

2018

OBOS Årsrapport 2018

OBOS er Norges
største boligbygger.
Det forplikter.

Årsrapport 2018

Innhold

Konsernsjefen	3
Dette er OBOS	4
Divisjoner	6
Bærekraft og samfunnsansvar	7
Ansvarlig eierskap	9
OBOS og medlemmene	9
Miljøstrategi	11
Bekjempelse av korrupsjon og hvitvasking	19
Menneskerettigheter	21
Arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold	21
Årsberetning	33
Årsregnskap	49
Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse	127
OBOS' styrende organer	130
OBOS-konsernet	131
Ledelsen i OBOS	132
Styret i OBOS	134
Erklæring om retningslinjer for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS	136
Representantskapet 2017-2018	137
Melding fra kontrollkomitéen til OBOS' representantskap i møte 9. april 2018	138
Representatntskapets beretning	139



Med vår rolle og vår størrelse følger et stort samfunnsansvar. Som utvikler av byer og steder er vi med og setter rammer for hvordan mennesker skal leve og arbeide i mange tiår framover.

I 2018 lanserte vi OBOS Bostart, en kjøpsmodell som senker terskelen for de som skal kjøpe for første gang. Det er et eksempel på hvordan vi ønsker å bidra positivt til samfunnet vi er en del av.

Høydepunkter 2018

Verdijustert egenkapital i OBOS-konsernet var 40 614 millioner kroner, mens den bokførte egenkapitalen var 22 531 millioner kroner.

Sammen med AF Gruppen og BetonmestHæhre etablerer OBOS Construction City, en ny kunnskapspark på Ulven i Oslo på minimum 85 000 kvadratmeter og med plass til 5 000 arbeidsplasser.

På Oppsal i Oslo ble et nytt kjøpesenter med 5000 kvadratmeter butikk og servering ferdigstilt og hotellet Scandic Lillestrøm med 220 rom ble åpnet.

OBOS Bostart ble lansert med stor suksess. Bostart skal bidra til at flere OBOS-medlemmer kan komme inn på boligmarkedet.

OBOS kjøpte seg i løpet høsten 2018 opp til å bli største aksjonær i det børsnoterte selskapet JM AB, med en eierandel på 15,3 prosent.

I januar 2019 kjøpte OBOS 36,6 prosent av aksjene i det svenske boligforvaltningsselskapet SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB.

OBOS ble kåret til en av Norges mest attraktive arbeidsgivere i Universum Awards, og bransjebeste i kategorien Real Estate.

OBOS-banken hadde i 2018 en utlånsvekst på 6 160 millioner kroner, en økning på 21 prosent.

OBOS og datterselskapene hadde 2 613 ansatte ved utgangen av 2018, hvorav 949 i Sverige.

Nye medlemmer:
26 045

OBOS fikk 26 045 nye medlemmer og hadde 454 442 medlemmer ved årets slutt.

Resultat før skatt:
2 928 mill.

Boligsalg:
3 103

OBOS-konsernet solgte 3 103 nye boliger i 2018.

Kultur, idrett og miljø:
106 mill.

OBOS støttet «livet mellom husene» ved å investere 106 millioner kroner i kultur, idrett og miljø i 2018.

Rekordår skaper ny vekst



Godt resultat oppfyller nye boligdrømmer og bygger framtidens bærekraftige samfunn

Resultatet før skatt i 2018 endte på 2,9 milliarder kroner, en økning på 285 millioner fra i fjor. Flere ferdigstilte boliger er driveren bak resultatveksten. Det gode resultatet sammen med vekst i merverdier i konsernets tomteportefølje, gir en verdijustert egenkapital på 40,6 milliarder kroner. Dette gir oss et godt handlingsrom for nye investeringer og videre vekst til beste for medlemmene.

Godt salg og langsiktig posisjonering i boligbyggingen

2018 var et godt salgsår med 3 103 solgte nye boliger, til tross for et mer krevende svensk boligmarked. Vi forventer god etterspørsel i det norske markedet framover. Derfor har OBOS en solid portefølje av nye prosjekter som skal ut for salg i 2019. I 2018 har OBOS skaffet seg tomter for 4 600 boliger, med en samlet investeringsramme på 1,8 milliarder kroner. For OBOS er det viktig å planlegge langsiktig og å hele tiden kunne tilby medlemmene boliger.

Satsing på bærekraft i et bredt perspektiv

OBOS arbeider med bærekraft også i et sosialt perspektiv. I 2018 lanserte vi konseptet Bostart på Ulven for å gjøre det lettere å eie egen bolig. Boligen selges til redusert pris mot en forkjøpsrett for OBOS når boligen en gang skal selges. Bostart fortsetter i 2019 og 2020 med 400 boliger i flere prosjekter. Boligene forbeholdes OBOS-medlemmer. Slik bidrar OBOS til å bruke sin finansielle styrke og kompetanse til å oppfylle boligdrømmer for mange som i dag ikke har en reell mulighet til å kjøpe den boligen de trenger.

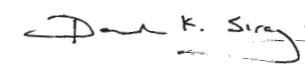
OBOS har et stort ansvar for å bidra til en klima- og miljøvennlig utvikling. OBOS lanserte i 2018 flere store bolig- og næringsprosjekter med en tydelig miljøprofil. Vi har som første private aktør hatt prøverute med selvkjørende elektrisk buss i Norge. OBOS er også hovedsponsor for bysykkelordningen i både Oslo og Bergen og har innhentet rammeavtaler for elbillading i boligselskaper. OBOS har bidratt økonomisk til at boligselskaper kan bytte ut sin oljefyr med ny, ren energi og vi har byggestartet en rekke vannkraftverk.

Et helhetlig tilbud til kundene og medlemmenes beste

Vi forvalter nesten 230 000 boliger og hadde en netto vekst på over 10 000 boliger. For å tilby bedre tjenester til våre kunder, de som bor i boligene vi forvalter, er det nødvendig å søke enda mer kompetanse og å investere i enda flere digitale løsninger. En milepæl i 2018 var lanseringen av den nye digitale styreportalen.

OBOS-banken ble i 2018 kåret til Norges beste daglig-bank. Banken hadde en sterk utlånsvekst på 12 prosent i privatmarkedet og 16 prosent til borettslag og sameier. Vi skal strekke oss lenger for dem som skal kjøpe ny bolig av OBOS, eller som har behov for finansiering av boligselskapene.

Ved utgangen av året hadde OBOS 454 442 betalende medlemmer, en vekst på seks prosent fra året før. Vi jobber hele tiden med å tilby enda bedre medlemsfordeler, og gjøre OBOS-medlemmene enda mer fornøyde. OBOS brukte ca. 106 millioner kroner til samfunnsnyttige formål, ofte kombinert med medlemsfordeler eller profilering. OBOS er godt rustet for å møte forventningene både fra medlemmer, kunder og markedet. Samtidig er det viktig med tett oppfølging og god risikostyring for å kunne møte raske endringer, spesielt knyttet til hendelser i internasjonal økonomi, marked og regelverksendringer. Takk til over 2 600 ansatte, samarbeidspartnere, kunder, medlemmer og tillitsvalgte. Vi skal fortsette å jobbe sammen for å bygge fremtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer.


Daniel K. Siraj

Dette er OBOS

Norges største boligbygger

OBOS er Norges største boligbygger og en av de største i Norden. OBOS driver utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig, og har i tillegg virksomhet innenfor eiendomsforvaltning, rådgivning, digitale tjenester, bankvirksomhet, eiendomsmevling, næringseiendom, fornybar energi, samt aksjeinvesteringer innenfor sektorene bygg, eiendom og anlegg. Virksomheten foregår primært i Norge og Sverige. Hovedkontoret er i Oslo.

90 år på innbyggernes side

OBOS ble stiftet i 1929. Det første borettslaget stod ferdig på Etterstad to år etter. I 1931 inngikk OBOS en avtale med Oslo kommune om å være kommunens byggende organ.

Utover i 1960- og 1970-årene ble OBOS-navnet særlig knyttet til den store utbyggingen av Oslos drabantbyer som Manglerud, Oppsal, Tveita, Ammerud og Romsås. Hele Holmlia er bygget på 1980-tallet.

Fra 1982 ble prisreguleringen på borettslagsboliger opphevet. Fra å være et boligbyggelag i et prisregulert marked, ble OBOS en boligbygger som konkurrerer på samme vilkår som andre. OBOS er Norges største boligorganisasjon og er til stede i

Bygger framtidens samfunn

OBOS' visjon er: «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfylder boligdrømmer». Visjonen inngår i konsernets strategi fram mot 2021. Strategien slår fast at OBOS skal skape verdier gjennom å utøve samfunnsansvar, skape merverdi for medlemmene og oppnå lønnsom vekst over tid. Dette støttes av fem hovedprioriteringer: Ha fornøyde medlemmer og kunder, ta grønt ansvar, forvalte verdier, være best på bolig og bank, samt utvikle byer og steder.

store deler av landet. Fra starten i 1929 og fram til i dag har OBOS bygget over 100 000 boliger. Fra



Eid av 454 442 medlemmer

OBOS er et samvirkeforetak som er eid av sine medlemmer. I OBOS blir overskuddet ført tilbake til virksomheten for å oppfylle formålet om å bygge boliger til medlemmene. Vi har medlemmer i de fleste av Norges kommuner og er etablert i de største byregionene.

Ved utgangen av 2018 hadde OBOS 454 442 medlemmer – det høyeste antall noen gang. Gjennom året kom det 26 045 nyinnmeldinger.

2014 har OBOS etablert seg som en betydelig boligbygger også i Sverige.

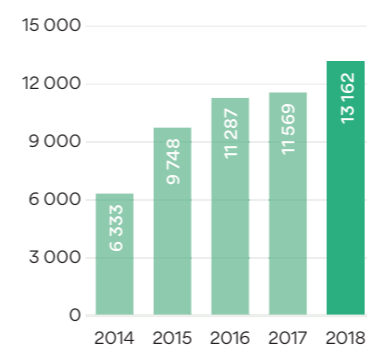
Nøkkeltall 2018

3 103

Brutto solgte nye boliger

Driftsinntekter

mill. kroner

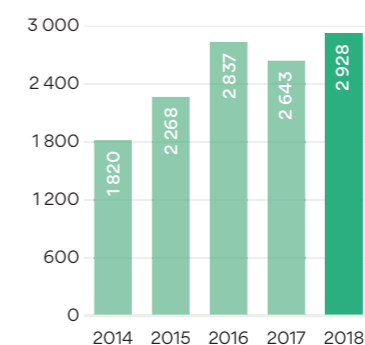


3 952

Brutto ferdigstilte boliger

Resultat før skatt

mill. kroner

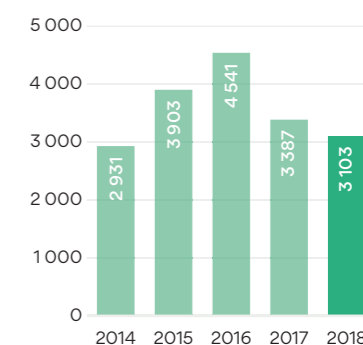


3 213

Brutto igangsatte boliger

Solgte boliger¹⁾

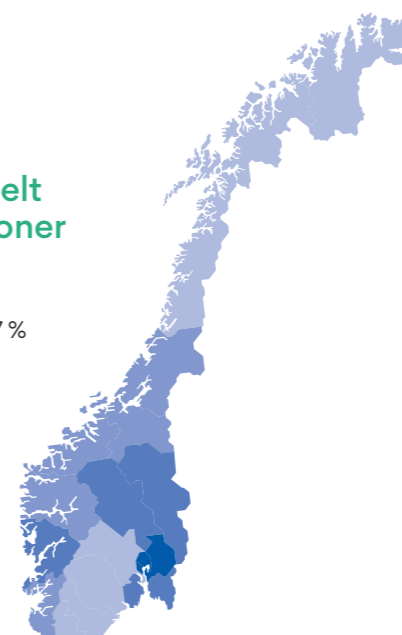
mill. kroner



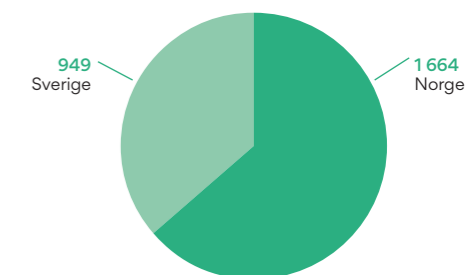
¹⁾ 2014 er inkludert helårstall for BWG Homeselskapene. Tallet er et bruttotall som inkluderer alle boliger i samarbeidsprosjekter.

Medlemmer fordelt etter OBOS' regioner

- Oslo/Akershus 64 %
- Hedmark og Oppland 7 %
- Østfold 6 %
- Hordaland 6 %
- Vestfold 5 %
- Rogaland 3 %
- Møre og Romsdal 2 %
- Midt-Norge 1 %
- Øvrige 6 %

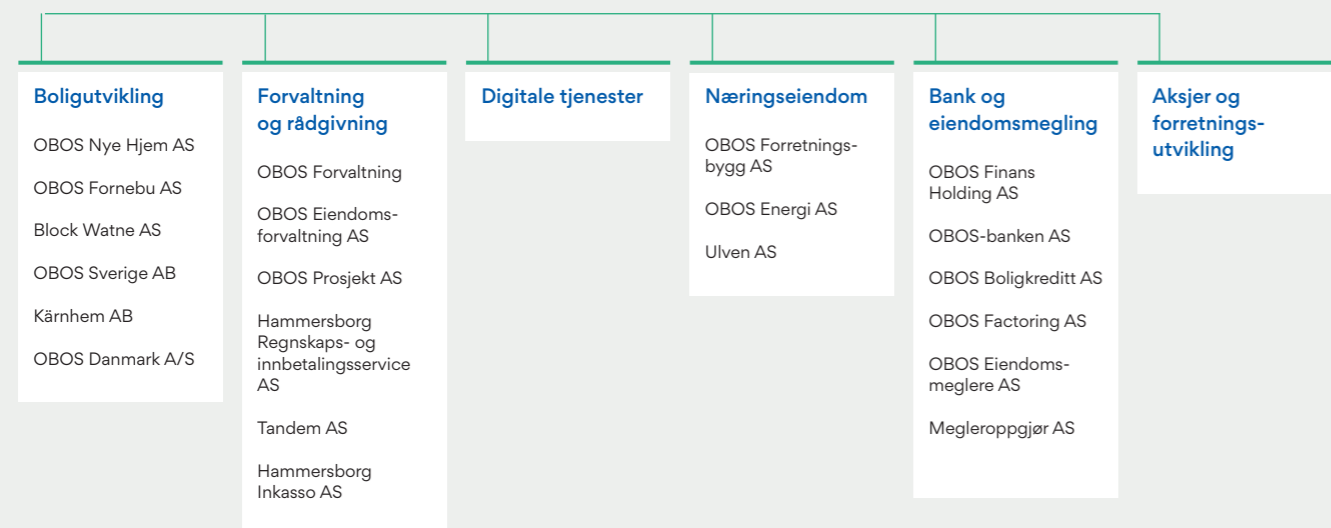


Antall ansatte i 2018



OBOS og datterselskapene hadde 2 613 ansatte ved utgangen av 2018, hvorav 949 i Sverige.

Divisjoner



Boligutvikling

Boligutvikling er en hovedaktivitet i OBOS-konsernet. Boligbyggingen i Norge, Sverige og Danmark er samlet i divisjonen for boligutvikling. I Norge skjer aktiviteten gjennom selskapene OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu og Block Watne. I Sverige skjer aktivitetene gjennom selskapene OBOS Sverige og OBOS Kärnhem. OBOS Sverige selger boliger gjennom varemerkene OBOS, Myresjöhus og SmålandsVillan.

