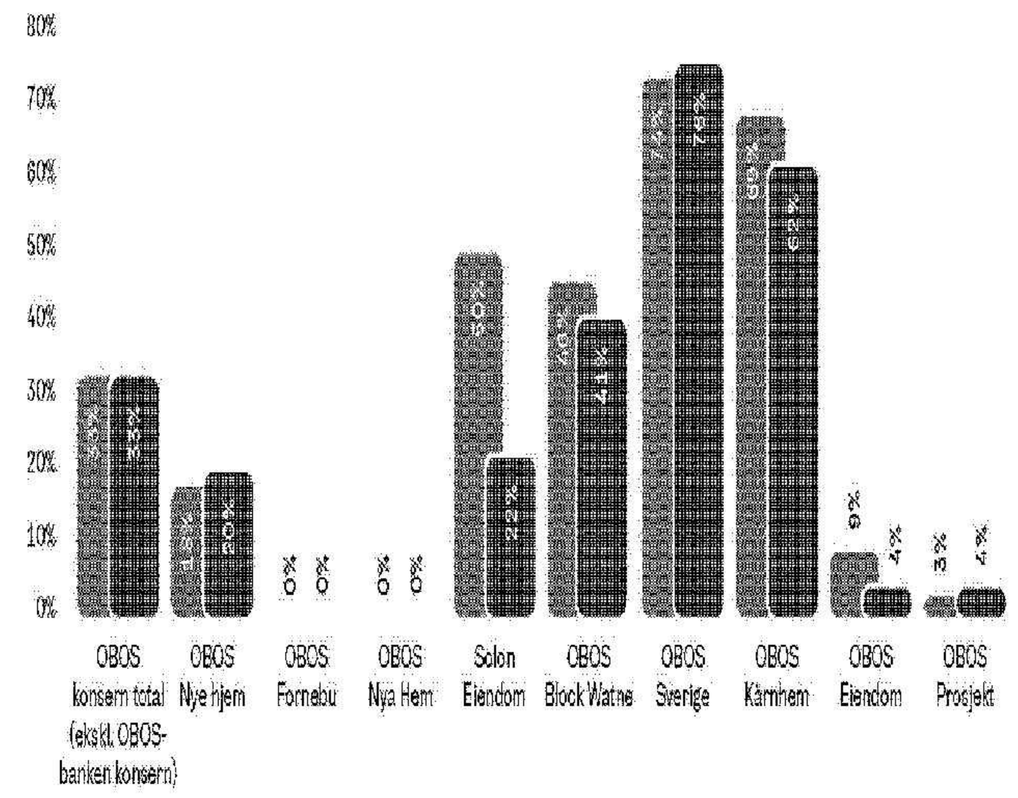
FIGUR 8

Fordeling av driftskostnader for OBOS-konsernet ekskl. OBOS-banken



FIGUR 9

Selskapenes andel i tråd med energikravet i EUs taksonomi



Forutsetninger

OBOS Sverige, OBOS Kärnhem og OBOS Nya Hem
I 2023 er det kun prosjekter som har Energideklarasjon A eller B, evt. sertifisering etter Miljøbyggnad Silver eller prosjekteringssertifikat med Svanen som er vurdert. Det vil kunne være flere prosjekter med Energideklarasjon C som også ivaretar energikravet.

For å vurdere om prosjektene er større enn 5 000 kvadratmeter, benyttes BOA.

OBOS Nye Hjem, OBOS Block Watne og Solon
I 2023 er det kun prosjekter som har Energimerke A eller B som er vurdert.
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 5 000 kvadratmeter.

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. Investeringer i solceller er inkludert.

OBOS Fornebu
Har ingen prosjekter overlevert iht. energikravet i EUs taksonomi i 2023.

mellom Norge, Sverige og resten av verden. Tall for 2019 og 2021 er oppdatert etter samme metode, og figur 12 representerer sammenlignbare data. Beregninger for 2020 ble utelatt i oppdateringen i 2022, da tallene for 2020 ble vurdert til å være såpass avvikende grunnet Covid19-pandemien, at de hadde begrenset verdi.

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 2023 har OBOS bidratt til et utslipp av klimagasser på 335 952 tonn CO_2-ekvivalenter.

Figur 11 viser at utslippene i all hovedsak er relatert til OBOS byggevirksomhet, hele 85,4 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. 99 prosent av utslippene er fra kjøp av varer og tjenester (scope 3: 332 730 tonn CO_2-ekvivalenter), 0,7 prosent er fra kjøpt strøm og fjernvarme/fjernkjøling (scope 2: 2 514 tonn CO_2-ekvivalenter), og 0,2 prosent er direkte utslipp fra OBOS-eiendommer eller kjøretøy (scope 1: 707,6 tonn CO_2-ekvivalenter). Figur 12 viser klimafotavtrykk per omsatte krone for de årene OBOS har gjort beregninger.

Se rapporten «OBOS' klimafotavtrykk 2023» 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.

Energi og avfall

OBOS jobber for å redusere klimagassutslippene fra sine fabrikker, kontorvirksomheten, samt fra drift av bygg som OBOS eier. OBOS måler energiforbruk og avfall på fabrikkene, kontorlokalene i Norge og i bygg OBOS drifter.

FIGUR 10

GHG-protokollen

Mørkegrønne celler viser hvilke scope 3-kategorier definert i GHG-protokollen som er inkludert i OBOS' beregning. I tillegg er direkte klimagassutslipp (scope 1), samt klimagassutslipp fra kjøpt strøm, fjernvarme og fjernkjøling (scope 2) inkludert.

Oppstrøms

1. Innkjøpte varer og tjenester
2. Kapitalvarer
3. Brensel- og energirelaterte aktiviteter (ikke inkludert i scope 1 eller scope 2)
4. Oppstrøms transport og distribusjon
5. Avfall generert
6. Forretningsreiser
7. Ansattes reiser til og fra jobb
8. Oppstrøms leide eiendeler

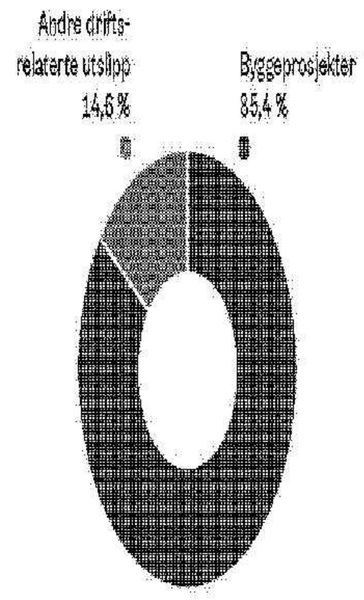
Nedstrøms

9. Nedstrøms transport og distribusjon
10. Prosessering av solgte produkter
11. Bruk av solgte produkter
12. Avfallshåndtering av solgte produkter etter endt levetid
13. Nedstrøms leide eiendeler
14. Franchiser
15. Investeringer

FIGUR 11

Totalt klimafotavtrykk fra OBOS

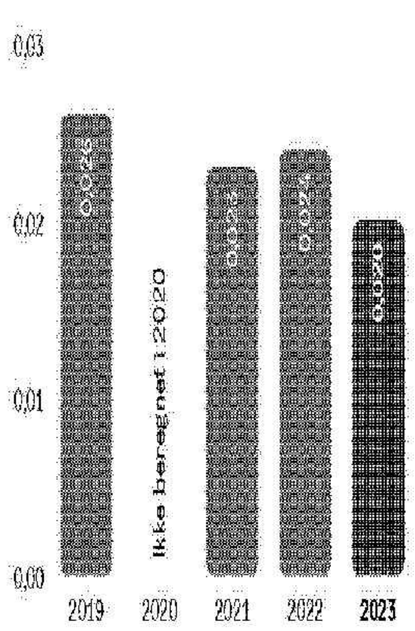
335 952 tonn CO_2-ekvivalenter



FIGUR 12

Klimafotavtrykk per omsatte krone

Karbonintensitet, kg CO_2e/omsatte kr



FIGUR 13

Klimafotavtrykk fordelt per organisatorisk enhet

Utslipp vises i tonn CO_2-ekvivalenter, i parentesene for hver enhet

91 285 OBOS Sverige

65 837 OBOS Nye Hjem

58 730 OBOS Block Watne

33 393 OBOS BBL

24 886 Solon

22 492 OBOS Fornebu

13 681 OBOS Kärnhem

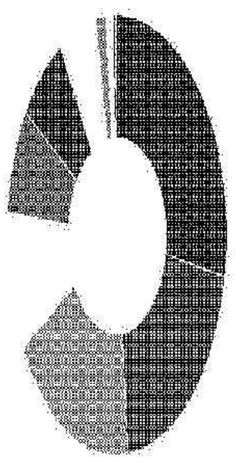
4 682 OBOS Eiendom

4 427 OBOS-banken

4 060 OBOS Eiendomsforvaltning

616 OBOS Nya Hem

327 OBOS Prosjekt



FIGUR 14

Fordeling av OBOS' driftsrelaterte klimafotavtrykk per bidrag, 2023

Figuren viser utslipp som ikke er forbundet med byggeprosjekter, fordelt på ulike utslippskilder

27 % Salg, markedsføring, representasjon

17 % Maskiner, utstyr, datasystemer

17 % Kjøp av eksterne tjenester

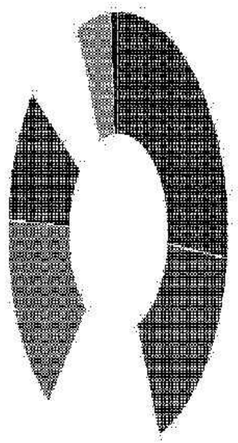
15 % Eiendom: oppvarming, drift, vedlikehold

10 % Kontordrift: telekom., porto, forsikring, kurs, møter

8 % Leide lokaler: oppvarming, drift, vedlikehold av kontorlokaler samt fabrikker i OBOS Sverige

5 % Reiser: drivstoff, hotell, diett

1 % Egne/leasede biler: drivstoff, vedlikehold



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 fram 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 Eiendom har som ambisjon at driften av eiendomsporteføljen skal ha en årlig klimagassreduksjon på 7,5 prosent. Byggene 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 den fulle oversikt over energiforbruk hos alle leietakere, avhengig av målestruktur. Det er også noen eiendommer som ikke er inkludert i energioppfølgingssystemet. Dermed er kun eiendommer som har over 70 kWh/kvadratmeter oppvarmet BRA inkludert i det spesifikke energiforbruket. OBOS Eiendom jobber kontinuerlig for å redusere energiforbruket ytterligere fra sine eiendommer.