Forvaltning og rådgivning

Forvaltning og rådgivning er et kjerneområde i OBOS-konsernet og utøves på to hovedområder; forretningsførsel og teknisk rådgivning. Forretningsførsel omfatter administrativ og økonomisk bistand og rådgivning primært til styrer i boligselskaper, samt innkreving og regnskapsførsel for denne kundegruppen. Teknisk rådgivning omfatter i hovedsak ingeniørbistand til byggeiere innen ulike fagområder, både boligbygg og næringsbygg.

Digitale tjenester

OBOS satser på digital utvikling og har samlet satsingen i forretningsområdet for digitale tjenester. Digitale tjenester har ansvaret for all felles digital kundekommunikasjon i konsernet, ny digital forretningsutvikling på tvers av forretningsområdene, samt markedsføring av merkevaren OBOS.

Næringseiendom

Aktiviteten innen næringseiendom skjer primært gjennom OBOS Forretningsbygg, som hovedsakelig investerer i kontorer, kjøpesentre, forretningslokaler, hoteller, sykehus og skolebygg. De fleste prosjekter i byer og tettsteder kombinerer i dag bolig og næring, noe som gir OBOS Forretningsbygg en viktig rolle i byutviklingsprosjekter.

Bank og eiendomsmegling

OBOS-banken er en fullservicebank med vekt på bolig og eiendom. Banken er landsdekkende, men med hovedfokus i Oslo og Akershus. OBOS Eiendomsmeglere AS har 12 avdelingskontor som dekker Oslo, Akershus, Tønsberg, Fredrikstad og Hamar. OBOS har et strategisk samarbeid med Tryg om formidling av forsikringstjenester.

Aksjer og forretningsutvikling

Divisjonen er opprettet i 2018 og skal styrke OBOS' arbeid med forretningsutvikling, investering i oppstartsbedrifter og ivaretagelse av rollen som ledende investor i nordisk byggenæring.

Bærekraft og samfunnsansvar

Bærekraft og samfunnsansvar er sentralt i styringen og utviklingen av OBOS. «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer» er konsernets visjon, og OBOS skal skape verdier gjennom å utøve samfunnsansvar.

I det følgende gjør vi rede for arbeidet med samfunnsansvar, strukturert rundt følgende hovedpunkter:

1. Ansvarlig eierskap
2. OBOS og medlemmene
3. Miljøstrategi
4. Bekjempelse av korrupsjon og hvitvasking
5. Menneskerettigheter
6. Arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold

Ulven

På Ulven, OBOS' siste store byutviklingsområde, arbeides det med en ambisiøs og omfattende plan for bilfrie utearealer og gode grønne uterom. Første spadetak på Ulvens første borettslag ble tatt i desember 2018. Illustrasjon: LPO Arkitekter og BLÅR



Selvkjørende badebuss

I sommermånedene juni, juli og august ble to selvkjørende busser satt i rute mellom Fornebu S og parkeringsplassen ved Storøyodden badeplass. Tilbudet var spesielt rettet mot badegjester på Fornebu, som en forlengelse av allerede etablerte kollektivtilbud. OBOS tok initiativ til prosjektet for å lære hvordan selvkjørende busser kan fungere i nabolag og lokalmiljøer. Piloten har gitt oss nyttig kunnskap som vi tar med oss videre når vi planlegger nye store byutviklingsområder. Foto: OBOS



Ansvarlig eierskap

OBOS er et samvirkeforetak som har som formål å skaffe medlemmene bolig, samt å forvalte boligene. Samvirke-modellen sikrer at alt overskudd i OBOS går tilbake til organisasjonen og benyttes til å oppfylle formålet. Oppspart egenkapital eies ikke av andelseierne eller andre, men av OBOS selv. Det deles ikke ut utbytter. Samvirke-modellen har vært avgjørende for organisasjonens suksess i 90 år. Viktige prinsipper er idéen om frivillig og åpent medlemskap, demokratisk medlemskontroll, selvstendighet og uavhengighet. Et samvirkeforetak er ikke til salgs.

OBOS skal være markedsorientert og kontinuerlig arbeide for å tilpasse seg medlemmenes og kundenes behov og etterspørsel. Det skal skje gjennom medarbeidernes kompetanse, kundeforståelse, markedsinnsikt, økonomiske forståelse og produktivitet. OBOS skal være preget av ærlighet, integritet og respekt for mennesker.

Gode økonomiske resultater er en forutsetning både for å være samfunnsnyttig, og for å skape merverdi for medlemmene. Bare gjennom overskudd på den årlige driften kan OBOS skaffe nok egenkapital til virksomheten konsernet driver. OBOS er konkurranseutsatt på alle sine forretningsområder.

Samfunnsbygger

OBOS utvikler byer og steder. Prosjekter som Ulven og Kværnerbyen i Oslo, Fornebu i Bærum, Ladebyhagen i Trondheim, Portalen i Lillestrøm og Kronstadparken i Bergen er med på å sette rammer for hvordan mennesker skal leve, bo og arbeide i mange tiår framover. Å ivareta dette ansvaret er sentralt når organisasjonen planlegger slike områder.

Godt omdømme

Gjennom 90 år har OBOS bygget et sterkt omdømme i de områdene hvor organisasjonen har mange medlemmer. Det stadig økende antallet medlemmer viser tydelig den sterke stillingen OBOS har i befolkningen. Ipsos MMI måler hvert år omdømmet til de største norske bedriftene. Når tallene brytes ned på Oslonivå, får OBOS svært gode plasseringer. Hele 84 prosent har et godt totalinntrykk av OBOS, noe som gir oss en annenplass, bare slått av NRK.

Kjennskapen til OBOS i resten av landet har tradisjonelt vært lav, men har økt betydelig de siste årene. OBOS er nå etablert i de største byene i Sør-Norge, og har gjennom flere år vært synlig i media og med reklame utenfor Oslo-området. Dermed har kjennskapen økt betraktelig og omdømmet er styrket på landsbasis. 56 prosent av de spurte oppgir nå at de har et godt totalinntrykk av OBOS.

Block Watne og Myresjøhus har mer enn 90 års historie som boligprodusenter. Merkevarerne er godt etablerte i henholdsvis Norge og Sverige. Block Watne er det mest kjente varemerket innenfor boligsektoren i Norge, mens Myresjøhus har svært høy kjennskap i Sverige.

OBOS gir tilbake

For strategiperioden fram mot 2021 har OBOS-konsernet en ambisjon om at inntil ti prosent av konsernets overskudd etter skatt skal investeres i samfunnsnyttige formål. Noe skal gå til forskning og utvikling og konkrete tiltak innen klima, miljø og uterom. Resten skal gå til andre samfunnsnyttige formål, som oftest kombinert med medlemsfordeler og profilering. I 2018 har OBOS støttet «livet mellom husene» ved å investere til sammen 106 millioner kroner i tiltak innenfor kultur, idrett og miljø.

Samfunnsdebatten

OBOS deltar aktivt i samfunnsdebatten om boligpolitikk og byutvikling, og er særlig opptatt av at myndighetene må legge til rette for at det produseres nok boliger. Dette året har OBOS også tatt en viktig rolle i debatten om likestilling, særlig i arbeidslivet og innen idretten. OBOS fremmer sine synspunkter gjennom avisinnlegg, egne nettsider og sosiale medier, i direkte møte med politikere, embetsmenn og journalister, og gjennom foredrag og høringsuttalelser.

OBOS opplever at det nå er bred politisk enighet om at boligbygging skal prioriteres høyere, og at fortetting langs kollektivknutepunkter er nødvendig for å sikre god boligforsyning. Det synes imidlertid fortsatt å være betydelig sprik mellom politisk vilje og gjennomføringsevne, spesielt i de største byene.

Konsernets kunnskap og erfaring anvendes i ulike bransjefora, i samarbeid med forskningsmiljøer om utvikling av nye boligløsninger og i ulike sentrale høringsutvalg.

OBOS og medlemmene

Boligtilbudet

OBOS jobber systematisk for å kunne tilby attraktive medlemsfordeler. Boligtilbudet og forkjøpsretten er de viktigste fordelene OBOS-medlemmer har og oppgis som en av de viktigste grunnene til å bli medlem. OBOS har som mål å utvikle og bygge boliger av forskjellig type, størrelse og prisklasse, samt av høy kvalitet. Medlemmene har tilgang til over 91 000 boliger i et stort og variert bruktboligmarked, samt fortrinnsrett til boliger i prosjekter som Block Watne legger ut for salg. I 2018 innførte vi OBOS Bostart, en

Vårt første BREEAM-NOR-sertifiserte boligprosjekt

Oksenøya 3 på Fornebu ble vårt første BREEAM-NOR-sertifiserte boligprosjekt. Prosjektet ble lagt ut for salg i 2018 og består av 84 selveierleiligheter fordelt på fem bygg. Sertifiseringen innebærer krav til sortering av avfall på byggeplassen og bruk av miljøvennlige byggematerialer uten giftige kjemikalier i boligene. Beboerne vil få et godt inneklima og lavere strømforbruk som sparer miljøet. Foto: Eve Images



Slutt på fossil olje

Bare i Oslo slippes det ut 120 000 tonn CO₂ i året fra oljefyringsanlegg. Det tilsvarer 11 prosent av klimagass-utslippene i hovedstaden. Innen 2020 skal hele Norge over fra fossil oljefyring til mer miljøvennlige alternativer. Gjennom OBOS Oljefri har vi satt av 30 millioner kroner over tre år (10 millioner i året) for å støtte tiltak knyttet til å skifte fra fossil til fornybar energikilde. De største boligselskapene kan få hele 300 000 kroner i støtte. Foto: Daria Shevtsova/Pexels

ordning som bidrar til at flere klarer å komme seg inn på boligmarkedet. I 2019 vil ordningen bli utvidet til inntil 400 boliger totalt, fordelt på prosjekter alle steder i Norge hvor OBOS bygger.

OBOS har lang tradisjon med å bygge boliger kombinert med handels- og servicetilbud. Dette året stod blant annet Oppsal senter ferdig i ny drakt til glede for dem som bor i nærmiljøet. Også flere andre nye og gamle bydeler får oppgradert sine handels- og servicetilbud. Reguleringsplan for nytt Holmlia Senter ble godkjent i desember 2018 og legger til rette for en vesentlig oppgradering med store positive ringvirkninger for nærmiljøet.

Medlemstilbudet

Det skal lønne seg å være medlem også i de periodene i livet man ikke er på boligjakt. Særlig populære er tilbudene innenfor bank, forsikring og kultur.

Permanent tilstedeværelse

OBOS skiller seg fra andre boligbyggere ved å være til stede som forvalter av borettslagene og boligselskapene også etter at de er overtatt av medlemmene. OBOS er landets største forvalter av boligselskaper, og forvalter 230 060 boliger i både borettslag og boligsameier. Dette gir OBOS en egeninteresse i å sikre at boligene blir levert med god kvalitet.

Eierform

Norge har en av de høyeste boligstandardene i verden. En viktig årsak er eierskapslinjen som ble valgt etter krigen. I Norge skal man eie sin egen bolig. Slik skiller vi oss fra de fleste av våre naboland og resten av Europa, hvor det er helt normalt å leie bolig, gjerne hele livet. En av eierformene som ble valgt i Norge er OBOS-modellen med borettslag, hvor man eier sin egen bolig i fellesskap med andre. Samtidig er det lagt til rette for at borettslag kan ta opp lån med sikkerhet i egen eiendom. Til sammen gjør dette at beboerne i borettslag selv kan betale for vedlikehold og rehabilitering i mangemillionersklassen.

Rehabilitering

I 2018 rehabiliterte de OBOS-tilknyttede borettslagene for ca. 4 milliarder kroner. Dette er penger som ene og alene er skaffet av beboerne selv. I flere av rehabiliteringsprosjektene kan kostnadene per leilighet utgjøre en halv million kroner eller mer.

OBOS-banken er den viktigste långiveren for de tilknyttede borettslagene. Lånene benyttes i stor grad til å gjennomføre nødvendig vedlikehold og rehabilitering. Flertallet av de OBOS-tilknyttede borettslagene har også driftsmidlene sine på konto i OBOS-banken.

Miljøstrategi – OBOS tar grønt ansvar og gir tilbake



OBOS arbeider aktivt for å redusere energibruk og utslipp av klimagasser samt for å tilby nye, lønnsomme og miljørelaterte produkter, tjenester og investeringer til kunder og medlemmer.

Et hovedsatsningsområde fram mot 2021 er å ta grønt ansvar. Det skal vi gjøre gjennom å:

- Ha en miljøsertifisert kontordrift
- Være leverandør av fornybar energi
- Ha klimanøytrale egne bygg innen 2021
- Ta miljøvennlige bygg ett steg lengre.

I 2017 innførte vi ordningen «OBOS tar grønt ansvar og gir tilbake». Ordningen gir boligselskaper forvaltet av OBOS mulighet til å søke om støtte til miljøtiltak i sine borettslag og sameier. I 2018 fikk vi inn 188 søknader, hvorav 144 ble innvilget. Det ble bevilget penger til blant annet utskifting av oljefyr med fornybar oppvarmingsløsning, tilrettelegging for bedre sykkelparkering, lekeplasser og aktivitetsparker, beplantning og dyrkningsprosjekter, og solceller.

Miljøsertifisert kontordrift

Hovedkontoret og 16 avdelingskontorer i Norge ble miljøfyrtårnsertifisert i perioden 2014 til 2017. Dermed er hele konsernet i Norge, med unntak av Block Watne, miljøfyrtårnsertifisert. OBOS Sverige er allerede ISO-sertifisert (ytte miljø ISO 14001 og kvalitet ISO 9001). Dermed har store deler av konsernet fått et sertifikat som viser at vi arbeider systematisk med miljøtiltak i hverdagen, oppfyller krav og gjennomfører tiltak for mer miljøvennlig drift og et godt arbeidsmiljø. Som miljøfyrtårnsertifisert settes det klare miljømål for det enkelte år og en handlingsplan for å nå målene. Disse målene og handlingsplanen forankres i konsernledelsen. I årene framover skal virksomhetene resertifiseres. Miljøfyrtårn-ordningen danner grunnlaget for OBOS' klimaregnskap.