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 flere bygg ble inkludert. 2023 er det første året med full oversikt over eiendommene som er inkludert hos renovatør.

Figur 16 viser avfallet fra eiendommene beskrevet overfor over tid. Totalt avfall i 2023 var på 1 485 tonn på 50 av OBOS Eiendoms eiendommer, hvorav 835 tonn var kildesortert. Det gir en kildesorteringsgrad på ca. 55 prosent. OBOS Eiendom jobber for å tilrettelegge for at leietakere kan kildesortere slik at avfallet kan få nytt liv. I løpet av 2023 ble det hentet 29 ulike avfallsfraksjoner fra eiendommene.

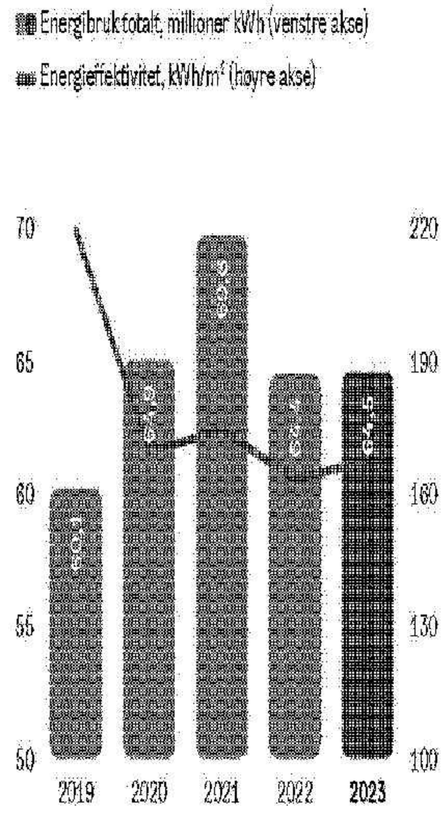
Renovatør er videre ansvarlig for at det sorterte avfallet går til gjenbruk og materialgjenvinning hvis mulig. Ellers benyttes energigjenvinning og ansvarlig deponi.

Solcelleanlegg næringsbygg

OBOS Eiendom har investert i solcelleanlegg. OBOS har installert 8 565 kvadratmeter solceller på tak og 183 kvadratmeter på fasade. Solstrømmen benyttes i hovedsak på byggene.

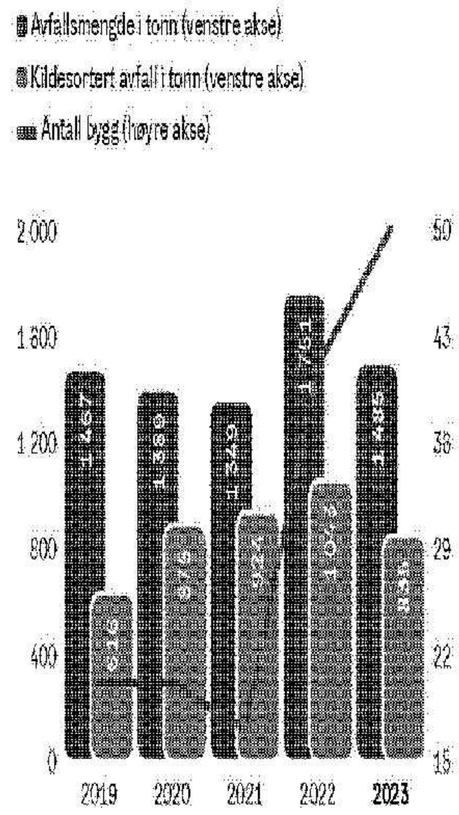
FIGUR 15

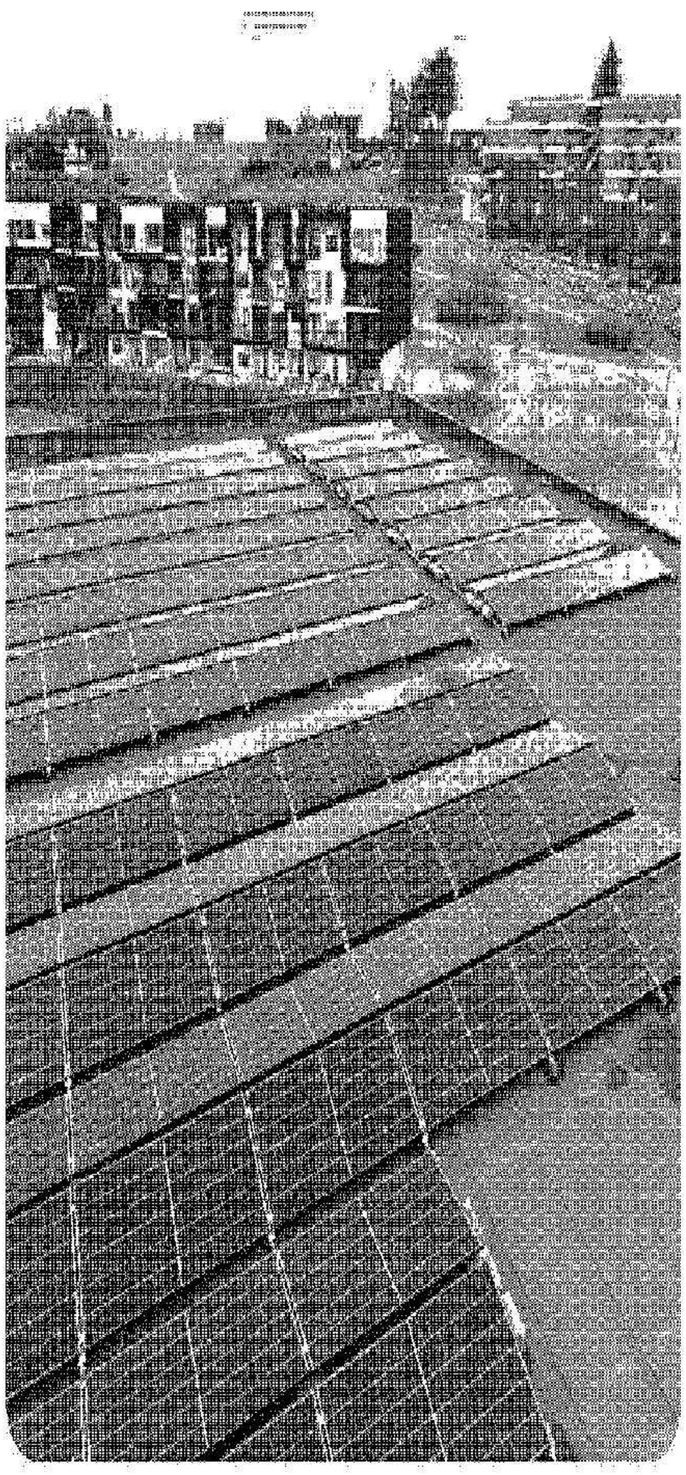
Energiforbruk i bygg OBOS Eiendom eier



FIGUR 16

Avfall fra bygg OBOS Eiendom drifter





OBOS Eiendom har en ambisjon om 2 GWh grønn solenergi per år

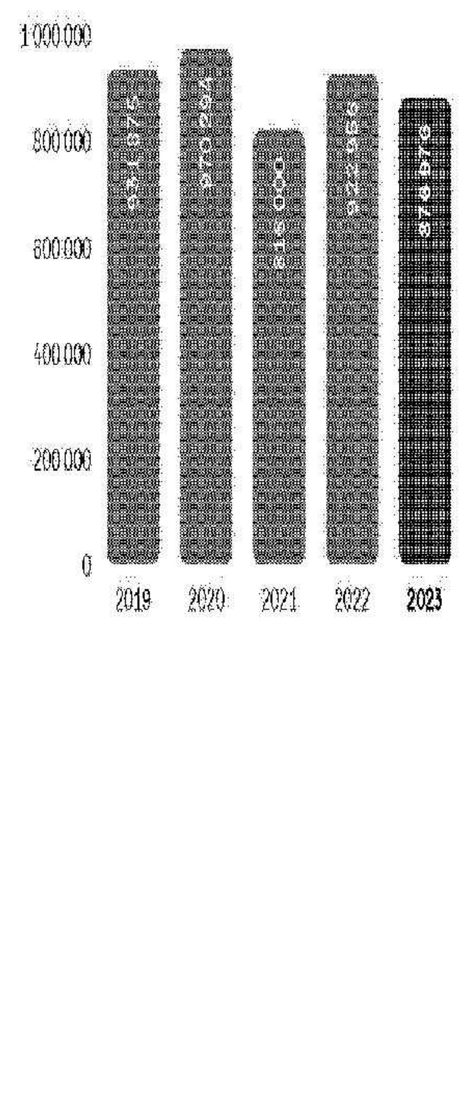
I februar 2024 ble OBOS Eiendoms største solcelleanlegg på Tasta senter med forventet solarproduksjon på 493 000 kWh ferdigstilt. Sammen med solcelleanleggene på Lambertseter senter med forventet produksjon på 154 500 kWh og Trosterud senter på 41 300 kWh som ble ferdigstilt i løpet av 2023, er OBOS Eiendom på god vei mot ambisjonen om 2 GWh grønn solenergi per år.

I løpet av 2024 skal det i tillegg etableres solcelleanlegget på både tak og fasade av OBOS kontor på Ullevål med forventet årlig produksjon på 330 000 kWh, og på Oslo K i Kvæner byen med forventet årlig produksjon på 127 000 kWh.

Foto: OBOS

FIGUR 17

Solstrømproduksjon på OBOS Eiendom sine eiendommer



Fabrikkene i Sverige

OBOS har tre fabrikker i Sverige. Disse produserer elementer og ferdige moduler til boligbygging. OBOS Sverige eier to fabrikker, og OBOS Kärnhem én fabrikk.

Energibruk OBOS Sveriges fabrikker

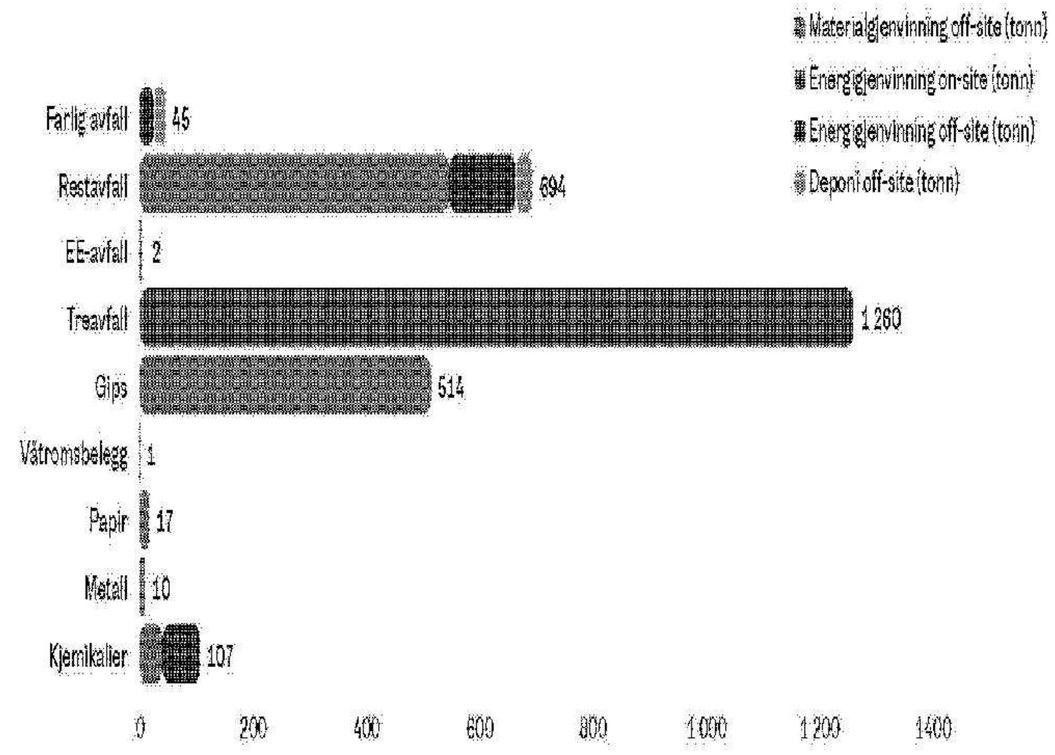
Tabell 1 viser energibruk på OBOS Sveriges to fabrikker, inkludert forbruk på OBOS Sveriges hovedkontor, som er lokalisert samme sted som den ene fabrikken. Forbruket av energi er målt, faktisk forbruk for 2023.

Energibruk OBOS Kärnhems fabrikk

Tabell 2 viser energibruk på OBOS Kärnhems fabrikk. Forbruket er målt i faktisk forbruk for 2023.

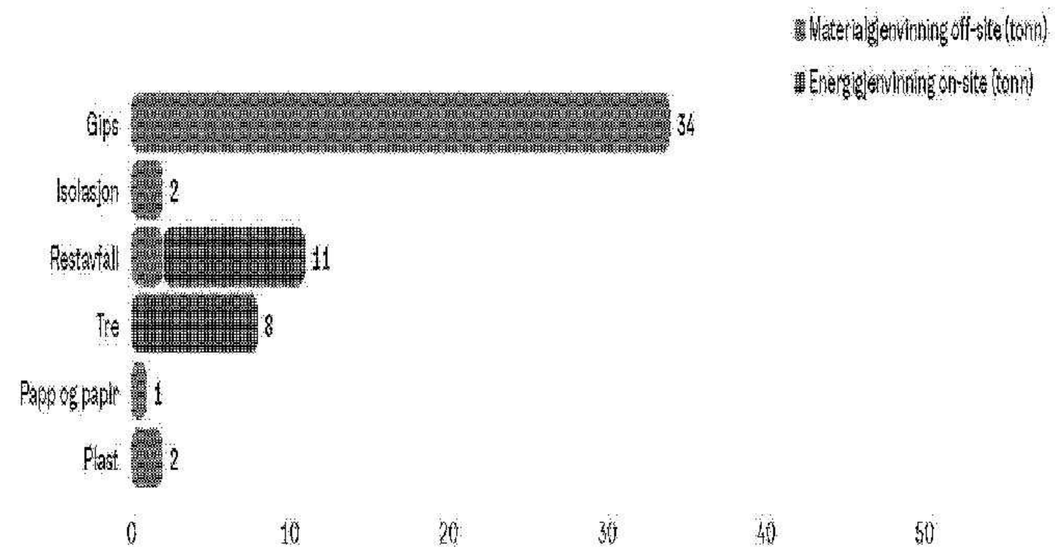
FIGUR 18

Avfall fra fabrikker i OBOS Sverige



FIGUR 19

Avfall fra fabrikk OBOS Kärnhem



TABELL 1

Energibruk OBOS Sveriges fabrikker

Energipost		Forbruk (kWh)	Formål
Elektrisitet	Forbruk	4 352 704	Strøm, belysning, maskiner
	Egenprodusert	13 420	
Biovarme (treflis)		6 779 200	Varme
Fyringsolje		86 560	
Totalt		**11 231 884**	

TABELL 2

Energibruk OBOS Kärnhems fabrikk

Energipost		Forbruk (kWh)	Formål
Elektrisitet	Forbruk	191 874	Strøm belysning, maskiner
Fjernvarme		443 278	Varme
Totalt		**635 152**	

Kontorvirksomhet

OBOS jobber med å få bedre oversikt over energiforbruk, avfall og reisevirksomhet fra alle OBOS-kontorer både i Sverige og Norge. Foreløpig omfatter oversikten kun Miljøfyrtårn-sertifiserte kontorer. 80 prosent av alle OBOS-kontorer i Norge med mer enn fire ansatte er Miljøfyrtårn-sertifisert. Dette inkluderer ikke OBOS Block Watnes kontorer. OBOS Block Watne vil bli inkludert i statistikken fra 2024.

Figurene viser miljødata fra alle Miljøfyrtårn-sertifiserte OBOS-kontorer. De fleste kontorlokalene OBOS benytter er leide.

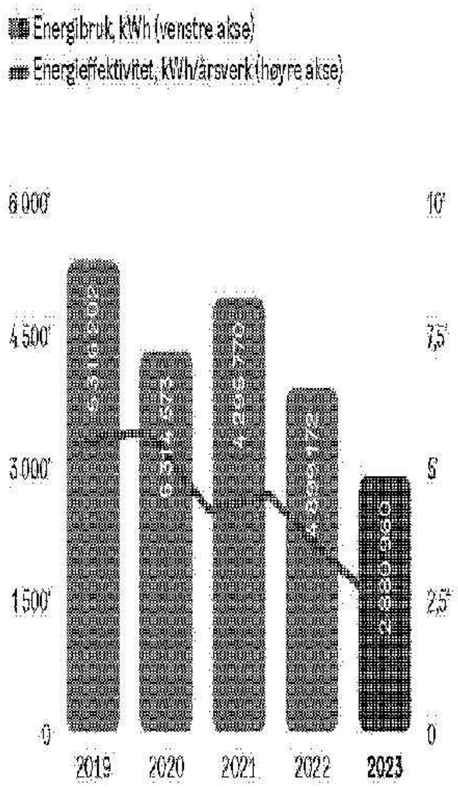
Bilbruk og reisevirksomhet

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 det, så langt det lar seg gjøre, skal 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 20

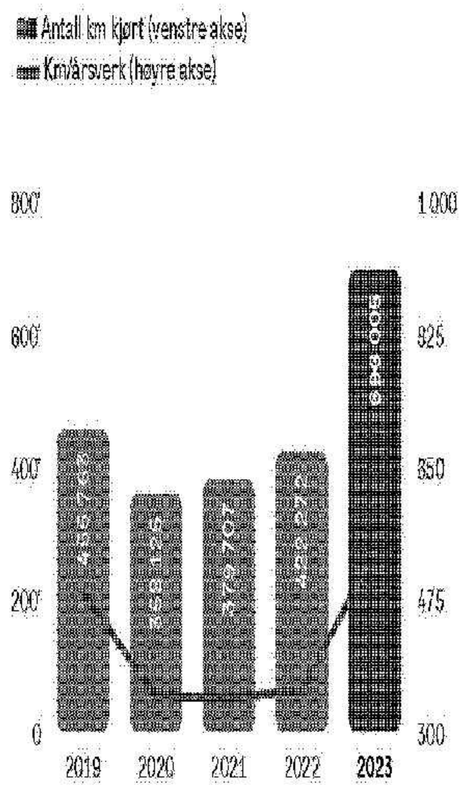
Energibruk i Miljøfyrtårn-sertifiserte kontorer

Det benyttes ulike typer energi, i hovedsak fjernvarme og strøm.