Innkjøp

Innkjøpte varer og tjenester skal være miljøvennlige og våre leverandører skal være miljøsertifiserte. Alle hovedleverandører av produkter til daglig bruk (kopimaskiner, kontorrekvisita/papir, renholdsprodukter, kantineleverandør) er ISO-sertifiserte på miljø. Rutinene for innkjøp utvikles kontinuerlig. Leverandørens miljøprofil blir evaluert som en del av innkjøpsprosessen ved inngåelse

Privatbilen på vei ut

Transport kan gjøres langt smartere enn at hver av oss eier vår egen bil. I byene må bilen vike for delingsøkonomien og kollektive transportløsninger. I 2018 har vi vært med på å legge til rette for både sykkeldeling og bildeling i borettslag og sameier. Vi planlegger alltid for miljøvennlig transport når vi bygger nye boliger. Vi er også med på å finansiere bysykkelordningene i Oslo og Bergen. Foto: nyebilder.no

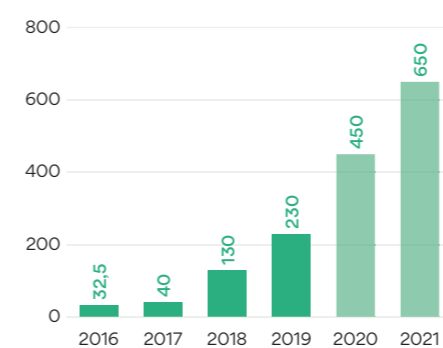


Det fosser inn strøm hos OBOS

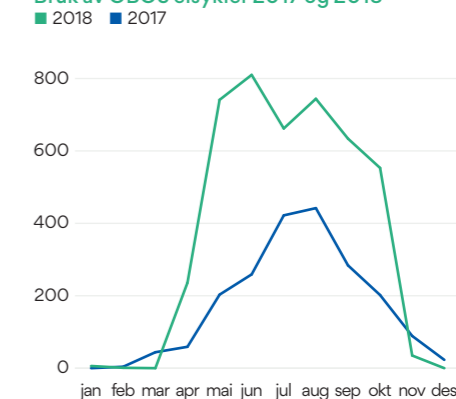
En viktig del av OBOS' miljøstrategi er å investere i småskala vannkraftverk. Ved å investere i vannkraftproduksjon har vi som mål å bli selvforsynt med ren energi i alle våre bygninger, samt å kunne tilby kraft til medlemmer og boligselskaper. I løpet av 2018 ble hele fem vannkraftverk satt i drift. Til sammen har vi ferdigstilt syv vannkraftverk og ytterligere syv er under utbygging. Innen sommeren 2019 forventer vi å produsere strøm tilsvarende forbruket til 19 000 gjennomsnittlige OBOS-leiligheter. Foto: Marius Asheim



Årsproduksjon fra kraftverk i drift (GWh)



Bruk av OBOS elsykler 2017 og 2018



av rammeavtaler, og det stilles blant annet krav til at leverandøren skal bruke sin fagkompetanse til å anbefale miljøvennlige løsninger.



Leverandør av fornybar energi

OBOS har investert i selskaper innenfor fornybar energi. Disse investeringene er organisert under det heleide datterselskapet OBOS Energi. Strategien innebærer at konsernet skal bli selvforsynt med fornybar strøm, hovedsakelig gjennom investeringer og eierskap i egne vannkraftverk. For å garantere fornybarheten benyttes opprinnelsesgarantier fra vannkraftproduksjonen som motregnes eget forbruk. Fra og med 2017 er hele hovedkontoret og alle fellesarealer og elkjeler til samtlige bygg eid av OBOS Forretningsbygg forsynt med fornybar strøm. Ytterligere bygg inkluderes etter hvert som flere kraftverk settes i drift.

OBOS Energi hadde i 2018 syv vannkraftverk i drift og ytterligere syv under utbygging. Totalt vil disse kraftverkene årlig produsere 310 GWh fornybar strøm, tilsvarende forbruket til over 30 000 normale leiligheter. Samlet har OBOS en portefølje på 35 prosjekter som ved ferdigstillelse forventes å produsere ca. 600 GWh pr. år. Konsernets målsetning er en årlig produksjon på 650 GWh per år i 2021.

I tillegg til kraftutbygging i egen regi, har OBOS en avtale med Løvenskiold-Fossum om årlig kjøp av 20 GWh.

Kraftleveransene hadde oppstart i 2012 og har en varighet på 20 år. OBOS har også investert i solcelleanlegg på seks utvalgte næringsbygg i Oslo. Anleggene ble ferdigstilt i 2018 og forventes å produsere ca. 1 GWh årlig (7 400 kvadratmeter).

Sammen med Fortum Oslo Varme har OBOS opprettet et felles selskap, OF Energi AS. Selskapet skal eie og ha driftsansvar for varme- og energisentraler i Oslo-området. Anleggene vil normalt være tilknyttet OBOS' nye bolig- og næringsprosjekter. Nye miljøvennlige løsninger for eksisterende boligselskaper er også innenfor satsingsområdet. Boligkjøperne vil kunne kjøpe energi, men slippe å ha ansvar for investering og drift av selve varmeanlegget.

Klimanøytrale egne bygg innen 2021

OBOS-konsernet legger vekt på å redusere konsernets CO₂-utslipp per årsverk. Målet er at vår kontorvirksomhet skal være klimanøytral innen 2021. Det blir hvert år utarbeidet et klimaregnskap for hovedkontoret og for avdelingskontorene som er blitt miljøfyrtårnsertifisert, basert på metodikken som brukes i Miljøfyrtårn-ordningen. Beregningen tar hensyn til CO₂-utslipp som skyldes flyreiser og bilbruk, samt energibruk tilknyttet eiendomsmassen.

Med utgangspunkt i klimagassregnskapet fra Miljøfyrtårn-ordningen, samt innhenting av data fra alle våre eiendommer, kan vi fra og med 2018 si at OBOS' hovedkontor og regionskontorer i Norge er klimanøytrale. OBOS har opprinnelsesgarantier for all strøm benyttet i våre lokaler, samt i alle fellesarealer i våre bygg. For det resterende utslippet kjøper vi kvoter. OBOS hovedkontor slapp ut ca 654 tonn CO₂ i 2018 mot 536 tonn i 2017 (275 tonn i 2016

og 615 tonn i 2015). Kun CO₂-utslipp fra bruk av fjernvarme, elektrisitet, flyreiser og avfall er medregnet. Det innebærer at klimagassutslippene per årsverk ble det samme i 2018 som i 2017, dvs. 1,0 tonn pr årsverk. Til sammenlikning var tallene for 2016 og 2015 henholdsvis 1,1 tonn og 1,3 tonn pr årsverk.

OBOS har en kraftavtale med Entelios. Gjenvinningskraft fra industrien utgjorde vel 87 prosent av innkjøpt strøm gjennom denne avtalen i 2018. Gjenvinningskraften og den rene vannkraften er vektet med null i CO₂-utslipp.

Energioppfølging, vannforbruk og avfallshåndtering

OBOS har som mål å bli bedre på kildesortering av avfall, samt å bruke mindre energi og drikkevann. Som et ledd i driften av eiendomsmasse i Norge blir energiforbruk, kildesorteringsgrad og vannforbruk kontrollert ukentlig opp mot fastlagte mål for den aktuelle eiendommen. Kildesorteringsgraden for hovedkontoret på Hammersborg Torg 1 og 3 var i 2018 på 51 prosent, som er noe lavere enn tidligere. Dette skyldes blant annet at det brukes og kastes mindre papir. I 2018 har ansatte i OBOS sortert ut hele 11,5 tonn matavfall, mot sju tonn i 2016.

Papirforbruk

OBOS-konsernet arbeider for å redusere papirforbruket, blant annet ved å legge til rette for elektronisk utveksling av informasjon og dokumentasjon. I tillegg benyttes i stor grad digitale møter og selvbetjente kundeløsninger. Det er innført en «follow you»-løsning på alle nye kopimaskiner og tosidige utskrifter som standard. I OBOS benyttes miljømerket papir og kontorrekvisita. OBOS har en innkjøpsveileder som skal bidra til å sikre at dette blir fulgt opp framover. Fra 2017 til 2018 har papirforbruket gått ned med 25 prosent (målt i kilo), og forbruk av rekvisita er redusert med 19 prosent (målt i kilo).

Bilbruk og reisevirksomhet

OBOS har redusert bruken av firmabiler og har etablert lånebiler som de ansatte kan bruke. I tillegg har OBOS installert elbillading i sine parkeringshus slik at ansatte har mulighet til å benytte elektrifiserte kjøretøy.

Ansatte skal, så langt det lar seg gjøre, benytte videokonferanse for å begrense bruk av flyreiser mellom kontorene. I samarbeid med AVIS lanserte OBOS delingsbilordningen Zipcar i Norge. I første omgang er bilstasjoner for OBOS-medlemmer tilgjengelige på Manglerud, Tveita og Lambertseter senter samt Punkt Fornebu, Kværnerbyen og i to andre boligselskaper forvaltet av OBOS. I 2019 vil vi utvide ordningen slik at flere kan få mulighet til å delta i bildelingsordninger.



Miljøvennlige bygg ett steg lenger

Å bygge robuste, bærekraftige bygg er viktig for OBOS. Alle nye byggeprosjekter som utvikles av OBOS skal ha en miljøstrategi og levere minimum ett tiltak over forskrift. I 2018 hadde 95 prosent av alle pågående prosjekter minst ett miljøtiltak. Tiltakene har stor spredning og de fleste prosjektene har flere enn ett tiltak.

OBOS var med å utvikle eiendomssektorens 10 strakstiltak for boligutviklere i desember 2017, og var ett av de tre første selskapene som forpliktet seg til ordningen. Tiltakene ble implementert i 2018, og omfatter blant annet at vi etterspør fossilfri byggeplass, vurderer bruk av grønne tak og fokuserer på material og energibruk i våre utviklingsprosjekter. Vi vurderer alltid om prosjektene våre skal miljøsertifiseres.

Boligbygg

I 2018 har OBOS i Norge jobbet med følgende forbildeprosjekter:

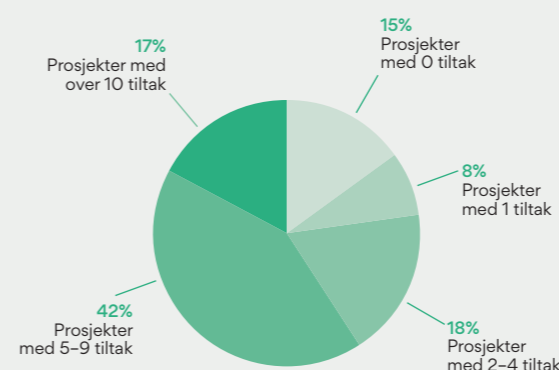
- Vårnveien
- Oen
- Fornebu felt 9.4
- Oksenøya, siste byggetrinn: BREEAM NOR very good

Sosial bærekraft er også viktig for oss. Vi mener at gode bolig- og byutviklingsprosjekter også må legge til rette for at mennesker kan møtes. Vi jobber derfor for at våre prosjekter skal ha gode uteområder med sosiale møteplasser, lekeplasser, aktivitetsplasser og være tilrettelagt for urban dyrkning. Dessuten skal det være enkelt å gå, sykle og benytte kollektiv transport. Vi forsøker å legge til rette for delingsordninger for bil og sykkel samt lademuligheter for elbil.

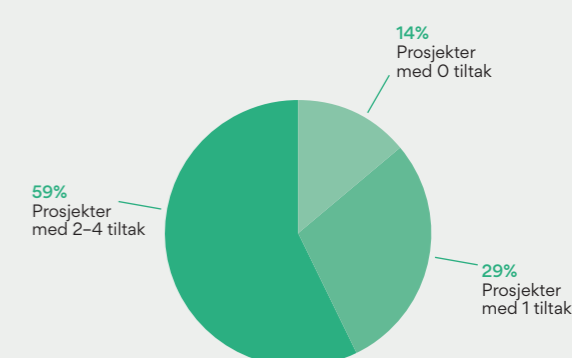
Block Watne, som er ISO-9001-sertifisert, har over tid etablert en rekke miljøtiltak for sin virksomhet. En sertifiseringsordning tilpasset byggeplassene er under arbeid. Energi- og miljøperspektivet vektlegges i utvikling av boligprosjektene og i valg av byggemetoder, materialer og løsninger fra underleverandører. Block Watne bygger i hovedsak boliger med trekonstruksjoner, et byggemateriale som i seg selv er miljøvennlig og gjennom sin livssyklus har et negativt CO₂-utslipp. Isolasjonen som brukes er produsert av resirkulert glass, og det benyttes innvendig kledning som ikke avgir gasser. Avfall som genereres i produksjonsfasen håndteres i henhold til spesifiserte avfallsplaner.

OBOS Sverige er ISO-sertifisert (ytre miljø ISO 14001 og kvalitet ISO 9001), og har fastsatte mål og årlige

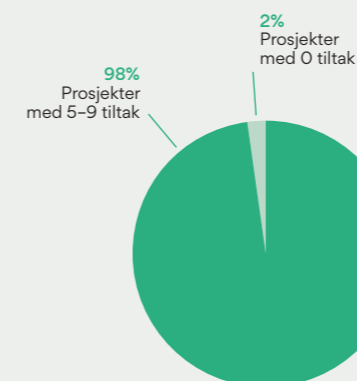
Andel prosjekter med miljøtiltak OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu, 2018 (totalt 142 prosjekt)



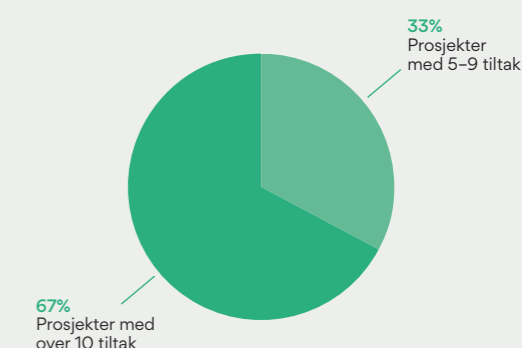
Andel prosjekter med miljøtiltak i Kärnhem, 2018 (totalt 10 prosjekt)



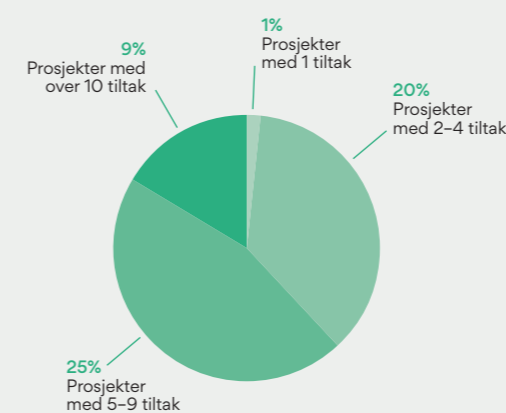
Andel prosjekter med miljøtiltak i Block Watne, 2018 (totalt 368 prosjekt)



Andel prosjekter med miljøtiltak OBOS Forretningsbygg inkl. Ulven kvartal 4, 2018 (totalt 10 prosjekt)

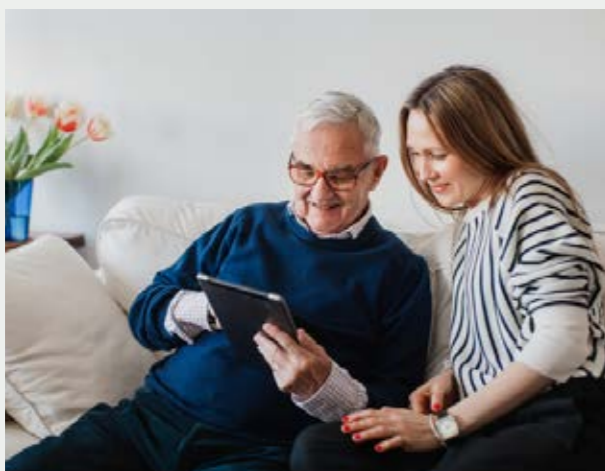


Andel prosjekter med miljøtiltak i OBOS Sverige, 2018 (totalt 55 prosjekt)



Satser smart

Om ikke lang tid skal alle boliger vi bygger leveres med smarthusteknologi. Kunden velger selv ambisjonsnivå, men infrastruktur skal være tilrettelagt fra vår side. I år etablerte vi derfor et nytt selskap, OBOS Smart Living, som skal stå for denne satsingen. Smarthusteknologi kan blant annet være med på å bidra til at eldre kan bo lenger hjemme i sin egen bolig. Her ligger det en stor samfunnsøkonomisk gevinst. Foto: Lisa Wikstrand



Boliger i sirkel på Ammerud

I juni 2018 ble det vedtatt å bygge et unikt boligprosjekt i anledning av at Oslo er Europas miljøhovedstad i 2019, samme år som OBOS fyller 90. De 180 leilighetene skal bygges på Ammerud. Det skal være et pluss hus med høy miljøstandard og spektakulær arkitektur. Her blir det solceller og grønne tak, som gjør at bygget produserer mer energi enn det bruker. Foto/illustrasjon: Tegmark og Blaar

forbedringstiltak for kvalitet og miljø i boligproduksjonen og på byggeplasser, samt på kontorene. Miljøarbeidet inngår i virksomhetens ordinære kvalitetsarbeid, og samtlige produkter som anvendes i boligproduksjonen skal kunne gjenvinnes eller gjenbrukes. Det etableres årlige miljømål for energiforbruk i typehusporteføljen og i produksjonsanleggene (fabrikkene), reduksjon av miljøskadelige kjemikalier i produksjonsanleggene og avfall som deponeres.