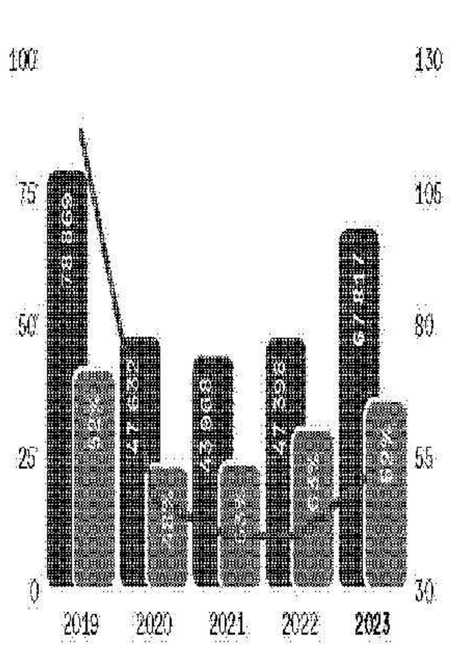
FIGUR 22

Antall kilometere kjørt med ansattes private biler på Miljøfyrtårn-sertifiserte kontorer



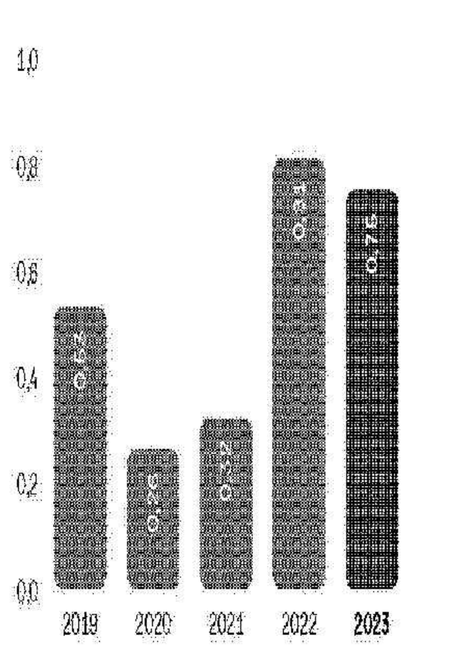
FIGUR 21

Avfallsmengde og sorteringsgrad fra Miljøfyrtårn-sertifiserte kontorer



FIGUR 23

Antall flyreiser per årsverk fra de Miljøfyrtårn-sertifiserte kontorene



Forretningsetikk og leverandørkjede

OBOS tolererer ikke ulovlige handlinger eller uetisk adferd. I 2023 har OBOS med datterselskaper ikke blitt siktet, tiltalt, domfelt eller tilagt 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 melde fra uten frykt for gjengjeldelse, og med tillit til at varselet blir håndtert på en forsvarlig måte. Administrasjonen redegjør for status for varslinger og etisk etterlevelse til styret minst én gang årlig. Retningslinjene vurderes årlig med sikte på at de til enhver tid skal være oppdatert i takt med endringer i lovgivningen og samfunnsutviklingen ellers. Retningslinjene er ble revidert i mars 2023.

Forebygging og bekjempelse av korrupsjon

OBOS har nulltoleranse for korrupsjon. Det er i 2023 ikke registrert tilfeller av korrupsjon i OBOS eller i prosjekter som er ledet av OBOS. Ingen ansatte i OBOS har blitt anmeldt, siktet eller domfelt for korrupsjon i 2023. Det har 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 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 og vil bli fulgt videre opp i 2024. 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 i OBOS gjennomgås alltid på introduksjonsmøter for nyansatte, som også må gå gjennom et e-læringskurs om temaet. Dokumentasjon herfra 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 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, sentrale ledere 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 2023. 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 bekjempelse av hvitvasking og terrorfinansiering

Retningslinjer for antihvitvask og terrorfinansiering (AHV) for OBOS-konsernet skal sikre at hvitvaskingsregelverket oppfylles. Retningslinjene 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 2023 inngitt totalt 193 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 2023.

Samarbeidspartnere og underleverandører

Innenfor bolig- og næringsutvikling, starter nye prosjekter med kjøp av eiendom, utvikling og prosjektering før det går over i produksjonsfasen. 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 24). 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 totalentrepriser. Det har ikke vært vesentlige endringer i OBOS' leverandørkjede i 2023.

FIGUR 24
OBOS' verdikjede

Leverandørkjede		Leverandører	Leverandører	Leverandører
Aktivisjon eiendom/tomt →		Utvikling og prosjektering →	Bygging →	Forvaltning og drift →
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 OBOS 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	Bostadsrättsföreningar bygget av OBOS Kärnhem forvaltes i egen regi.
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

Leverandørkjeden varierer avhengig av i hvilken del av konsernet byggevirksomheten utføres, som vist i figur 24. Boligutvikling 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 i egen regi med egne arkitekter, prosjekterende og produksjonsarbeidere. Mye av materialene, som for eksempel 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.

OBOS Prosjekt sørger i stor grad for 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.

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 følge gjeldende regelverk innenfor personvern. Medlemmer og kunder skal kunne dele sine data med OBOS i tiltro og tillit til at disse opplysningene behandles på en lovlig, trygg og sikker måte samt at bruken av opplysningene skjer innenfor hva kunder og medlemmer med rimelighet kan forvente.

Det er rapportert ti avvik til Datatilsynet i 2023. Ingen av sakene har resultert i noen form for vedtak, pålegg, gebyr, tilsyn eller lignende fra Datatilsynet.

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 instruks for hele virksomheten som skal sikre etterlevelse av konkurranseloven. Instruksen er gjort kjent for hele organisasjonen. Opplæring er gjennomført i 2023 og vil bli fulgt opp i 2024. OBOS med datterselskaper har i 2023 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 2023.

«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.

Redegjørelse for OBOS' arbeid med Åpenhetsloven i 2023 publiseres på obos.no innen 30. juni 2024.

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 2022–2023 har OBOS gjennomført risikovurderinger av leverandører i de største datterselskapene og i OBOS BBL 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 og våren 2023 har OBOS' norske virksomhet gjennomgått sine leverandører og overordnet vurdert risikoen for negative konsekvenser for menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold og ytre miljø i konsernets leverandørkjede og hos forretningspartnere. Prosessen er støttet av konsernets juridiske avdeling som har veiledet og kvalitetssikret arbeidet og sammenstilt og offentliggjort en samlet redegjørelse for konsernet i juni 2023. Det ble i 2023 opprettet en egen innkjøpsfunksjon sentralt i OBOS. Blant oppgavene til funksjonen vil være å utarbeide og følge opp innkjøpskriterier knyttet til leverandørers og forretningspartneres etterlevelse av krav i åpenhetsloven. Høsten 2023 har OBOS arbeidet 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 kunne ivareta kravene i åpenhetsloven mer effektivt.

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 betjeningsevne ved opptak av lån. 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' arbeid med HMS og SHA skilles det på egne ansatte 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 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.

Høsten 2023 hadde hele konsernet en felles sikkerhetsuke med daglig program og kurs både for alle og rettet mot ulike grupper. En e-læring på HMS for kontoransatte ble utviklet og sendt ut til alle i Norge. Kurset er nå en del av onboardingsløpet for nyansatte og skal rulles ut i Sverige i løpet av 2024.

HR i Norge og Sverige er ansvarlige for å etablere og opprettholde HMS-systemet for de kontoransatte. SHA-systemet for konsernets prosjektutviklingsvirksomhet i Norge, foruten OBOS Block Watne, er utviklet og vedlikeholdes av SHA-fagansvarlig i OBOS Prosjekt. 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, og det jobbes kontinuerlig med HMS.

Målet er:

- Null arbeidsulykker med fraværsskader
- Null arbeidsulykker uten fraværsskader
- 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, de skal ha gode fasiliteter til å spise og hvile, vaske og skifte.

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 vernekomitéer som behandler og følger opp avvikssituasjoner og skader.

Eventuelle uønskede hendelser evalueres grundig og rapporteres til styret i OBOS. SHA er et fast punkt i alle byggherremøter og styremøter. I samarbeidsprosjekter er det OBOS' strenge krav til samarbeidsrutiner som gjelder.