I Sverige satses det også i økende grad på å bygge boliger i tre. Innovasjonsprosjektet High6 er viktig i OBOS Sveriges miljø-satsing. High6 kombinerer ny teknikk, digitale plattformer og design med en miljøtankegang.

OBOS Kärnhem er ikke sertifisert, men har fastsatte mål og årlige forbedringstiltak for kvalitet og miljø i sitt produksjonsanlegg og i virksomheten for øvrig. Produksjonsløsninger og produkter tilfredsstiller myndighetspålagte energikrav til boliger. I produktutviklingen og boligproduksjonen legges det vekt på at boligene skal være ressurs- og energieffektive, og at byggeprosessen påvirker det ytre miljøet minst mulig.

Avfall fra produksjonsanlegget og på byggeplassene kildesorteres i henhold til lokale myndigheters krav.

Næringsbygg

Næringsbygg, rehabiliteringsprosjekter eller vedlikehold av eiendommer skal ligge én energiklasse over det som kreves i byggeforskriftene, for tiden minimum energiklasse B. Det vurderes alltid om det er lønnsomt å øke til energiklasse A. I tillegg vurderes det alltid om bygget skal BREEAM-sertifiseres til å tilfredsstille minimum nivået «Very good» eller høyere. BREEAM er Europas ledende miljøsertifiseringsverktøy for bygninger.

Grønn obligasjon

OBOS Forretningsbygg har utarbeidet et grønt rammeverk som er tredjepartsvurdert av CICERO som medium grønt. OBOS Forretningsbygg fikk sin første grønne obligasjon i oktober 2017 på 430 MNOK med en varighet på 5 år. Obligasjonen ble benyttet for å finansiere Portalen på Lillestrøm.



Miljørelaterte produkter og tjenester

OBOS tilbyr OBOS Energimerke for en rekke av de forvaltede boligselskapene. Alle leiligheter som selges eller leies ut må ha energiattest. OBOS Energimerke er

et ekspertmerke basert på faktiske og tekniske data om bygget, leiligheten og leilighetens beliggenhet. OBOS Prosjekt er godkjent ENØK-konsulent og utarbeider ENØK-analyser og energiutredninger og energimerker for bolig og næringsbygg. Videre bistår OBOS Prosjekt byggherrer med gjennomføring av energireducerende tiltak i bygningsmassen. OBOS Prosjekt utarbeider miljøsaneringsrapporter som sikrer riktig håndtering av miljøfarlige stoffer i byggeprosjekter og bistår byggherrer med å bygge avfallshåndteringsanlegg for god og riktig sortering av avfall. OBOS Prosjekt tilbyr også Energiregnskap til våre forvaltede boligselskap.

Bærekraftige nabolag

Nabohjelp fra OBOS er appen som gjør det enklere å spørre naboen. Over 100 000 naboer landet rundt har allerede tatt den i bruk, og hver dag hjelper de hverandre med å løse små og store oppgaver. Målet er å bidra til et grønnere og mer bærekraftig samfunn og samtidig et bedre bomiljø.

Miljøkrav til leverandører av varer og tjenester

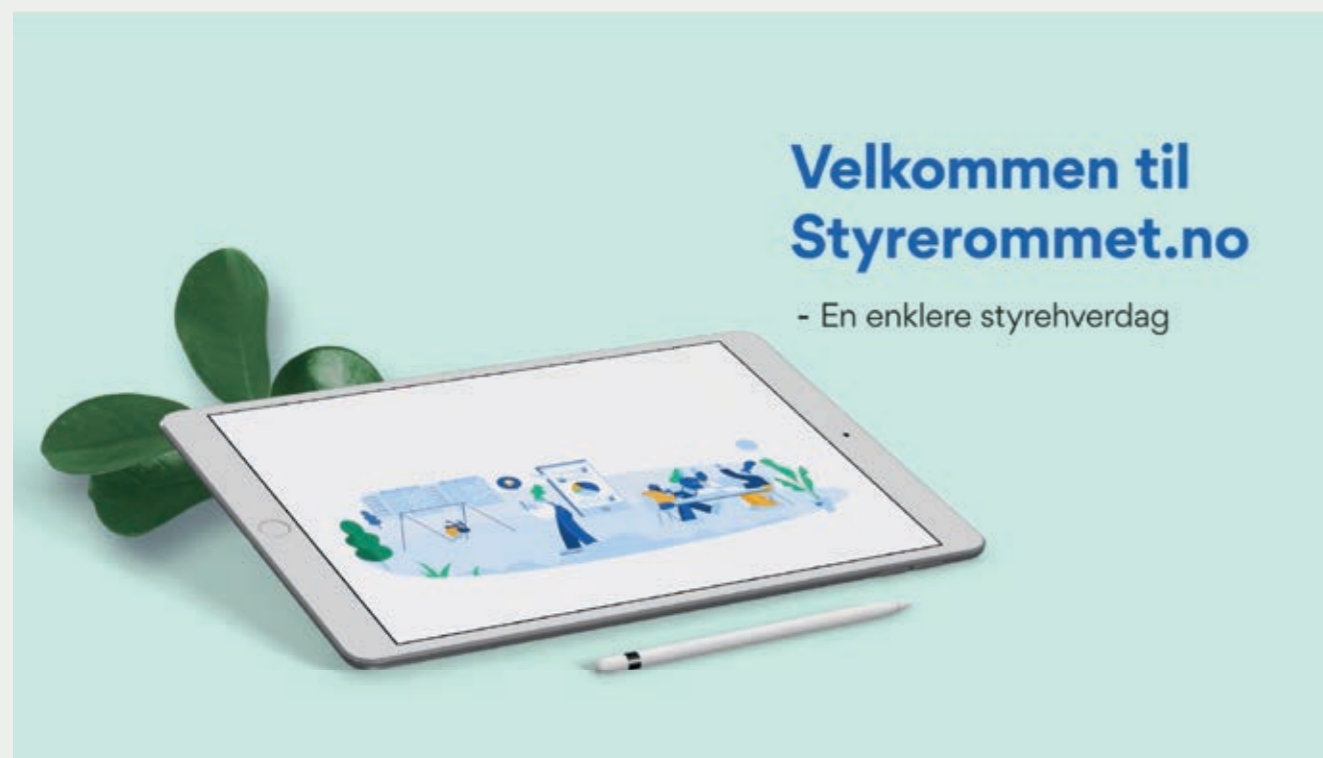
OBOS er en stor innkjøper av varer og tjenester og har derfor høye miljøkrav når det gjelder materialvalg, produksjonsprosesser, gjennomføring, bruk og avfallshåndtering.



Innovativt materialsamarbeid

Allerede fra 2020 vil EU, inkludert Norge, kreve at minst 70 prosent av alt bygningsavfall skal gjenvinnes. For at dette skal være mulig, er bransjen avhengig av nye løsninger for å håndtere bygningsavfall som trevirke og betong.

OBOS har i 2018 inngått et samarbeidsprosjekt med Entra og Norsk Gjenvinning for å påvirke produsentene til å utvikle nye byggematerialer basert på gjenvunnet bygningsavfall. Målet er å utvikle nye og miljøvennlige produkter som raskt kan settes i masseproduksjon og brukes i nye byggeprosjekter. Så langt har samarbeidet resultert i at tre store produsenter innen betong og trevare nå ser på nye produkter med resirkulert tilslag som skal utvikles og testes for masseproduksjon.



Nytt styrerom

I september kom en ny versjon av Styrerommet, verktøykassen for de over 4000 boligselskapene vi forvalter. Den nye versjonen er mobilvennlig og inneholder alt et styre trenger for å utføre oppgavene sine, blant annet planlegge møter, behandle saker, fordele oppgaver og håndtere HMS og økonomi. Løsningen legger også til rette for at hele eller deler av årsmøtene kan gjøres digitalt.

Digitale årsmøter

OBOS ønsker å skape økt interesse og deltakelse på boligselskapenes årsmøter, og har derfor utviklet en løsning som skal gjøre det mulig å gjennomføre disse møtene digitalt. Dermed kan beboerne diskutere sakene og stemme via PC eller mobil. OBOS håper at digitale årsmøter skal skape større engasjement og senke terskelen for å stille spørsmål og diskutere. Foreløpig er det kun boligaksjeselskap som har lov til å gjennomføre heldigitale årsmøter.

Bekjempelse av korrupsjon og hvitvasking



OBOS har nulltoleranse for korrupsjon. Det er ikke registrert tilfeller av korrupsjon i OBOS eller i prosjekter som er ledet av OBOS i 2018.

OBOS har utarbeidet en rekke rutiner og retningslinjer for å forhindre korrupsjon og for varsling av kritikkverdige forhold. 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. «Verdier og etiske retningslinjer» er det mest sentrale dokumentet. Her settes strenge krav til alle ansatte når det gjelder etikk, redelighet, troverdighet og forretningsmoral. Verdier og etikk settes alltid opp som tema på introduksjonsmøter for nyansatte, og er en del av arbeidskontrakten. «Instruks for innkjøp i OBOS-konsernet» gir interne retningslinjer og rutiner for innkjøp. Blant annet skal rutiner for pris- og anbudsforespørsler sikre en profesjonell behandling av våre leverandører.

Retningslinjene slår blant annet fast at leverandører skal behandles rettferdig, og at valg mellom konkurrerende leverandører skal vurderes upartisk. OBOS skal heller ikke utøve eller forsøke å utøve innflytelse for å oppnå spesiell behandling 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. Blant annet kan ikke prosjektledere eller andre i OBOS-konsernet som har innvirkning på prislister eller mulighet for oppgradering av standard på leiligheter, selv kjøpe leilighet i disse boligprosjektene.

Konsernsjef, konsernledelsen, alle som rapporterer til konsernledelsen, samt ansatte fra divisjon for aksjeinvesteringer og forretningsutvikling som er involvert i oppkjøp og selskapsanalyse, er underlagt strenge regler for private investeringer og bierverv. Dette for å unngå problematikk rundt blant annet innsidhandel.

OBOS vil også framover ha et skarpt fokus på verdier og etiske retningslinjer.

Hvitvasking og terrorfinansiering

«Hvitvaskingshåndbok for OBOS-konsernet» skal sikre at hvitvaskingsregelverket oppfylles. 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 regelverk 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 og OBOS Eiendomsmeglere har egne ansatte med spesielt ansvar for å avdekke hvitvasking og terrorfinansiering. Ved mistanke om kunder eller transaksjoner som kan ha tilknytning til hvitvasking eller terrorfinansiering, blir Økokrim alltid underrettet. Det gjennomføres opplæring av ansatte som berøres av regelverket både på konsern- og selskapsnivå.

Samarbeidspartnere og underleverandører

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. Dette følges opp gjennom prosedyrer som inngår i de aktuelle kvalitetssystemene og i kontraktene. I kvartalsrapporten skal prosjektlederen for hvert boligprosjekt rapportere om eventuell mistanke om økonomisk kriminalitet hos aktører i prosjektet. Korrupsjon vil bli rapportert umiddelbart. Oppfølging skjer i første rekke i byggherremøter der byggherrens påseplikt er et fast punkt i alle møter. Gjennom stikkprøvekontroll undersøkes lønnsforhold, boforhold og andre forhold som kan avdekke økonomisk kriminalitet.

OBOS Prosjekt forestår i stor grad innkjøp og administrasjon av bygningsmessige leveranser, og arbeider på vegne av sine kunder. Kundene er både profesjonelle byggherrer og engangsbyggherrer som borettslag og sameier. Kontraktene tegnes mellom byggherre og entreprenør eller leverandør. OBOS Prosjekt har rutiner som reduserer risikoen for korrupsjon og gjør jevnlig kredittvurdering av entreprenører det tegnes kontrakt med. For å forebygge arbeidslivskriminalitet og sosial dumping tilbys byggherrene bruk av utvidede serisitetetskrav i prosjekter. Alle endringer avtales skriftlig i endringsordrer som faktureres separat. Fakturaene kontrolleres av OBOS Prosjekt og

Likestilling

OBOS gikk inn som generalpartner for Toppserien, og offisiell liga- og tittelsponsor for Damallsvenskan. Med det bidrar vi til et historisk løft for norsk og svensk kvinnefotball. I tillegg ville vi bidra til at fotball skal kunne kombineres med en yrkeskarriere. Derfor har vi også etablert et trainee- og mentorprogram som gir kvinnelige fotballspillere nye karrieremuligheter i samarbeid med OBOS.

I løpet av året fikk konsernledelsen større spredning i alder og kompetanse og bedre balanse mellom kvinner og menn. Av våre åtte konserndirektører er nå fire kvinner og fire menn. Det gjør at vi er enda bedre rustet til å utvikle OBOS videre.

Foto: nyebilder.no/Thomas Bjørnflaten



Bostart

De stadig økende boligprisene har medført at det er vanskelig for unge og andre uten stor egenkapital å komme seg inn på boligmarkedet. Det har oppstått et «klasseskille» i boligmarkedet. For å være med på å motvirke dette har vi lansert en ny prismodell som gjør det enklere for flere å komme inn på boligmarkedet. Kundene får kjøpe boligen til lavere pris mot at OBOS får retten til å kjøpe den tilbake når de ønsker å selge.

Foto: Nadia Frantsen



anvises til utbetaling av byggherre. OBOS Prosjekt gjennomfører interne prosjektrevisjoner for å sikre både kvalitet og riktig økonomistyring i prosjekter.

Veien videre

Korrupsjon skal ikke forekomme, og OBOS skal ha så gode kontrollrutiner at korrupsjon hos leverandører blir avslørt og rapportert. OBOS vil i årene som kommer fortsette det gode forebyggende arbeidet på dette området.

Menneskerettigheter



Det er ikke registrert brudd på menneskerettigheter i prosjekter eller annet arbeid ledet av OBOS i 2018.

«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 uførhet. 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. Leverandører av varer og tjenester er overveiende norske eller svenske, og OBOS' investeringer og eierskap gjøres gjennomgående i norske og svenske selskaper.

Kontroll av leverandører

OBOS forventer at leverandører oppfyller 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 menneskerettigheter.

Konsesjonsplikt gir strenge krav

Enkelte virksomheter i OBOS-konsernet er konsesjonspliktige. Det medfører krav om likebehandling av alle kunder, herunder strenge krav til ikke-diskriminering. Alle kunder vurderes individuelt og kriteriene er objektive, for eksempel OBOS-bankens vurdering av låntakeres likviditet. Brudd på menneskerettigheter vil også medføre risiko for tap av konsesjon, og dermed omdømme.

Gjennom stikkprøvebasert oppfølging av Forskrift om informasjons- og påseplikt og innsynsrett, følges det opp at det ikke forekommer diskriminering når det gjelder menneskerettigheter.

Veien videre

OBOS er bevisst på utfordringen knyttet til menneskerettigheter, også med tanke på framtidige investeringer og ekspansjoner. Vi søker derfor kontinuerlig å forbedre våre rutiner.

Arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold



Det er ikke registrert brudd på arbeidstakerrettigheter eller sosiale forhold i OBOS-konsernet i 2018.

Ansattes rettigheter og behov er avgjørende for konsernets utvikling. I hele konsernet er det ordnede arbeidsforhold. OBOS-konsernet følger norsk og svensk regelverk, og er i tillegg omfattet av hovedavtalen mellom LO og NHO.

Rekruttering og kompetansebygging

OBOS gjør ansettelser profesjonelt og på grunnlag av faglige kvalifikasjoner og egnethet. Vi legger også stor vekt på likestilling og mangfold i vår rekruttering. Over tid har vi jobbet systematisk for å rekruttere flere kvinner i ledende stillinger og i 2018 så vi tydelige resultater av dette arbeidet. OBOS ble kåret til den mest attraktive arbeidsgiveren i eiendomsbransjen, og særlig kvinnene har fått øynene opp for OBOS. Dessuten fikk konsernledelsen større spredning i alder og kompetanse og bedre balanse mellom kvinner og menn. Av åtte konserndirektører er det nå fire kvinner og fire menn.



Construction City

I april lanserte vi nyheten om at vi skal etablere en næringsklynge med de fremste kompetansevirksomhetene innen bygg-, anleggs-, gjenvinning- og eiendomssektoren. Klyngen skal etableres på Ulven i Oslo i samarbeid med AF Gruppen og Betonmast. Til sammen planlegges det 85 000 kvadratmeter med plass til 5000 arbeidsplasser.

Illustrasjon: Link arkitekter

Satser på oppstartsvirksomhet – Construct Venture

Sammen med AF Gruppen satset OBOS 80 millioner og etablerte en felles satsing på oppstartsselskaper innen bygg og anlegg. Construct Venture AS bidrar med finansiell styrke til oppstartsselskaper som bidrar til å skape en smartere og mer konkurransedyktig bygge- og anleggsbransje. Samarbeidet er industrielt forankret basert på smart kapital, der vi også bidrar med bransjekompetanse. Vi gjør våre prosjekter tilgjengelig for utprøving av teknologi og testing av konsepter i storskala. Første investering for Construct Venture gjøres i selskapet Spacemaker.

Rett kompetanse til riktig tid er avgjørende for at OBOS skal kunne nå markedsmessige og økonomiske mål. Konsernet benytter felles prosedyrer for rekruttering, og har gode rutiner som fører til at alle arbeidssøkere bli behandlet profesjonelt og med respekt. Det gjør at vi er enda bedre rustet til å utvikle OBOS videre.

Faglig utvikling

I OBOS har alle mulighet til individuell, faglig utvikling. Det legges til rette for ansattes etter- og videreutdanning, blant annet gjennom en egen stipendordning der ansatte kan søke om støtte til videreutdanning eller kurs.

Det to-årige programmet for ledertalentutvikling, OBOS Extend, startet opp med et nytt kull i 2018. Målet med programmet er å identifisere og utvikle unge ledertalenter.

OBOS har i 2018 også gjennomført interne lederkurs med aktuelle tema. Dette året startet vi også opp et nytt konsernovergripende lederutviklingsprogram som heter «Ledelse i en dynamisk hverdag». Alle ledere i konsernet skal gjennomføre programmet i løpet av 2019. Her er fokuset endringsledelse og innovasjonsledelse.

Block Watne har gjennom mange år tatt inn lærlinger i tømmerfaget for å bidra til rekruttering i faget. Antall lærlinger har de siste årene utgjort rundt 10 prosent av alle tømmerere i selskapet. Lærlinger skjermes så langt det er mulig i nedbemanningsprosesser. Block Watne har som mål å videreføre lærlingordningen i 2019 på minst samme nivå som i 2018, og jobber for å rekruttere nye lærlinger løpende. Der det er kapasitet, ansettes lærlinger videre i faste stillinger som tømmerere i selskapet.

Trivsel og forebygging

Det er spesielt to faktorer som er viktige for OBOS når det gjelder arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold: Ansatte skal trives på jobb og sykefravær forebygges og følges opp. Medarbeidersamtaler, kurs og involvering er tiltak som bidrar til å sikre gode sosiale forhold. OBOS har egne rutiner for varsling om kritikkverdige forhold. Rutinene ligger tilgjengelig for de ansatte på konsernets ulike intranett.

Medarbeiderundersøkelser viser at ansatte i OBOS trives godt og er stolte av jobben sin. De har høy grad av engasjement og opplever godt kollegialt nettverk og gode muligheter for egenutvikling.

Sykefravær

Lavt sykefravær er viktig for OBOS. Derfor arbeider konsernet målrettet med tilrettelegging og opprettholder fokuset på forebygging og oppfølging.

For å sikre godt fysisk og psykisk arbeidsmiljø, gjennomfører verneombudene årlige vernerunder i alle avdelinger og følger tett opp i alle verneområder. Vernerundene inkluderer skriftlige spørreundersøkelser. HMS er alltid et tema i møtene i bedriftsutvalget (BU) og i arbeidsmiljøutvalget (AMU). Vernerundene viser gode resultater også i 2018.

Målrettet arbeid med forebygging og oppfølging skal holde sykefraværet på et lavt nivå. Målsetningen er et sykefravær på godt under fire prosent. I OBOS Norge har vi hatt gode og jevne resultater på dette nivået gjennom de siste årene. I noen deler av organisasjonen er sykefraværet høyere enn ønsket og dermed ikke tilfredsstillende. Det jobbes målrettet med forebygging og oppfølging av sykefravær i hele OBOS. De delene av organisasjonen der sykefraværet er for høyt følges særskilt opp. I 2018 har vi også begynt med interne lederkurs i sykefraværsoppfølging for å øke fokus og kompetanse blant våre ledere.

HMS og SHA på arbeidsplassen

Det skal være trygt å arbeide på bygg og anlegg der OBOS er byggherre. OBOS er opptatt av arbeidstakernes sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) både i forbindelse med planlegging, prosjektering og utførelse av bygge- eller anleggsarbeider. Målet er null feil, null personskader og null avvik på kontrollene fra Arbeidstilsynet.

OBOS-konsernet følger strenge krav og rutiner, med jevnlig rapportering av SHA. Hendelser på byggeplassene som medfører skade med fravær rapporteres til konsernledelsen. 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.

Skader med fravær rapporteres til administrerende direktør i datterselskapene umiddelbart, og til konsernsjefen kvartalsvis. Ulykker rapporteres til både administrerende direktør og konsernsjef umiddelbart. Forbedringsforslag og avvik av alvorlig karakter relatert til HMS, kvalitet og ytre miljø rapporteres månedlig i konsernledelsens møter.

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 instruksjoner og risikoanalyser gjennomgått og revidert hvis behov.

Ängsladan

I boligprosjektet Ängsladan i Lund har OBOS Sverige bygget 100 boliger, hvorav 54 er forbeholdt nyankomne flyktninger med oppholdstillatelse. De 54 boligene leies ut av Lund kommune, de resterende selges til allmennheten. Dette er hus bygget i tre, noe som ikke bare er kostnadseffektivt, men også miljøvennlig. Med kommunens hjelp har OBOS Sverige også etablert kontakt med lokale foreninger, nettverk og organisasjoner, noe vi vet er en viktig forutsetning for en vellykket integrering.

Foto: OBOS



Et godt forebyggende arbeid medvirker i stor grad til at skadestatistikken holder seg lav. Den strenge praktiseringen av sikkerhet, helse og arbeidsmiljø kommer til å fortsette.

Datterselskapet Block Watne har tømrere ansatt i selskapet, og har et særlig fokus på å redusere sykefravær og skadefrekvens forårsaket av belastningsskader, ulykker og hendelser på byggeplassene. Opplæring, prosedyrer og tilrettelegging på arbeidsplassen vektlegges, samt at det legges til rette for alternativt arbeid i stedet for sykmelding der det er relevant. Block Watne har i 2018 jobbet med å utvikle en sterk sikkerhetskultur. Det har ført til at antall skader med fravær (H1) er redusert fra 12 i 2017 til 6 i 2018. H1-verdien ved utgangen av 2018 var historisk lav på 5,8.

Oppfølging av uønskede hendelser og nestenulykker er viktig for å øke bevisstheten om sikkerhetsarbeidet, og slik forebygge og redusere antall ulykker. HMS er alltid første sak på agendaen i ledermøter, interne samlinger og driftsmøter, og det er innført bonusreduksjon ved alvorlig avvik i sikkerhet på byggeplass. Det gjennomføres uanmeldte tilsyn på byggeplasser med påfølgende avviksbehandling og oppfølging. Verneombudene er involvert i arbeidet med å redusere skader og hendelser.

Samtlige skader og uønskede hendelser gjennomgås og vurderes i Arbeidsmiljøutvalget (AMU), samt hver 14. dag i ledermøtet. Relevante tiltak iverksettes løpende.

Risiko vurderes kontinuerlig for samtlige byggeprosjekter i OBOS-konsernet. Dersom det foreligger risiko, utarbeides det en sikker jobbanalyse (SJA). På bakgrunn av risikovurderingene lages det en plan som deles ut til alle interne og underentreprenører som skal utføre tjenester i tiltaket, og til verneombud. Vernerunder går hver 14. dag i byggeperioden iht. oppsatt plan.

OBOS-konsernet rapporterer skader i H1-verdier. Disse verdiene måler skader med fravær per 1 million arbeidstimer.

OBOS Sverige og OBOS Kärnhem gikk over til samme metode for H1-rapportering fra 1. januar 2018.

For øvrig vises det til kapitlet «Årsberetning 2018» for en nærmere beskrivelse av skadetilfeller og uønskede hendelser og for rapportering av H1-verdier i 2018.

Veien videre

OBOS har god kontroll på målsetninger og resultatoppfølging innenfor områdene miljø, menneskerettigheter, korrupsjon og arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold, slik at arbeidet er i tråd med regnskapsrettens bestemmelser.



OBOS gir tilbake

OBOS gir støtte til lokale idrettslag, foreninger og kultur som styrker bomiljøene og oppvekstvilkår for barn og unge. I 2018 støttet vi blant annet ulike skiaktiviteter for barn og unge, og sju kunstgressbaner som Oslo kommune skal etablere.

Foto: Christian Roth Christensen

Ferdigstilte prosjekter 2018

Sandsliåsen: 41 leiligheter fordelt på tre hus sto klare på Sandsli i Bergen i begynnelsen av 2018. Tegnet av MER arkitektur. Totalt skal det bygges 270 boliger.

Foto: Inviso



Finketunet: OBOS bygger 500 boliger på Storøya på Fornebu. I juni 2018 sto Finketunet klart. Det består av 30 boliger i størrelse 69–157 kvadratmeter. Tegnet av Lund Hagem Arkitekter.

Foto: Jiri Havran

Oppsal Senter: Fra januar til juni 2018 overleverte OBOS de 190 boligene i Oppsal Senter borettslag i Oslo. I de nedre etasjene er det 5 000 kvadratmeter butikker og serveringslokaler. Tegnet av Arkitektskap.

Foto: Jiri Havran



Ranheim Amfi: Dette boligprosjektet i Trondheim ble ferdigstilt i august 2018. Det består av 102 leiligheter på 49–123 kvadratmeter – tett på sjøen og nær alt byen har å by på. Tegnet av Eggen Arkitekter.

Foto: Inviso



Søndre Bondi Terrasse: Boligprosjektet ligger ved Bondivannet i Asker. Det ble ferdigstilt i juni 2018 og består av 66 leiligheter fordelt på seks punkthus. Størrelser fra 60–165 kvadratmeter. Tegnet av Code arkitekter.

Foto: Jiri Havran

Solveggen: Borettslaget ligger på Munkelia i Oslo og består av 75 boliger, barnehage og et næringslokale. Det er tegnet av TAG arkitekter og sto ferdig i februar 2018.

Foto: Jiri Havran



Block Watne: På Eidet utenfor Kristiansand har Block Watne bygget boliger de siste årene. I 2018 ble et byggetrinn med romslige rekkehus ferdigstilt. De ligger vestvendt med solrike terrasser og flott utsikt over Gillsvannet. Boligene er tegnet av Block Watne.

Foto: Sverre Kirkevold



Straumfjellet Panorama: Dette boligprosjektet på Straume i Hordaland ble ferdigstilt sommeren 2018. Her er det vidt utsyn fra Øygarden og Askøy i nord, og mot Sotrabroen og byfjellene i øst. Det er 204 leiligheter i størrelse 33–131 kvadratmeter. Tegnet av Rambøll Norge.

Foto: Inviso

Vestre Langøyåsen 2: Sameiet ligger på Kråkerøy i Fredrikstad og består av 48 boliger, både enebolig i rekke og leiligheter i lavblokk. Tegnet av SG arkitekter.

Foto: Inviso



OBOS Sverige: Denne husmodellen fra Myresjöhus heter Mästergården og er tegnet av Ingemar Medlöw. Totalt leverte Myresjöhus 457 hus i 2018. SmålandsVillan, som også er et av varemerkene til OBOS Sverige, leverte 399 hus.

Foto: OBOS Sverige

Årsberetning

2018

Boligutvikling og boligsalg 2018*



Norge

1 173

OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu og Ulven

645

Block Watne

Danmark

5

OBOS Danmark

Sverige

1 160

OBOS Sverige

120

Kärnhem



*Alle tall er bruttotall

Årsberetning 2018

Resultatet før skatt i 2018 nådde 2 928 millioner kroner, mot 2 643 millioner kroner året før. Flere ferdigstilte boliger er den viktigste driveren bak resultatveksten. Resultatet gir OBOS et solid handlingsrom for nye investeringer i boliger og andre tjenester til medlemmene, herunder en økt satsing på digitalisering i hele virksomheten. Samlet omsetning økte fra 11 569 millioner kroner i 2017 til 13 162 millioner kroner i 2018. Antall medlemmer var 454 442 ved utgangen av året, 18 991 flere enn året før.

God virksomhetsstyring

OBOS, som er en medlemseid virksomhet, legger vekt på å følge anerkjente prinsipper for god virksomhetsstyring. Virksomheten omfatter en rekke områder som er direkte avhengige av bred tillit i finansmarkedet, fra offentlige myndigheter og fra alle medlemmene. Styret har derfor lagt «Norsk anbefaling om eierstyring og selskapsledelse» til grunn for utøvelse av styring og ledelse på alle relevante områder.

OBOS har utarbeidet egne rapporter om eierskapsstyring og selskapsledelse og om samfunnsansvar. Begge disse er å finne i denne årsrapporten.

Hovedtrekk i 2018

Nye medlemmer

I løpet av året fikk OBOS 26 045 nye medlemmer. Ved utgangen av året var antall betalende medlemmer 454 442.

Boligutvikling og boligsalg

OBOS er den største boligutvikleren i Norge og den nest største i Norden. Hovedvirksomheten er i Norge og Sverige.

Totalt har konsernet solgt 8,4 prosent færre boliger enn i 2017. Nedgangen skyldes i hovedsak mer utfordrende markedsforhold i Sverige i 2018. Samlet sett ble det solgt 3 103 boliger i selskaper eid eller deleid av OBOS i 2018, mot 3 387 boliger i 2017. Av boliger solgt i 2018 ble 1 818 solgt i Norge, 1 280 i Sverige og 5 i Danmark. OBOS' andel av totalt antall solgte nye boliger var 2 805 boliger.

OBOS har i løpet av 2018 igangsatt bygging av 3 213 boliger og ferdigstilt 3 952 nye boliger i prosjekter eid eller deleid av OBOS.

I 2018 har OBOS inngått avtale om kjøp av tomter som til sammen har et potensial for bygging av ca. 4 600

boliger, hvorav OBOS' andel utgjør ca. 4 000 boliger. Kjøpesummen totalt er ca. 1,8 milliarder kroner.