Et godt SHA-system og fortløpende oppfølging av sikkerheten på byggeplassene medvirker i stor grad til at skadestatistikken har holdt seg lav i flere år. Den strenge praktiseringen 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 OBOS' byggeplasser eller fabrikker i 2023. OBOS' samlede H1-verdi var på 3,1 ved utgangen av 2023 mot 3,1 i 2022. I konsernets norske virksomhet var H1-verdien 3,0 ved utgangen av 2023 mot 2,5 ved utgangen av 2022. I konsernets svenske virksomhet var H1-verdien 3,2 ved utgangen av 2023 mot 3,6 ved utgangen av 2022.

Antall arbeidede timer på byggeplass og i fabrikker i 2023 var 8,1 millioner totalt; 4,3 millioner i Norge og 3,8 millioner i Sverige. Tallene inkluderer underentreprenørers arbeidede timer.

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 årlig sikkerhetsuke der alle ansatte får informasjon og opplæring innen relevante områder av helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet. Det jobbes jevnt med opplæring. For eksempel går HR-avdelingen og hovedverneombud gjennom eksisterende rutiner og prosesser. Målet er å gjøre dette hvert år 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 gjør HR årlig en vurdering sammen med hovedverneombud for å identifisere risiko og utarbeide tiltaksplaner. Risikovurderingen legges fram 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.

Alvorlige ulykker

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 RUHer 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 på arbeidsplassen

Et godt SHA-system og fortløpende oppfølging av sikkerheten på byggeplassene medvirker i stor grad til at skadestatistikken har holdt seg lav i flere år.

Før kontoransatte er dokumentasjon og rutiner for HMS-arbeidet dokumentert og tilgjengelig for alle ansatte i en egen HMS-håndbok.

Foto: Herman Ekenstam Drewer og CF Wesenberg

Inkludering, mangfold og likestilling

Som en ledende aktør innen eiendoms- og boligutvikling har OBOS et klart mål om å være en av bransjens mest attraktive arbeidsgivere. Dette oppnås gjennom tilbud av meningsfulle arbeidsoppgaver, et tydelig samfunnsoppdrag, samt et utviklende og inkluderende arbeidsmiljø.

Ved utgangen av 2023 hadde OBOS med datterselskaper totalt 2 363 ansatte, fordelt med 1 689 i Norge og 674 i Sverige. Ved utgangen av 2022 hadde OBOS-konsernet 2 696 ansatte. Turnover i OBOS-konsernet lå på 24 prosent i 2023, hvorav 16 prosent i Norge og 39 prosent i Sverige. Turnover for henholdsvis kvinner og menn var 12 og 18 prosent i Norge, og 33 og 42 prosent i Sverige. Det måles ikke turnover basert på alder. Det er ingen betydelige sesongvariasjoner i sysselsettingen.

OBOS praktiserer i hovedsak faste heltidsstillinger uten vesentlig grad av midlertidige ansettelser. Eventuell redusert arbeidstid skjer på ansattes eget initiativ, enten som tilrettelegging i tråd med arbeidsmiljøloven eller som vikariater for ansatte i foreldrepermisjon. Ved behov for ekstra ressurser i prosjekter benyttes konsulentbistand, primært innen IT eller spesialistfunksjoner. I 2023 var 251 eksterne konsulenter innlogget i OBOS' systemer i Norge og utførte arbeid for OBOS. Det var 51 eksterne, primært selgere, som utførte arbeid for OBOS i Sverige. Det er ingen betydelige sesongvariasjoner i sysselsettingen. Det henvises ellers til kapittel om samarbeidspartnere og underleverandører.

Likestilling

En sentral del av OBOS' arbeid er å skape en inkluderende arbeidsplass for alle kjønn og bidra til FNs bærekraftsmål 5 'Likestilling mellom kjønnene', gjennom å fremme likestilling på arbeidsplassen. Ambisjonen er en jevn kjønnsbalanse i alle deler av virksomheten. Dette gir tilgang til flere perspektiver og bidrar til økt verdiskaping. Som en betydelig aktør i eiendoms- og byggebransjen er OBOS opptatt av å styrke likestilling i bransjen og i egen virksomhet. Det vil bidra til at OBOS oppfattes som en attraktiv arbeidsgiver, og styrke verdiskaping, god intern kultur og relasjoner til kunder og samarbeidspartnere.

Gjennom samarbeid utenfor organisasjonen kan OBOS ta et større ansvar for bærekraftsarbeidet og skape positive synergier på samfunnsnivå. OBOS' satsing på kvinneidrett, både i Norge og Sverige, viser at OBOS tar et større ansvar for å fremme likestilling. Arbeidet begynner likevel internt. OBOS jobber strukturert med å bedre kjønnsbalansen. Dette gjøres blant annet gjennom å styrke strukturer og prinsipper knyttet til rekruttering og forfremmelse. Det etterstrebes å nominere like mange kvinner som menn til ledige lederstillinger og lederutviklingsprogrammer.

Konsernets sammensetning viser at 40 prosent av ansatte er kvinner og 60 prosent menn. Målet er en kjønnsfordeling på 50/50 i ledende stillinger, og i 2023 utgjorde kvinner 39 prosent av ledelsen. Konsernledelsen besto av fire kvinner og fem menn, mens 40 prosent av styremedlemmene var kvinner.

I 2023 utgjorde kvinner 31 prosent av prosjektlederne i Boligutvikling Storby i Norge. Kvinner leder både Boligutvikling Storby og Boligutvikling Trehus, samt tre av konsernets datterselskaper innen boligutvikling – OBOS Fornebu, OBOS Kärnhem og OBOS Nya Hem. I tillegg er to kvinner ledere for prosjektet tilknyttet Construction City. Ved rekruttering til lederstillinger ble det ansatt 36 prosent kvinner i konsernet i 2023.

Den største utfordringen ligger i å få kvinner til å søke seg til stillinger innenfor produksjon. Det fører til en lavere kvinneandel i denne delen av virksomheten. Til tross for økt oppmerksomhet og positiv utvikling de siste årene, har både OBOS Block Watne og OBOS Sverige fortsatt et potensial for å rekruttere flere kvinner som en viktig del av mangfoldsarbeidet. Gitt markedssituasjonen har det vært begrenset rekruttering til produksjon i 2023, og dermed færre muligheter til å øke kvinneandelen. Ved ansettelser av lærlinger er det fokus på å øke kvinneandelen. Det er opprettet samarbeid med utdanningsinstitusjoner for lærlinger for å bidra til å stimulere flere kvinner til å velge tømrerutdannelse.

Se også likestillingsredegjørelsen på obos.no.

Inkludering og mangfold

For å nå OBOS' målsetninger må vår kultur være inkluderende. Å gjenspeile samfunnet rundt oss og inneha en variert kompetanse, ulike perspektiver og brede erfaringer er avgjørende for medarbeiderengasjement og for å kunne å levere gode tjenester til medlemmer og kunder.

I OBOS skal det være en selvfølge å kunne arbeide og trives sammen uavhengig av kjønn, alder, seksuell orientering, religion eller bakgrunn. Mangfoldet i OBOS Sveriges fabrikker, med medarbeidere fra mange nasjonaliteter, er et eksempel som illustrerer dette.

En konsernfelles strategi for mangfold og inkludering, forankret i styret og konsernledelsen, er styrende for tiltak og aktiviteter. Suksesskriterier inkluderer tiltrekning av mangfoldig talent, inkluderende lederskap, like muligheter og aktiv deltakelse som en betydelig samfunnsaktør. Dette arbeidet drives av HR i samarbeid med ledelse, tillitsvalgte og en ressursgruppe bestående av medarbeidere fra ulike deler av konsernet.

TABELL 3

	Kvinner		Menn	
Faste ansatte Norge	702	41 %	992	59 %
Faste ansatte Sverige	222	31 %	665	69 %
Midlertidige ansatte Norge	11	44 %	15	56 %
Midlertidige ansatte Sverige	10	52 %	16	48 %
Ansatte i redusert stilling, midlertidige og faste, Norge	29	40 %	998	60 %
Ansatte i redusert stilling, midlertidige og faste, Sverige	10	31 %	704	69 %
Antall nyansatte i Norge	83	72 %	9	28 %
Antall nyansatte i Sverige	2	51 %	17	49 %
Antall ikke-garanterte timer (tilkallingsvikarer)	11	39 %	177	61 %
Ledere	127	39 %	201	61 %

TABELL 4

Aldersfordeling	Under 30 år	30–50 år	Over 50 år
Nyansatte i Norge fordelt på alder	36 %	54 %	10 %
Nyansatte i Sverige fordelt på alder	9 %	64 %	27 %
Faste ansatte i Norge fordelt på alder	11 %	58 %	31 %
Faste ansatte i Sverige fordelt på alder	8 %	58 %	34 %
Ledere i Norge fordelt på alder	0 %	65 %	35 %
Ledere i Sverige fordelt på alder	3 %	61 %	36 %

Det arbeides systematisk for å sikre inkludering, likestilling og mangfold i prosesser som employer branding, rekruttering og lønnsjusteringer. Ved evaluering ses det på kvantifiserbare data som alder og kjønn, samt resultater fra spørreundersøkelser knyttet til rekruttering, onboarding og offboarding. I tillegg gjøres en kvalitativ vurdering av effekt av tiltak.

Alle i OBOS er ansvarlig for å bidra til et inkluderende arbeidsmiljø og styrke samholdet internt og eksternt. Ledere har en nøkkelrolle som forbilder og i etterlevelsen av OBOS' verdier. I 2023 ble det utarbeidet en e-læring for å sikre at alle er kjent med strategien for mangfold og inkludering. E-læringen er en del av onboardingsløpet for nyansatte. Inkluderende ledelse er et tema i onboardingen av ledere. I 2023 ble et e-læringskurs i mangfoldsledelse tilgjengeliggjort for ledere. Dette vil bli revidert i 2024 for å være mer tilpasset OBOS' virksomhet.

OBOS' verdier og etiske retningslinjer er utformet for å hjelpe medarbeidere å ta gode beslutninger i arbeidsdagen både for seg selv og organisasjonen. For å lykkes med en inkluderende kultur og etterlevelse av etiske retningslinjer, arbeides det aktivt med å implementere dette i organisasjonen. Det gjøres blant annet ved hjelp av løpende opplæring av medarbeidere. En revidert versjon av verdier og etiske retningslinjer ble lansert i 2023. Alle medarbeidere er tildelt en e-læring i dette, og alle nyansatte får denne ved oppstart. Ved utgangen av 2023 har 74 prosent av medarbeiderne gjennomført kurset.

OBOS har nulltoleranse for diskriminering, både innenfor og utenfor organisasjonen. Ansatte oppfordres til å varsle dersom det oppleves diskriminering på arbeidsplassen eller andre kritikkverdige forhold i virksomheten.

Videre samarbeides det med eksterne aktører som Diversitas og ODA-Nettverk for å øke mangfoldet og kvinneandelen innen bransjen. Dette er sentrale skritt i innsatsen for å skape en arbeidsplass som verdsetter og omfavner ulike perspektiver og kompetanser. Gjennom samarbeidet med Diversitas deltok en av konserndirektørene i OBOS i et omvendt mentorprogram i 2023, hvor mentorene var unge studenter med minoritetsbakgrunn eller internasjonal erfaring. Erfaringene fra dette ble delt med organisasjonen i etterkant.

Arbeidsmiljø og sykefravær

OBOS prioriterer å være en trygg og sikker arbeidsplass og arbeider kontinuerlig for å sikre et godt arbeidsmiljø som forebygger skader og reduserer sykefraværet. Konsernet har et overordnet mål om at sykefraværet skal være under fire prosent. For ansatte på kontor er målet tre prosent. I løpet av 2023 var det totale sykefraværet i OBOS på 4,7 prosent mot 4,7 prosent i 2022. Fraværet blant de kontoransatte var på 3,9 prosent mot 3,8 prosent i 2022.

I OBOS vektlegges en sunn balanse mellom arbeid og fritid. Dette inkluderer tilrettelegging for fleksibel arbeidstid for ansatte i ulike livsfaser. Konsernet legger til rette for at alle ansatte skal kunne benytte seg av sin rett til foreldrepermisjon, og OBOS følger lovgivningen i både Norge og Sverige for å sikre disse rettighetene for ansatte.

For å måle arbeidsmiljøet gjennomføres det i OBOS jevnlige pulsmålinger, og annethvert år en omfattende medarbeiderundersøkelse. Den utføres i samarbeid med en ekstern leverandør og baserer seg på omfattende internasjonal og norsk forskning på psykososialt arbeidsmiljø og arbeidsmiljøfaktorer. Undersøkelsen kartlegger organisatoriske og individuelle tilstander i organisasjonen som påvirker prestasjon, trivsel og sykefravær. Målet er å identifisere styrker og utviklingsområder for å kunne forbedre arbeidsmiljøet og øke trivsel blant ansatte. Resultatene i 2023 viser at medarbeidere i OBOS opplever høy grad av jobbengasjement og at det er en positiv utvikling på de aller fleste arbeidsmiljøfaktorene som måles. Den overordnede arbeidsmiljø-KPIen har utviklet seg positivt siden forrige måling i 2021. Dette styrker forutsetningene for gode prestasjoner og utvikling både hos den enkelte og for organisasjonen.

Sikkerhetsuken i OBOS i 2023 hadde fokus på et trygt og sikkert arbeidsmiljø for alle og ble gjennomført med både lokale tiltak, tilpasset ulike de virksomhetsområdene og felles initiativer. E-lærings-kurset «En trygg og sikker hverdag i OBOS» ble lansert som en felles obligatorisk opplæring for kontoransatte i Norge. Ved utgangen av 2023 har 64 prosent gjennomført kurset. Nyansatte gjennomgår kurset som en del av onboardingen. I 2024 søkes det å utarbeide et tilsvarende kurs for kontoransatte i Sverige.

Rekruttering og employer branding

Strategisk markedsføring og effektive rekrutteringsprosesser er sentrale for at OBOS skal tiltrekke seg et større mangfold. Målsetningen er å sikre en inkluderende og åpen prosess som hindrer diskriminering og feilbedømming. Ledelsen har hovedansvaret for rekruttering, og HR er involvert i alle prosesser. Det arbeides kontinuerlig med å styrke opplegget, og rekrutterende ledere får opplæring og følges opp tett.

Faste stillinger i konsernet kunngjøres til alle gjennom interne kanaler. OBOS vektlegger muligheten som ligger i intern mobilitet, både for den enkelte medarbeider og for organisasjonen som helhet. OBOS gjennomfører grundige prosesser der alle interne søkere blir godt ivaretatt gjennom samtaler med rekrutterende leder.

Arbeidet med employer branding er langsiktig og systematisk, og gir stadig resultater. I løpet av året deltok OBOS på ulike arrangementer på studiesteder både i Norge og Sverige, og OBOS sommertrainee-program ble en viktig arena for rekruttering og profilering. Det ble gjennomført målrettede kampanjer i sosiale medier. I 2023 ble OBOS nok en gang kåret til en av Norges mest attraktive arbeidsgivere og vant prisen for bransjebeste innen kategorien Real Estate for femte gang i Universum Awards. OBOS i Sverige ble tildelt utnevnelsen Kärriereföretag 2024.

Prosessene for onboarding er godt etablerte på tvers av konsernet, og er viktige for å sikre like muligheter for utvikling. Ved nyansattundersøkelser gir respondentene en score på 4,3 av 5 på hvor fornøyd de totalt sett er med onboardingen.

En lærende organisasjon

For å sikre at OBOS har kompetente og motiverte medarbeidere, jobbes det systematisk med å bygge en lærende organisasjon med en sterk tilbakemeldingskultur. OBOS gjennomfører både interne og eksterne kurs og opplæringsprogrammer, men læring og utvikling skjer først og fremst i det daglige arbeidet. En kultur for læring er derfor sentralt og psykologisk trygghet er viktig for å ta ansvar for egen læring og dele kunnskap.

OBOS har jobbet målrettet med å fremme en tilbakemeldingskultur, gjennom lederutvikling og interne workshoper og kampanjer med både ledere og medarbeidere. Dette har vist seg å gi resultater. Medarbeiderundersøkelsen for 2023 viser et meget sterkt resultat på temaet tilbakemelding, og for konsernet totalt er det en økning på 10 prosent på dette temaet, sammenlignet med 2021.

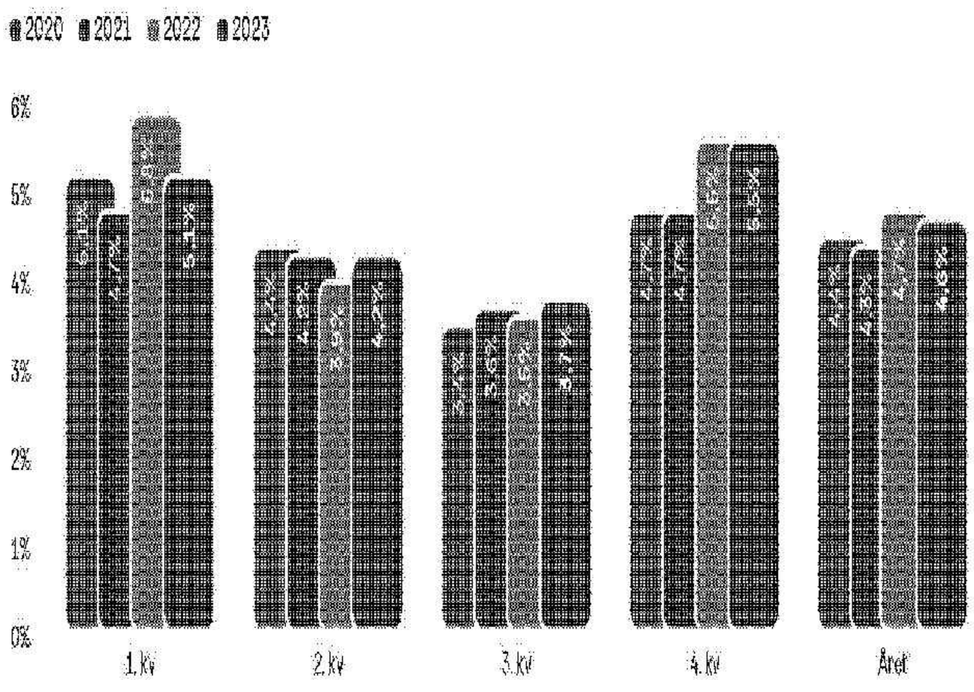
Workshoper om psykologisk trygghet ble gjennomført i 2023 i ulike deler av organisasjonen, både i ledergrupper og på divisjonssamlinger. Det ble også gjennomført en bevisstgjøringskampanje om psykologisk trygghet i hele konsernet, med plakater i fabrikker og på kontor, spørreundersøkelse og et introduksjonskurs til psykologisk trygghet som e-læring.