Forvaltning og rådgivning

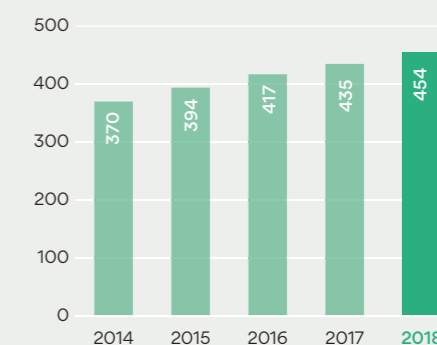
Forretningsområdet forvaltning og rådgivning er et kjerneområde i OBOS-konsernet. Nettovæksten i antall boliger som OBOS-konsernet er forretningsfører for var 10 086 boliger i 2018. For å posisjonere seg for fremtiden kjøpte OBOS i første kvartal 2019 39,6 prosent av aksjene i det svenske boligforvaltningsselskapet SBC Bostads-rättcentrum AB.

Næringseiendom

Totalt eier OBOS-konsernet om lag 675 000 kvadratmeter næringseiendom i hel- eller deleide eiendommer. Utleiegraden i selskapets eiendomsmasse var i 2018 på 96,2 prosent.

I løpet av 2018 ferdigstilte virksomhetsområdet et nytt kjøpesenter på Oppsal, samt hotellet Scandic i byutviklingsprosjektet Portalen i Lillestrøm. Det er solgt flere

Antall medlemmer
antall i tusen



eiendommer, herunder Strandveien 43 i Trondheim. Salgsprosesser pågår for flere andre.

Bank og eiendomsmevling

OBOS-banken har hatt en kraftig utlånsvekst på 6 160 millioner kroner, en økning på 21 prosent. Utlån til personmarkedet var 13 352 millioner kroner ved utgangen av 2018, mot 11 958 millioner kroner i 2017. Dette gir en vekst på 12 prosent. Sum utlån til bedriftsmarkedet inkludert utlån gjennom Eika Boligkreditt utgjorde 25,96 milliarder kroner. Tilsvarende tall for 2017 var 22,46 milliarder kroner. Dette tilsvarer en økning på 16 prosent sammenlignet med fjoråret.

Digitale tjenester

Digitale tjenester er et ledende fagmiljø på digitale kundeflater, i tillegg til å ha ansvaret for forvaltningen av merkevaren OBOS, konsernmarkedsføring og nytt kundebehandlingssystem (CRM). Virksomheten understøtter den store satsingen på digitalisering som ellers drives i forretningsenhetene. Delingstjenesten Nabohjelp har 100 000 brukere ved utgangen av året.

Aksjer og forretningsutvikling

Divisjonen for aksjer og forretningsutvikling ble opprettet i august 2018. Aksjeporteføljen hadde ved årsskiftet en markedsverdi på 7 274 millioner kroner, mot 5 500 millioner kroner i 2017 og består av både børsnoterte aksjer og en portefølje uoterte aksjer, herunder i oppstartsbedrifter. Eierandelene i AF Gruppen og Veidekke er klassifisert som tilknyttede selskaper. Hovedårsaken til endringen i markedsverdien er at OBOS i løpet høsten 2018 kjøpte seg opp til å bli største aksjonær i det børsnoterte selskapet JM AB, med en eierandel på 15,3 prosent. Fra og med 2019 vil JM bli klassifisert på lik linje med AF Gruppen og Veidekke.

Strategi

OBOS har vedtatt en strategi for konsernet fram mot 2021. Konsernets visjon er «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer». Konsernet skal være verdi- og strategistyrkt med vekt på innovasjonsarbeid.

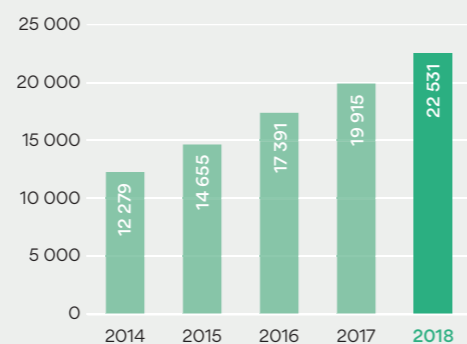
OBOS' verdier er konsernovergripende og skal danne grunnlaget for Ett OBOS. Dette er verdiene:

- Skikkelig
- Kvalitetsbevisst
- Offensiv
- Lønnsom
- Engasjert

OBOS skal skape verdier gjennom å utøve samfunnsansvar, skape merverdi for medlemmene og oppnå lønnsom vekst over tid. Konsernet har fem hovedprioriteringer: OBOS

Utvikling i egenkapital

mill. kroner



¹⁾ Rapporter etter IFRS fra og med 2014

skal ha fornøyde medlemmer og kunder, ta grønt ansvar, forvalte verdier, være best på bolig og bank, samt utvikle byer og steder.

Virksomheten

OBOS er et boligbyggelag som eies av medlemmene. OBOS eier en rekke datterselskaper som er redskaper for å gi gode tilbud til medlemmene og for å oppnå best mulig økonomiske resultater. Betegnelsen OBOS-konsernet brukes for å omtale OBOS og datterselskapene, som i henhold til IFRS avlegger et konsernregnskap. OBOS driver utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig, og har i tillegg virksomhet innenfor eiendomsmevling, eiendomsforvaltning, rådgivning, bankvirksomhet, utleie av eiendom og fornybar energi. Virksomheten foregår i Norge, Sverige og Danmark, men med størst aktivitet i Oslo-regionen. Hovedkontoret er i Oslo.

Hendelser etter balansedagen

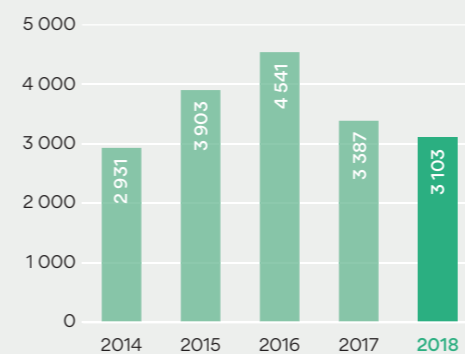
I januar solgte OBOS alle aksjene i Eika-gruppen til 15 av de største bankene i Eika-alliansen. OBOS har vært eier av 6,3 prosent av aksjene i Eika-gruppen siden 2009, men anser ikke lenger investeringen i Eika-gruppen som strategisk. OBOS frigjør i underkant av 220 millioner kroner i forbindelse med aksjesalget. Avkastningen i eierperioden, i form av utbytter og salgsgjavnst, har vært rundt 210 prosent.

For å posisjonere seg for framtiden kjøpte OBOS i første kvartal 2019 39,6 prosent av aksjene i det svenske boligforvaltningsselskapet SBS Bostadsrättcentrum AB.

I februar 2019 passerte OBOS en eierandel i JM AB på 22,4 prosent. Det medfører at JM fra og med første kvartal

Solgte boliger

brutto antall



2019 vil bli klassifisert som et tilknyttet selskap på lik linje med AF Gruppen og Veidekke.

Årsregnskapet

Resultatet før skatt i 2018 var 2 928 millioner kroner, mot 2 643 millioner kroner i 2017. Resultatet etter skatt utgjorde 2 632 millioner kroner, mot 2 466 millioner kroner i 2017. OBOS-konsernets samlede omsetning var 13 162 millioner kroner, mot 11 569 millioner kroner i 2017.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var negativ med 3 115 millioner kroner, en forbedring på 55 millioner kroner fra 2017. Økt resultat ble motvirket av økte netto utlån fra OBOS-banken og generell oppbygging av arbeidskapital. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 1 860 millioner kroner, en reduksjon på 1 milliard kroner fra 2017. Det ble investert 1,6 milliarder kroner i JM i 2018, mens i 2017 ble aksjer i JM solgt for netto 1,0 milliard kroner. Netto innløsning av pengemarkedsfond i 2018 (netto utbetaling i 2017) forklarer deler av nedgangen i investeringer.

Totalkapitalen ved utgangen av året var 83 475 millioner kroner, sammenliknet med 74 430 millioner kroner året før. Egenkapitalen i OBOS-konsernet utgjør 22 531 millioner kroner, mot 19 915 millioner kroner i 2017. Egenkapitalandelen per 31.12.2018 var 27,0 prosent, mot 26,8 prosent ved utgangen av 2017.

Styret vurderer konsernets egenkapital som tilfredsstillende og årets resultat som godt. Dette gir OBOS-konsernet et solid utgangspunkt for 2019.

Disponering av årsresultatet

Morselskapet i OBOS hadde i 2018 et overskudd etter skatt på 365 millioner kroner, mot 856 millioner kroner i 2017. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i morselskapet:

Annen egenkapital	364 987 713 kroner
Totalt disponert	364 987 713 kroner

Egenkapitalen i morselskapet OBOS utgjør 10 285 millioner kroner. Dette gir en egenkapitalandel på 66,3 prosent per 31.12.2018.

Forutsetning om fortsatt drift

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.

Virksomhetsområdene

Alle henvisninger til operasjonell omsetning og resultat er i samsvar med intern rapportering i konsernet. Se note fire for ytterligere detaljer.

Boligutvikling

Boligbyggingen i OBOS skjer i Norge gjennom selskapene OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu, Ulven Bolig og Block Watne. OBOS-medlemmer har fortrinnsrett også til de nye boligene som Block Watne legger ut for salg. I Sverige skjer salget gjennom varemerkene OBOS, Myresjöhus og SmålandsVillan, som alle er eid av OBOS Sverige, og OBOS Kärnhem. Virksomheten er samlet i divisjonen for boligutvikling.

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

Block Watnes kjernevirksomhet er utvikling og utbygging av boligprosjekter i randsonen av større byer fra Trøndelag og sørover, enten i egenregi eller i samarbeid. Utviklingen av eiendommer, produktutvikling, salg og bygging utføres av egne ansatte. Boligene bygges med standardiserte metoder.

OBOS Sverige, med de landsdekkende varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan, er den største småhusaktøren i Sverige, med en markedsandel på 14,5 prosent. Boligene produseres i egne fabrikker (planelementer og moduler) og i hovedsak for kunder med egen tomt, men også for egenregiprosjekter og utbyggingspartnere.

OBOS Sverige har tre fabrikker, som ligger i Myresjö, Vrigstad og Sundsvall.

OBOS Kärnhem utvikler boligprosjekter, primært for bostadsrättsforeninger (BRF), med utgangspunkt i egen tomteportefølje og egenutviklede produkter. Selskapet har en mindre fabrikk for produksjon av elementer for småhus som benyttes til sistnevnte. Den ligger i Sävsjö.

OBOS eier også 92 boliger i Danmark. Eiendommene, som for tiden leies ut, fulgte med ved kjøpet av Fornebu Utvikling i 2012 og det planlegges for en avvikling i Danmark i løpet av 2019–2020.

Den operasjonelle omsetningen var i 2018 på 11 268 millioner kroner. Tilsvarende tall for 2017 var 10 915 millioner kroner. Operasjonelt resultat før skatt var 1 510 millioner kroner mot 1 421 millioner kroner i 2017.

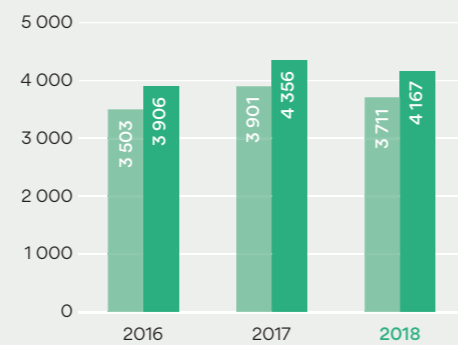
I 2018 er det kjøpt tomter som kan gi ca. 4 600 boliger. OBOS eier, alene eller sammen med andre, tomter som til sammen kan gi rundt 35 000 boliger i Norge og 6 000 i Sverige.

Boligsalget i 2018 Antall solgte boliger (brutto¹) er redusert med 8,4 prosent i 2018 sammenliknet med 2017, men målt i salgsverdi er salget kun ned 0,4 prosent. Nedgang i antall solgte boliger skyldes i hovedsak de utfordrende markedsforholdene i Sverige siste år. I Sverige økte myndighetene amorteringskravene på boliglån, hvilket har rammet boligkunder med lav kjøpekraft spesielt. For å imøtekomme utfordringene i markedet er det igangsatt flere tiltak. I OBOS Sverige har selskapet siden oktober 2017 redusert bemanningen og omorganisert for å øke fokus på salg og effektiv produksjon. Et positivt tegn mot slutten av 2018 var dog at antallet annullasjoner av kontrakter gikk ned. Samtidig ble det innenfor varemerket OBOS (bostadsrättsforeninger og ägandarätter i prosjekt) solgt flere boliger i 2018 enn i 2017. En bred geografisk eksponering gjør også OBOS mindre sårbare enn selskaper med større eksponering mot storbyområder.

Block Watne har også opplevd sviktende boligsalg, dels som følge av markedsforhold og dels som følge av forsinkelser i prosjektutviklingen. Boligmarkedet på det sentrale Østlandet har imidlertid vært sterkt gjennom året.

På den positive siden har leilighetssalget i Norge utviklet seg svært bra gjennom året, med 22 prosent flere solgte leiligheter enn i 2017. Spesielt gledelig er salget av de første boligene på Ulven i Oslo, hvor det ble solgt 217 enheter.

Igangsatte boliger
■ netto antall ■ brutto antall

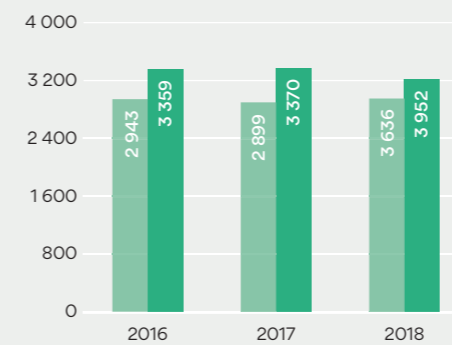


I Norge har OBOS lansert konseptet OBOS Bostart på Ulven der kjøperne får en rabatt på 10–15 prosent mot å binde seg til å selge boligen tilbake til OBOS ved resalg. Konseptet skal bidra til at flere medlemmer kommer inn på boligmarkedet.

OBOS har på flere prosjekter i tidlig fase knyttet til seg nye arkitekter for å heve kvaliteten og uttrykket på nyboligprosjekter. Det legges også mer og mer vekt på livet mellom husene for å skape gode bomiljøer. Virksomheten har også satt større fokus på gjenbruk av eksisterende bygningsmasse i nye utviklingsprosjekter, deriblant planer om utvikling av Schibsted-trykkeri i Nydalen i Oslo. Høy kundetilfredshet (KTI) har vært et klart mål også i 2018. Samtlige selskaper leverer bedre resultater i 2018 enn foregående år. Block Watne er det selskapet innen boligutvikling som har levert best KTI på enkeltprosjekter, og som har det høyeste KTI-gjennomsnittet i 2018 på henholdsvis 77 ved overlevering og 71 ved ettårsbefaring. På enkelte prosjekter er det ikke levert som forventet og det er iverksatt tiltak for å bedre dette.

I 2018 har arbeidet med ny kommunedelplan på Fornebu vært særlig viktig for å kunne sikre et høyt antall boliger tilgjengelig for medlemmene, god samfunnsutvikling og god økonomisk verdiskaping for OBOS. Administrasjonens forslag til utnyttelse innebærer en dobling av OBOS' utbyggingsvolum, fra 2 500 til 5 000 boliger på Fornebu. På slutten av året ble utbyggingsavtalen om sosial infrastruktur

Ferdigstilte boliger
■ netto antall ■ brutto antall



med Bærum kommune signert. Endelig vedtak om KDP3, utbyggingsavtalen for sosial infrastruktur og baneavtale, forventes vedtatt i første halvår 2019.