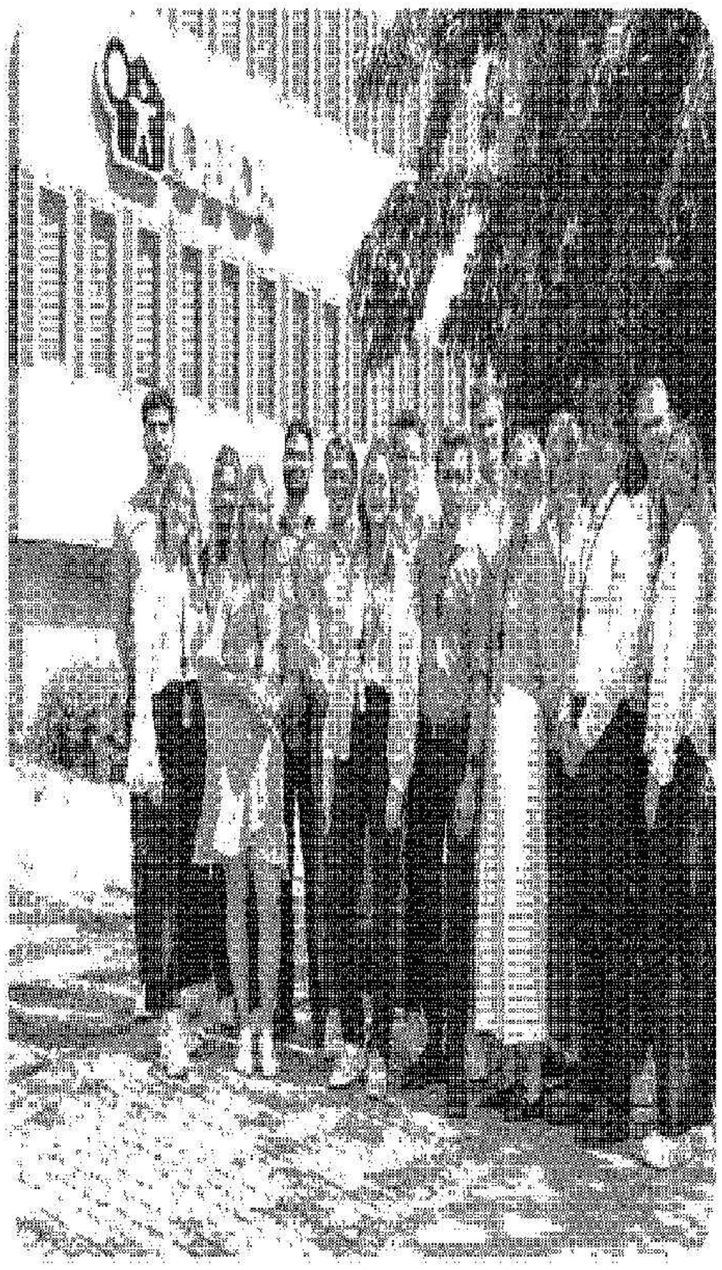
I tillegg til en kultur for læring, skal OBOS tilby ulike læringstiltak, samt kurs og programmer via plattformer som fremmer læring og samtidig sørger for data som kan brukes til innsikt til videreutvikling av tiltakene. Den digitale læringsplattformen MiO ble lansert i 2020 og benyttes i hele konsernet. Nyansatte 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. MiO gjør dessuten flere ulike digitale læringsløp tilgjengelige for medarbeidere på tvers av organisasjonen. Det tilbys også klasseromskurs for medarbeidere, både fra sentralt hold og fagspesifikke kurs i den enkelte divisjon.

Gjennom god og systematisk systemstøtte sikres det at alle ansatte følges opp på en god måte. OBOS har innarbeidet en årssyklus hvor det gjennomføres utviklingssamtaler i løpet av første kvartal. Utviklingssamtalen sikrer forankring av strategien hos den enkelte medarbeider og setter søkelys på målrettet kompetanseutvikling. Med utgangspunkt i samtalen settes mål og tiltak som registreres digitalt og følges opp i dialog mellom leder og medarbeider gjennom året. Etter et halvt år åpnes for en måloppfølgingssamtale ved behov. Det tilbys kurs for ledere i hvordan gjennomføre gode utviklingssamtaler.

FIGUR 26

Sykefraværsutvikling 2020–2023





Rekordhøyt antall søkere til OBOS sommertrainee-program

OBOS viderefører sitt trainee-program i 2024, og det er nå 6. gang vi har dette programmet. Flere studenter enn noensinne ville bringe sommenen hos OBOS. Over 1 800 søknader er mottatt, noe som er en historisk rekord. Det er et tydelig signal om at interessen for eiendomsbransjen blant studentene er stor, og viser en betydelig økning blant studenter innen teknologi, økonomi og eiendom. 10. juni er de 16 studentene – 11 kvinner og seks menn – på plass.

Traineeprogrammet strekker seg over ni uker og har som mål å gi studentene hands-on erfaring og en dypere forståelse av å omsette teori til praksis.

Foto: Tomas Uselher

Ledere har en egen utviklingssamtale som tar utgangspunkt i OBOS' lederprinsipper – prestasjon, relasjon og inspirasjon. Her får man mulighet til å reflektere over eget lederskap og egen utvikling som leder i OBOS.

Målet i OBOS er at alle ansatte skal ha en årlig utviklingssamtale med sin leder, uavhengig av stilling, alder, kjønn eller lignende. 79 prosent av ansatte benytter MiO til utviklingssamtaler, dette er i all hovedsak kontoransatte. Av disse var det i 2023 en fullføringsgrad på 85 prosent, og av disse utgjorde kvinner 44 prosent og menn 56 prosent. 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. Det vil framover vurderes løsninger for systemstøtte for å sikre at samtalene kan registreres digitalt på byggeplass og i fabrikk.

I 2023 fullførte ti medarbeidere OBOS' interne program for ledertalentutvikling – OBOS Extend. Videreutvikling av mer erfarne ledere har også stått sentralt i 2023, og det er gjennomført interne temakurs innen ulike ledelsesområder, samt nye kull i det obligatoriske 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.

I 2022 fikk alle ansatte i OBOS Nya Hem AB muligheten til ekstern kompetanseheving for å styrke lederskap og øke digitalisering. I 2023 ble dette også tilbudt til ansatte i OBOS Kärnhem. Dette er et samarbeidsprosjekt mellom fagforbundene og arbeidsgiverorganisasjonen Almega med bidrag fra EU.

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 Entreprenør videreføres lærlingordningen også i 2024. Det vil være noe reduksjon i antall lærlinger i 2024 grunnet store nedbemanningsprosesser i løpet av 2023. Så snart markedet snur og det er økonomisk forsvarlig vil det bli rekruttert nye lærlinger slik at selskapets mål om ti prosent lærlinger opprettholdes. Der det er kapasitet ansettes lærlinger i faste stillinger som tømrere i selskapet, og de fleste får tilbud om tømrerstilling etter læretiden.

Lønns- og pensjonsordninger

I OBOS skal alle ansatte bli riktig lønnet for arbeidet de utfører. Det er ulike avlønningsmodeller i ulike deler av konsernet. Alle ansattes lønninger vurderes årlig. I den forbindelse foretas det også vurderinger av likelønn for å hindre at det oppstår utilsiktede skjevheter.

Ansatte i OBOS er omfattet av forsikrings- og pensjonsordninger, noe som gir trygghet både for de ansatte og deres familier. Nyansatte, både midlertidige og fast ansatte, meldes automatisk inn i de kollektive innskuddsbaserte pensjonsordningene og omfattes av de kollektive forsikringsordningene.

Samarbeid med tillitsvalgte

Det er inngått tariffavtaler med flere ulike fagforeninger både i OBOS og i alle konsernets selskaper. Alle ansatte som ønsker det, har mulighet til å knytte seg til en fagforening. For ansatte som ikke er omfattet av tariffavtaler, fastsettes arbeidsvilkår og ansettelsesvilkår basert på tariffavtaler som omfatter andre ansatte.

Det er gjennomgående et godt samarbeid mellom de tillitsvalgte og bedriften. Gjennom endrings- og omstillingsprosesser er det spesielt viktig å ha en god dialog med de ansattes representanter. I 2023 har OBOS vært gjennom flere omstillingsprosesser i ulike deler av konsernet, og det gode samarbeidet med tillitsvalgte har vært viktig for å få gjennomført nødvendige endringer i organisasjonen. Ansattvalgte styremedlemmer inngår i styrene for OBOS BBL og de største selskapene i konsernet. Det er jevnlig dialog mellom de tillitsvalgte fra ulike fagforeninger og representanter for ledelsen i OBOS.

Vedlegg

Vurdering av klimarisiko 166
GRI-indeks 168
Beskrivelse av utelatte indikatorer 171

Vedlegg: 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 2023.

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' konsernstrategi for 2021–2026. • Bærekraft og klimarisiko har vært tema på styremøter i flere datterselskaper gjennom året. • I 2023 har alle datterselskapene i OBOS gjennomført vurderinger av hvordan deres respektive virksomhet påvirkes av klimarisiko. • Klimarisiko inngår i OBOS' 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. Siden den gang gjennomføres det årlige klimarisikovurderingene i hvert enkelt datterselskap som 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 2023: • **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 det samme som boligutviklingen, men har noe større risiko siden en eier eiendommene lenger og drifter disse. Det vises også til OBOS Eiendom sin egen årsrapport. • **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, endringer i regulatoriske krav 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 oppsidenrisiko knyttet til økt etterspørsel etter klimarelatert rådgivning spesielt knyttet til energi.
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 inkorporert ESG-risiko i flere av sine styrende dokumenter. I tillegg er det behov for kompetanseheving og håndtering av nye rapporteringskrav og innskjerpet regulering. • **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 2023 gir et intervall på 9,6–213,2 millioner kroner for 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.