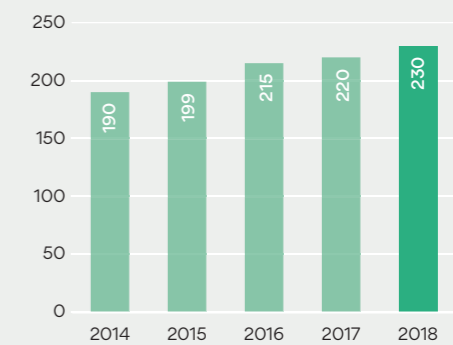
I tråd med strategien til OBOS har selskapene i boligutvikling hatt fokus på bærekraft og miljøtiltak. Viktigste tiltak er at alle nye prosjekter skal ha identifisert tiltak som går ut over eksisterende forskriftskrav. I tillegg er det igangsatt forbildeporsjekter innenfor bruk av massivtre, solceller, mobilitetsløsninger, plussus og sosial bærekraft både i Norge og Sverige.

Forkjøpsretten til nybolig I 2018 ble det avholdt 23 salgsmøter knyttet til prosjekter i OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu med forkjøpsrett for OBOS-medlemmer. Til sammen omfattet disse salgstrinnene 803 enheter. For Ulven var det to salgsmøter med forkjøpsrett for OBOS-medlemmer, hvor 236 enheter ble lagt ut for salg. Av de 433 enhetene som ble solgt på salgsmøtene i OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu og Ulven ble 49 prosent solgt etter ansiennitet.

I 2018 avholdt Block Watne 58 salgsmøter med forkjøpsrett for medlemmer. Til sammen omfatter disse salgstrinnene 495 enheter. 51 medlemmer, 10 prosent av de frammøtte på salgsmøtene, benyttet sin forkjøpsrett til boligene. Dette er en nedgang på 4 prosentpoeng fra året før. 65 prosent av de som benyttet forkjøpsretten kjøpte bolig i Østfold, Romerike eller Follo.

Forkjøpsrett for OBOS-medlemmer praktiseres på nåværende tidspunkt ikke i Sverige, men det planlegges lansert i 2020.

Antall forvaltede boliger
tall i tusen



Byggeaktiviteten Antall boliger i produksjon i OBOS-konsernet har sunket fra 6 366 boliger i 2017 til 5 627 enheter i 2018. OBOS-konsernets andel av dette var 5 587 i 2017 mot 4 904 i 2018. Endringen skyldes i hovedsak lavere byggeaktivitet i kjernevirksomheten. Antall ferdigstillelser har økt og til sammen 3 952 enheter er ferdigstilt gjennom året, mot 3 370 i 2017. Konsernets andel av disse var 3 636 i 2018 mot 2 899 året før. Antall igangsatte boliger har gått ned fra 4 167 i 2017 til 3 213 i 2018. Konsernets andel av dette var 3 711 i 2017 mot 2 952 i 2018.

Ved utgangen av 2018 hadde OBOS 1 719 (brutto) usolgte boliger under produksjon, en nedgang fra 1 894 i 2017. OBOS' andel av ferdigstilte usolgte boliger er 272 boliger per 31.12.2018. I Sverige har OBOS-konsernet 1 713 boliger under produksjon. Antall usolgte boliger under produksjon ved årsskiftet var 300, mens det var 87 usolgte, ferdigstilte boliger.

I Danmark ble det solgt fem (brutto) boliger i 2018. I Danmark er det ingen boliger under produksjon ved årsslutt. OBOS' andel av antall usolgte ferdigstilte boliger var 93 ved årsskiftet.

Forvaltning og rådgivning

Forretningsområdet forvaltning og rådgivning er et kjerneområde i OBOS-konsernet. Det følger også av OBOS' vedtekter at selskapet skal drive med denne virksomheten. Virksomhetsområdet kan deles i to hovedkategorier; forretningsførsel og teknisk rådgivning. Forretningsførsel omfatter administrativ og økonomisk bistand og rådgivning primært til styret i boligselskaper, samt innkreving og regnskapsførsel for denne kundegruppen. Teknisk rådgivning

¹ Brutto antall boliger er alle boliger i prosjekter der OBOS har en eierandel. Brutto andel boliger i Norge er det antall boliger medlemmene i Norge får benyttet sin forkjøpsrett på. Netto antall boliger er alle boliger i prosjekter der OBOS har en eierandel, fratrukket eksterne eieres eierandel. Netto andel er bransjestandard ved måling av markedsposisjoner og gir samtidig et bedre inntrykk av OBOS' andel av verdiskaping og risiko i prosjektene.

omfatter i hovedsak ingeniørbistand til byggeiere innen ulike fagområder, både boligbygg og næringsbygg. Operasjonell omsetning innen forvaltning og rådgivning var 964 millioner kroner i 2018, og operasjonelt resultat før skatt ble 212 millioner kroner.

OBOS-konsernet har forretnings- og regnskapsføreravtaler med 4 294 selskaper. Majoriteten av disse er boligselskaper, og disse har til sammen 229 959 boliger. Dette er i all hovedsak boliger som eies av enkeltpersoner, enten i form av en sameieandel eller en andel i et borettslag. Nettovekst i antall boliger som OBOS-konsernet er forretningsfører for var 10 086 boliger. OBOS har styrket satsingen på digitale løsninger for ansatte, kunder og beboere vesentlig i 2018 og har et betydelig investeringsprogram foran seg. Det vil i tiden framover være avgjørende for kundetilfredshet og konkurransekraft.

De tekniske tjenestene omfatter i hovedsak tjenester innen prosjekt- og byggeledelse til bolig- og næringsmarkedet. Årlig gjennomfører OBOS 2 000 større og mindre oppdrag innen rådgivning for eiere av boligbygg. Videre har konsernet prosjekt- og byggelederavtaler for ulike nærings-eiendommer under utbygging av private og offentlige byggherrer, bl.a. Nasjonalmuseet og Deichmanske bibliotek i Oslo.

Som et ledd i OBOS' satsing på miljø arbeides det med å gi hver enkelt bolig et ekspertenergimerke som boligeieren kan benytte ved salg av boligen. Ved utløpet av 2018 er i overkant av 100 000 leiligheter, nesten 50 prosent av boligene i porteføljen, merket med et slikt ekspertmerke. En rekke rehabiliterings- og oppgraderingsprosjekter omfatter også energi- og miljøtiltak.

Næringsseiendom

Totalt eier OBOS-konsernet om lag 675 000 kvadratmeter næringsseiendom. OBOS Forretningsbygg har investert hovedsakelig i kontorer, kjøpesentre, forretningslokaler, hoteller, sykehus og skolebygg. Virksomhetsområdet omsatte i 2018 operasjonelt for 839 millioner kroner mot 881 millioner kroner i 2017. I 2018 var operasjonelt resultat før skatt 532 millioner kroner. Tilsvarende tall for 2017 var 887 millioner kroner.

OBOS Forretningsbygg er årets vinner av MSCI Awards 2018 for den best balanserte avkastningen på porteføljen de siste tre årene i Norge. Vår totale avkastning for alle eiendommer i den norske indeksen er målt til 12,9 prosent pr. år de siste tre årene (2015–2017).

Detaljhandelen er i en brytningstid og netthandel er en utfordring, men OBOS-sentrene som ligger på kollektivknutepunkt der folk bor, vil fortsatt spille en sentral rolle. OBOS-sentrene hadde i 2018 en omsetningsvekst på 1,5

prosent. Sentrene skaper liv mellom husene og er en sosial møteplass for befolkningen i områdene hvor de ligger. Gjennom riktig leietakermikks vil disse senterne også lykkes kommersielt i framtiden. Et nytt kjøpesenter på Oppsal ble ferdigstilt i mai og på Lambertseter er det ferdigstilt 3 000 kvadratmeter næringslokaler som del av et nytt boligprosjekt vis-à-vis Lambertseter senter. Lokalene er fullt utleid. Høsten 2018 ble reguleringsplanen godkjent for nytt senter på Holmlia i Oslo, med en kombinasjon av handel og nye kontorlokaler. Planlagt byggestart er våren 2019, med forventet ferdigstillelse i slutten av 2021. Samlet investering er på 500 millioner kroner.

OBOS har over lengre tid investert i hotellutvikling. Dette er en viktig kompetanse å besitte som ledende byutvikler. Nyåpnede hotell Scandic Lillestrøm har vært en suksess fra åpningen i januar 2018.

I Langbølgen 1 på Lambertseter ble det igangsatt oppføring av 6 500 kvadratmeter kontorbygg. Bygget er utleid til nye lokaler for Nordstrand bydelsadministrasjon og Deichmanske bibliotek.

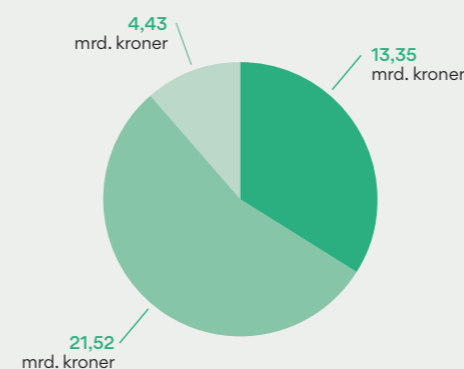
OBOS har under planlegging ytterligere kontor- og skoleprosjekter både i Kværnerbyen, i Oslo sentrum og på Ryen i Oslo, samt en betydelig utvidelse av eksisterende kontoreiendom på Hammersborg torg. Prosjektutvikling er en betydelig del av verdiskapningen.

Ulven Ulven, som omfatter 280 mål i Hovinbyen, skal utvikles med over 2 000 nye boliger, 200 000 kvadratmeter næringsbygg, samt videreføring av deler av eksisterende virksomhet.

I 2018 etablerte OBOS Construction City som klynge og eiendomsselskap, sammen med AF Gruppen og BetonmastHæhre. Construction City skal huse nye hovedkontorer på Ulven i Oslo for hovedeierne og gi plass til andre aktører som ønsker å bidra til å gi bransjen større konkurransekraft gjennom økt samhandling, innovasjon, bærekraft og kompetansebygging. Klyngen skal fremme «The future of construction» gjennom økt samhandling og nye løsninger i hele bygge-, anleggs- og eiendomsbransjen. OBOS tar sikte på å flytte inn i nytt hovedkontor tidligst i 2023. Eiendommen til Construction City inngår i Ulven-porteføljen. Utviklingen av eiendommens nærmere 100 000 kvadratmeter starter for fullt etter sommeren 2019. Planlagt byggestart er 2020/2021.

Utviklingen og byggingen av boligprosjektene på Ulven vil skje i regi av Ulven Bolig AS, et heleid datterselskap av OBOS Forretningsbygg. Boligene i det første boligprosjektet Ulvenparken er ute for salg. Av de 236 leilighetene som har vært tilbudt for salg ble det i 2018 solgt 217. Til sammen har prosjektet 342 leiligheter. Byggestart for hele prosjektet

Utlån OBOS-banken
■ personmarkedet ■ bedriftsmarkedet ■ lån formidlet til Eika Boligkreditt



ble vedtatt i desember. Planlagt ferdigstillelse er sommeren 2021. Samlet skal det bygges over 2000 boliger på Ulven de neste årene.

Utleie og salg av næringsseiendom Utleiegraden i selskapets eiendomsmasse er i 2018 holdt uendret på 96,2 prosent. Det er inngått 124 nye leieforhold på 34 000 kvadratmeter og reforhandlet 81 leieforhold på 72 000 kvadratmeter. Samlet årlig leie utgjør 115,9 millioner kroner. Gjennomsnittlig kontraktstid for nye avtaler er 5,4 år.

Nybygget i Persveien 26 på Ulven ble i juni 2018 overtatt av nye eiere. Strandveien 43 i Trondheim ble solgt, med overlevering til nye eiere i oktober 2018. Salgsavtale for eiendommene i Persveien 28 og 30 på Ulven ble inngått på tampen av 2018. Kjøttbasaren og Hotell Ørnen i Bergen ble solgt i slutten av 2018 med overlevering til nye eiere i 2019.

Salg av virksomhet Med virkning fra 1. februar 2018 ble OBOS Eiendomsdrift AS solgt til Coor Service Management. OBOS har etter en grundig vurdering funnet det hensiktsmessig å selge virksomheter som drifter egne og andres eiendommer til nye eiere som er bedre i stand til å levere framtidens driftstjenester.

Bank og eiendomsmeistring

Virksomhetsområdet viser et operasjonelt resultat før skatt på 244 millioner kroner i 2018. Tilsvarende tall for 2017 var 349 millioner kroner.

Bank – høy utlånsvekst i et stabilt boligmarked

OBOS-banken er en landsdekkende bank med fokus på de områdene hvor OBOS har sin øvrige virksomhet.

Til tross for et tøft bankmarked i 2018 vokste utlånene med 21 prosent. Banken opererer i bedriftsmarkedet og privatmarkedet.

Bedriftsmarkedet er rettet mot boligselskaper (i hovedsak borettslag og sameier), hvor OBOS-banken er markedsleder. Alle boligselskaper som er forvaltet av OBOS, har konto og betaling i banken. Den spiller en viktig rolle i å sikre boligselskapene finansiering, også i tider hvor andre banker strammer inn. I 2018 har fokuset vært å øke andelen boligselskaper som har finansiering i banken, spesielt i regioner hvor markedsandelen har vært lavere enn i primærsegmentet Oslo og Akershus. Banken har også et fåtall engasjementer i segmentet boligutbyggere, hvor banken finansierer tomte kjøp og utbyggingsprosjekter.

For privatkundene tilbys en nettbasert dagligbank med fokus på boligfinansiering. Nyboligkjøpere og unge OBOS-medlemmer er høyt prioritert. Det legges ned stor innsats for å tilby best mulige digitale løsninger for salg og selvbetjening. Bransjemålinger viser at OBOS-banken har langt høyere kundetilfredshet enn gjennomsnittet i markedet, og meget høy lojalitet.

Boligkreditselskapet OBOS Boligkreditt sikrer konkurransedyktig og langsiktig finansiering. Ved utgangen av 2018 hadde selskapet utstedt 15 000 millioner kroner i obligasjoner med fortrinnsrett. Obligasjonene er ratet Aaa av Moody's. OBOS er aksjonær i Eika Boligkreditt, med en eierandel på 7,4 prosent ved utgangen av 2018. Selskapet benyttes som finansieringskilde for OBOS-banken for allerede overført portefølje, men porteføljen avvikles i henhold til inngått avtale.

OBOS-banken oppnådde i 2018 et operasjonelt resultat på 191 millioner kroner, mot 190 millioner kroner i 2017. Banken har i samme periode hatt en kraftig utlånsvekst på 6 160 millioner kroner, en økning på 21 prosent. Utlån til personmarkedet var 13 352 millioner kroner ved utgangen av 2018, mot 11 958 millioner kroner i 2017. Dette gir en vekst på 12 prosent. Utlån til bedriftsmarkedet, i hovedsak lån til borettslag og sameier, utgjorde 21 522 millioner kroner ved utgangen av 2018, mot 16 757 millioner kroner året før. Sum utlån til bedriftsmarkedet inkludert utlån gjennom Eika Boligkreditt utgjorde 25,96 milliarder kroner. Tilsvarende tall for 2017 var 22,46 milliarder kroner. Dette tilsvarer en økning på 16 prosent sammenlignet med fjoråret. Sum utlån utgjorde til sammen 34 875 millioner kroner på egne bøker. Sum utlån, inkludert Eika Boligkreditt, var ved årsskiftet 39 304 millioner kroner, mot 34 411 millioner kroner i 2017.