Strategi	Beskriv hvordan virksomheten påvirkes av klimarisiko
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' 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 klimarelatert 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 klimarelatert 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 CO_2-reduksjonstiltak og kostnads-konsekvensen av disse. Denne gjelder fortsatt. • **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 ble lansert i 2023.
C. Hvordan er prosesser for å identifisere, vurdere og håndtere klimarelatert risiko integrert i virksomhetens overordnede risikostyring	• Klimarisikovurderingen er integrert i virksomhetens overordnede risikosystem med felles grenseverdier som øvrige risikovurderinger. • Klimarisiko inngår i OBOS' årlige risikovurdering, som legges frem for styret. • Prosedyrer for å håndtere klimarisiko er inkludert i konsernets styrende dokumenter.

Mål og nøkkeltall	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' 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 risikofaktorene	• OBOS jobber for å redusere klimautslippene sine, og har mål om å redusere utslipp fra nye boliger og næringsbygg med 45 % i 2026. Videre er det mål om 55 % reduksjon i 2030 og 95 % reduksjon i 2050. Fra og med 2021 har alle nye utviklingsprosjekter klimagassregnskap. • OBOS rapporterer årlig sitt klimagassregnskap i virksomhetens årsrapport. Fra og med 2021 inkluderer dette også Scope-3-utslipp.

Vedlegg: GRI-index

OBOS rapporterer på bærekraft ved hjelp av Global Reporting Initiative (GRI) standard. Tabellen under oppsummerer bærekraftsrapporteringen for 2023.

Referanser:
OBOS BBL årsrapport 2023 (ÅR)
Dokumentet «Bærekraft i OBOS» tilgjengelig på obos.no (BÆR)
Dokumentet «OBOS klimafotavtrykk 2023», tilgjengelig på obos.no (KLI)
Dokumentet «Likestillingsredegjørelse OBOS», tilgjengelig på obos.no

GRI/KPI	Beskrivelse	Referanse
2.1	Informasjon om virksomheten	ÅR s.56
2.2	Enheter som omfattes av organisasjonens bærekraftsrapport	Hele virksomheten omfattes av bærekraftsrapporten
2.3	Rapporteringsperiode, frekvens og kontaktperson	2023, årlig, kontaktperson Thomas Skjennald
2.4	Endring av historiske data fra tidligere rapporter	Ingen endring
2.5	Gjeldende praksis for ekstern verifikasjon av rapporteringen	Ikke eksternt verifisert
2.6	Aktiviteter, produkter og verdikjede	ÅR s.36, s.154–156
2.7	Antall ansatte	ÅR s.12, s.160–161
2.8	Arbeidere som ikke er ansatt	ÅR s.160
2.9	Styringsstruktur og sammensetning av styret	ÅR s.112–117, s.119, s.46–47
2.10	Nominasjon og valg av styremedlemmer	ÅR s.115
2.11	Styreleders uavhengighet	ÅR s.46 og s.115
2.12	Styrets rolle i å følge opp arbeidet med de vesentlige temaene	ÅR s.112 og BÆR s.3–4
2.13	Delegering av ansvar for å følge opp vesentlige temaer	ÅR s.112 og BÆR s.3–4
2.14	Styrets rolle i virksomhetens bærekraftsrapportering	ÅR s.112 og BÆR s.3–4
2.15	Håndtering av interessekonflikter	ÅR s.115 og s.154
2.16	Kommunikasjon av kritiske forhold	ÅR s.117
2.17	Tiltak for kompetanseheving i styret innen bærekraft	ÅR s.112
2.18	Styrets evaluering	ÅR s.115–117
2.19	Retningslinjer for godtgjørelse for styret og ledelse	ÅR s.117–118
2.20	Prosess for å utforme retningslinjer for godtgjørelse	ÅR s.118
2.21	Godtgjørelsesrate mellom høyeste individs lønn og median	Se tabell for utelatte under
2.22	Uttalelse fra administrerende direktør	ÅR s.10–11
2.23	Forpliktelser innen ansvarlig virksomhetsstyring og menneskerettigheter	ÅR s.41, s.156–157, 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.154
2.25	Prosess for å hindre uønsket påvirkning og kritiske hendelser	ÅR s.154, BÆR s.3
2.26	Mekanismer for individer til å ta i bruk etiske retningslinjer og varsle om kritikkverdige forhold	ÅR s.154, obos.no/dette-er-obos/strategi-og-styrende-dokumenten/varsling-i-obos/
2.27	Etterlevelse av lover og reguleringer	ÅR s.154 og s.146
2.28	Medlemskap i bransjeorganisasjoner	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.164
3.1	Prosess for å identifisere vesentlige temaer	BÆR s.3–4
3.2	Liste over vesentlige temaene	ÅR s.125, BÆR s.4–5
3.3	Styring og oppfølging av vesentlige temaer	BÆR s.3–8
	Vesentlig tema 1: Tilgjengelige boliger for medlemmene	
Egen	Antall solgte og igangsatte boliger	ÅR s.12
Egen	Antall boliger med alternative boligkjøpsmodeller	ÅR s.37
	Vesentlig tema 2: Bolig- og byutvikling	
413-1	Engasjement i lokalsamfunn	ÅR s.130–135, BÆR s.5–6
Egen	Samfunnsbidrag	ÅR s.132
Egen	KTI	ÅR s.131
Egen	Omdømme	ÅR s.130
	Vesentlig tema 3: Klima- og miljøfokus i utvikling, plan og drift	
Egen	Andel miljøsertifiserte boliger	ÅR s.138
201-2	Vurdering av klimarelatert risiko	ÅR s.144–145 og s.166–167
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 rødlistede 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.149, KLI kap. 8
305-2	Indirekte utslipp av klimagasser knyttet til energibruk (scope 2)	ÅR s.149, KLI kap. 8
305-3	Andre indirekte utslipp av klimagasser (Scope 3)	ÅR s.149, KLI kap. 8
305-4	Utslippsintensitet	ÅR s.149, KLI kap. 8
305-5	Reduksjon av utslipp (utelatt)	Se tabell for utelatte under
306-1	Beskrivelse av virksomhetens avfallsrelaterte påvirkning	ÅR s.141 og s.150–153
306-2	Håndtering og styring av virksomhetens avfallsrelaterte påvirkning	ÅR s.141 og s.150–153
306-3	Generert avfall	ÅR s.150–153
306-4	Avfall som ikke har gått til deponering	ÅR s.150–153
306-5	Avfall som har gått til deponering	ÅR s.150–153
308-1	Vurdering av nye leverandører mht. miljøkrav	ÅR s.157, obos.no/dette-er-obos/strategi-og-styrende-dokumenter/etiske-krav-til-leverandorer/
308-1	Leverandører vurdert 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.154
205-2	Kommunikasjon og opplæring i prosedyrer knyttet til anti-korrupsjon	ÅR s.154
205-3	Bekreftede tilfeller av korrupsjon og korrigerende tiltak	ÅR s.154
206-1	Saker knyttet til konkurranseregelverk	ÅR s.156
403-1	Styringssystem for HMS	ÅR s.157–159

GRI/KPI	Beskrivelse	Referanse
403-2	Prosess for å identifisere arbeidsrelatert risiko	ÅR s. 157–159
403-9	Arbeidsrelaterte skader (utelatt)	Se tabell for utelatte under
414-1	Vurdering av nye leverandører mht. sosiale krav	ÅR s. 157, 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. 154 og s. 156
	Vesentlig tema 5: Inkludering, mangfold og likestilling	
401-1	Ansettelser og turnover	ÅR s. 160
404-2	Programmer og initiativer for å utvikle kompetanse	ÅR s. 164
404-3	Andel ansatte med utviklingssamtaler	ÅR s. 164
405-1	Kjønnssammensetning i styrende organer og blant ansatte	ÅR s. 160–161
405-2	Lønnsforskjeller mellom menn og kvinner	Likestillingsredegjørelse OBOS, tilgjengelig på OBOS' nettsider
406-1	Antall tilfeller av diskriminering og korrigerende tiltak som er iverksatt	ÅR s. 40, Likestillingsredegjørelse OBOS, tilgjengelig på OBOS' nettsider

Vedlegg: Beskrivelse av utelatte indikatorer

GRI/KPI	Beskrivelse	Årsak for utelatelse
302-1	Energibruk i organisasjonen	De største kildene til energibruk i konsernet er rapportert (s. 148, s. 150–153). 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. 138).
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' 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 rødlistede 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.
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' 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 rapporterer samlet på åpenhetsloven. 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.
	Bekreftede tilfeller av korrupsjon og korrigerende tiltak	ÅR s. 158
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.

Foto:
Forside: Oda Hveem
Side 2–3: Pernille Munster
Side 4–5: Thomas Tvinstad Berge
Side 6–7: Charlotte Wiig
Side 8–9: OBOS
Side 10: Einar Aslaksen
Side 13: Asmund Holten Moog Hampus Lundgren
Side 22–23, portretter: Hampus Lundgren
Side 22: Anne Valeur
Side 23: OBOS
Side 46–47: Ilja C. Hendel, Jo Michael, De Figueiredo, Hans Fredrik Asbjørnsen, Asmund Holten Mo

Design:
Knowit

Trykk:
Aksell

TRYKTI NORGE
NO - 1503