Sum kundeinnskudd fra privatkunder og boligselskaper var på 16 584 millioner kroner ved utgangen av året, mot 15 133 millioner kroner i 2017. Alle kundeinnskudd under to millioner kroner er sikret i Bankenes Sikringsfond.

Forvaltningskapitalen og forretningskapitalen (inkludert Eika Boligkreditt) ved utgangen av 2018 var henholdsvis 40 122 millioner kroner og 44 551 millioner kroner.

Eiendomsmegling Etter tydelige fall i boligprisene høsten 2017, var 2018 preget av moderat prisvekst. Prisveksten for OBOS-tilknyttede boliger var i 2018 6,5 prosent i Oslo og 6,8 prosent landet sett under ett. For boligsalg har dette medført en noe lav, men stabil omsetningshastighet, varierende antall interessenter på visninger og varierende konkurranse. Det ble i 2018 omsatt totalt 7 326 boliger i OBOS-tilknyttede borettslag, mens det i 2017 ble omsatt 7 066 boliger. Ved omsetning av leiligheter i OBOS-tilknyttede borettslag benyttet medlemmene forkjøpsretten i 23 prosent av salgene i 2018, mot 21 prosent i 2017. OBOS Eiendomsmeglere var i 2018 den største meglere av boliger i OBOS-tilknyttede borettslag med 20 prosent av salget.

OBOS Eiendomsmeglere omsatte totalt 2 102 boliger i 2018 gjennom de 13 kontorene i Oslo, Hamar, Fredrikstad, Tønsberg og Stavanger. Resultatet før skatt utgjorde fem millioner kroner, mot ni millioner kroner i 2017.

Høsten 2018 inngikk OBOS Eiendomsmeglere avtale med Eiendomsmegler Krogsveen om virksomhetsoverdragelse av Stavanger-kontoret med virkning fra 1.1.2019.

Digitale tjenester

Divisjonen jobber for at OBOS skal ha den beste kundeopplevelsen gjennom gode digitale løsninger og en sterk merkevare. Målet er å skape nye tjenester, særlig knyttet til kundens medlems- og boligforhold, men også betjene konsernet med kompetanse og stabstjenester innen digital utvikling, innhold, analyse, arbeidsmetodikk, merkevarebygging, digital markedsføring og CRM.

I 2018 har divisjonen for digitale tjenester blant annet levert nytt boligsøk og forbedrede boligsider på OBOS' hjemmeside, en ny utgave av OBOS-appen, første versjon av en chatbot for medlemsspørsmål, og merkevarekampanjer for OBOS gir tilbake og Bostart. Arbeidet med en ny tilvalgsløsning for nyboligkjøp har også startet i 2018. I tillegg har utviklingen av delingstjenesten Nabohjelp fortsatt. Nabohjelp er en app som gjør det enklere å spørre naboen om ulike tjenester og har 100 000 brukere. Målet er at appen skal bli den foretrukne plattformen for nabolag.

Aksjeinvesteringer

Aksjeinvesteringene i OBOS-konsernet viser et operasjonelt resultat før skatt på 224 millioner kroner mot 510 millioner kroner i 2017. Aksjeporteføljen hadde ved årsskiftet en markedsverdi på 7 274 millioner kroner, mot 5 500 millioner kroner i 2017. Hovedårsaken til endringen skyldes at OBOS i løpet av høsten 2018 kjøpte seg opp til

å bli største aksjonær i det børsnoterte selskapet JM AB, med en eierandel på 15,3 prosent.

De største aksjepostene er i entreprenørselskapene AF Gruppen ASA og Veidekke ASA i tillegg til JM AB. Eierskapet i entreprenørselskapene gir OBOS verdifull kompetanse og kunnskap om entreprenørvirksomhet som bidrar til at OBOS blir en mer effektiv byggherre. Eksponeringen i Veidekke er marginalt økt i 2018. Eierandelen i AF Gruppen er noe redusert som følge av to mindre emisjoner. Ved årsskiftet var markedsverdien av disse to investeringene 4 733 millioner kroner, som er 3 204 millioner kroner mer enn de bokførte verdiene. Selskapene regnskapsføres som tilknyttede selskap. OBOS er største aksjonær i begge selskapene. Eierandelene ved årsskiftet var 18,25 prosent i AF Gruppen og 18,12 prosent i Veidekke.

Ut over de store børsnoterte investeringene har OBOS som del av sin strategi vedtatt å investere i oppstartsbedrifter. Sammen med AF Gruppen ble venture-selskapet Construct Venture etablert i 2018. De har investert i oppstartsselskapet Spacemaker, som driver digital prosjektutvikling. Det er utover dette investert i solenergiselskapet Otovo, det svenske smarthjemselskapet FM Technology, utleieplattformen Hybel.no og BIM-plattformen Catenda.

Avkastningen for porteføljen, i form av verdøkning, realisering av gevinster og mottatte utbytter, var 6,94 prosent i 2018.

Innovasjon

Virksomheter som skal lykkes i fremtiden må ha evnen til å forandre seg raskt, noe som krever involvering og engasjement blant medarbeiderne. I løpet av året er det startet flere tiltak for å utvikle og styrke innovasjonskulturen og innovasjonsprosessene internt i OBOS. Blant annet kurses ansatte i innovasjonsprosesser og egne innovasjonsagenter blant de ansatte skal være med å lede innovasjonsarbeidet.

Det pågår prosjekter i alle divisjoner og det har kommet flere nye produkter og tjenester for beboere og medlemmer. OBOS har en partneravtale med StartupLab, samt løpende kontakt med oppstartsselskaper gjennom divisjonen for aksjer og forretningsutvikling.

OBOS satte sommeren 2018 opp en pilot med selvkjørende busser på Fornebu. Over 10 000 personer tok turen og piloten var en suksess. Det var en av de første pilotene i landet med selvkjørende kjøretøy og det viser at OBOS er i spissen når det gjelder å teste og ta i bruk nye løsninger. OBOS vil utrede ulike mobilitetsløsninger videre.

I løpet av 2018 har OBOS testet ut Blockchain-teknologien og lagd en prototype for kjøp og salg av eiendom. På sikt

kan Blockchain endre måten vi forvalter data og gjennomfører transaksjoner. OBOS har også etablert selskapet OBOS Smart Living som skal levere nye tjenester og produkter til våre hjem.

OBOS Sverige har etablert en ledende posisjon innenfor svensk byggenæring blant annet gjennom testprosjekt med bruk av AR (Augmented Reality) i produksjon for å bedre effektivitet og kvalitet, samt et av Europas første testprosjekt med takstein med integrerte solceller.

Boligdivisjonen jobber for tiden med planer for to Future-Built-prosjekter. Det ene er et boligkompleks på Manglerud og det andre er et bolig- og byområde på Fornebu med 700 leiligheter og rekkehus og inntil 5 000 kvadratmeter med handel- og servicefunksjoner på gateplan. Begge har svært høye miljøambisjoner, herunder plussus og bruk av massivtre.

Risiko og risikostyring

OBOS er gjennom sin virksomhet utsatt for ulike typer risikoer, som operasjonell risiko, finansiell risiko og markedsrisiko. Innenfor disse områdene vil det være en rekke ulike risikoelementer. Ved organisering av virksomheten er det lagt vekt på gode kontrollsystemer som skal sikre at konsernet har oversikt over den samlede risikoeksponeringen. Risikoer håndteres ved at styret fastlegger rammene for risikoappetitt innenfor de ulike områdene, og ved at administrasjonen regelmessig vurderer og rapporterer om utvikling i risikofaktorene til styret.

Operasjonell risiko

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

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

OBOS søker å bidra til gode rammebetingelser for boligsektoren gjennom utstrakt myndighetskontakt og som høringsinstans.

For næringseiendom er risikoen knyttet til utvikling i leieprisene og kapasitetsutnyttelsen i eiendomsporteføljen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere med ulike løpetider på kontraktene, og risikoen for lavere inntekter og økt ledighet vurderes som lav.

Operasjonell risiko i OBOS-banken er risikoen for tap som følge av svikt i interne prosesser og systemer og 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.

Intern kontroll

De viktigste interne kontrolltiltakene knyttet til operasjonell risiko er organisering av virksomheten, intern opplæring og kunnskapsdeling, etablerte prosedyrer, fullmaktstruktur og løpende prosjektoppfølgning. Organisasjonen utvikles kontinuerlig basert på 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 gir retningslinjer for hvordan prosjektene og prosessene skal gjennomføres med hensyn til kvalitet, framdrift, kostnads-effektivitet, samt helse, miljø og sikkerhet.

Det er utarbeidet et system for virksomhetsstyring i konsernet som tar hensyn til risikoaspekter og mulighetsrommet som hvert forretningsområde opererer innenfor. Dette rapporteres kvartalsvis som del av virksomhetsrapporteringen til konsernets ledelse og styre. Block Watne og OBOS Sverige er i tillegg ISO-sertifisert som ledd i arbeidet med kvalitetssikring, dokumentasjon og kontroll av den operative driften.

Den konsesjonsbelagte virksomheten i OBOS Finans Holding, som omfatter 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 styre og av Finanstilsynet.

Finansiell risiko

Finansiell risiko kan deles opp i finansiell markedsrisiko, hvor aksjerisiko, renterisiko og valutarisiko inngår, samt kreditt- og likviditetsrisiko. Styret har fastsatt en finansstrategi som legger rammene for den finansielle risikostyringen og gir retningslinjer for finansiering og likviditetsstyring, samt rentestrategi i konsernet.

Finansiell markedsrisiko

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

Endringer i rentenivå har betydning for konsernets innlånskostnader og vil påvirke verdsettelsen av nærings-eiendommer og andre aktiva. Styret har fastsatt en rentestrategi som legger prinsipper for rentestyringen i OBOS-konsernet. Rentestyringen skal sørge for at konsernet har en moderat renterisiko.

Kredittrisiko

Det er viktig for OBOS å ha forutsigbar og langsiktig tilgang til kapital. Finansstrategien legger rammer for kapitaltilgang som sikrer at de planlagte aktivitetene kan gjennomføres til en lavest mulig kostnad. OBOS benytter bankmarkedet og sertifikat- og obligasjonsmarkedet i finansieringen av virksomheten.

Kundeinnskudd er en av OBOS-bankens viktigste finansieringskilder. OBOS-bankens likviditetsreserve holdes i likvide rentepapirer med lav risiko, og er en buffer mot eventuell svikt i finansiering fra pengemarkedet og kundeinnskudd. OBOS Boligkreditt ble etablert i 2016 og gir bankkonsernet mulighet til rimelig finansiering gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett.

Ved kjøp og salg av verdipapirer og valuta er OBOS eksponert for risiko mot verdipapirforetakene vi handler med. Oppgjørskrisikoen 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 å inngå derivatavtaler med solide motparter hvor OBOS har et eksisterende kundeforhold. Godkjente finansielle motparter er beskrevet i interne retningslinjer. Kredittrisikoen i OBOS-banken ansees som lav da lån ytes med pant enten i boligselskapets faste eiendom eller i medlemmers andeler eller faste eiendom. I enkelte tilfeller gis det lån uten sikkerhet til sameier, eventuelt med fordringspant.

Kredittrisikoen i den øvrige virksomheten i OBOS anses som lav.

Likviditetsrisiko

OBOS har gjennom mange år sikret seg store og langsiktige kredittrammer i banker som sikkerhet mot perioder med dårlig likviditet i finansmarkedene. OBOS morselskap har kredittrammer på 2,5 milliarder kroner i tillegg til kassekreditt på 0,4 milliarder kroner. På konsernnivå var kredittrammene 4,2 milliarder kroner (eksklusive OBOS-banken) ved utgangen av 2018. Utrukne kredittrammer og kassakreditt var ved årsslutt 3,71 milliarder kroner. Se note 11 for ytterligere detaljer vedrørende likviditetsrisiko.

Likviditetsrisikoen i OBOS-banken reduseres gjennom egne styrevedtatte rammer for likviditetsstyringen. Videre begrenses likviditetsrisikoen gjennom spredning av innlånene på ulike innlånskilder, låneinstrumenter og løpetider.

Markedsrisiko

Eiendomsmarkedet I et usikkert marked vil det være en risiko for at boliger ikke blir solgt og at utleieandelen i næringseiendommer faller. Etter prisetallet på boliger i 2017, har prisutviklingen i 2018 vært positiv i Norge, mens prisene har falt moderat i de større byene i Sverige. Prisetallet og usikkerheten rundt framtidig etterspørsel av boliger har redusert antallet nye igangsettelser i begge landene, og dette vil påvirke tilbudet av boliger fra 2020. Begrensning i kunders tilgang på kapital kan ha stor betydning for boligsalget, og dermed for OBOS' muligheter til å gjennomføre prosjekter og generere lønnsomhet.

Risikoeksponeringen gjennom usolgte enheter i produksjon og usolgte ferdigstilte enheter, samt utleiegrad i nærings-eiendommer, måles og rapporteres løpende. Oppstart av nye eiendomsprosjekter vil bli utsatt dersom andelen usolgte boliger blir for stor, og utleiegraden i nærings-eiendommer blir for lav.

OBOS' virksomhet innen eiendomsmegling, bank og forvaltning vil være utsatt for endringer i eiendoms-markedet. Lav risikoprofil og tett oppfølging av virksomheten og markedsforhold bidrar til å redusere risiko.

Omdømmerisiko OBOS og datterselskapene er anerkjente og godt etablerte merkevarer. OBOS har en stor medlemsmasse og kundegruppe, og en bred kontaktflate på leverandørsiden og til myndigheter, bransjeorganisasjoner, finansmiljøer og media. Som stor låntaker og stor aktør innen eiendom og boligbygging i Norge og Sverige, vil selskapet ofte bli brukt som eksempel for å belyse utviklingstrekk, utfordringer og problemstillinger i boligmarkedet og byggenæringen. Det satses bevisst på langsiktig merkevarebygging, profesjonell kundebehandling og kommunikasjon med omverdenen som ledd i å opprettholde tilliten til virksomheten, merkevarene og produktene.

Det løpende kvalitetsarbeidet er sentralt for å redusere omdømmerisiko. Det er etablert prosedyrer og rutiner for informasjonshåndtering i forretningsområdene og i morselskapet.

Medlemstilbud

OBOS er en medlemsorganisasjon og har gjennom flere år jobbet systematisk med å framskaffe attraktive medlemsfordeler. Hovedformålet for OBOS er å skaffe medlemmene bolig, men det skal lønne seg å være medlem både for dem

som har dekket sitt boligbehov gjennom OBOS og for dem som er medlemmer med tanke på et mulig framtidig behov. Særlig populære er tilbudene innenfor banktjenester, forsikring og kultur. Det arbeides kontinuerlig med å styrke medlemstilbudene.

Alle medlemmer får tilsendt OBOS-bladet, som utkommer med ni nummer i året.

Organisasjon

Antall ansatte og sykefravær

OBOS og datterselskapene hadde 2 613 ansatte ved utgangen av 2018, hvorav 949 i Sverige. Antallet ansatte i konsernet er i løpet av året redusert med 48 personer. Noe av reduksjonen skyldes salg av OBOS Eiendomsdrift, i tillegg til at både OBOS Sverige og Block Watne har hatt en reduksjon i antall ansatte. Resterende selskaper i Norge har totalt sett hatt en økning på 78 ansatte. OBOS har som mål å være en foretrukket arbeidsplass ved rekruttering av nye medarbeidere, og ved å utvikle og beholde eksisterende medarbeidere.

I OBOS-konsernet totalt var sykefraværet i 2018 på 4,7 prosent, noe som er en økning sammenliknet med 2017. Sett i lys av konsernets overordnede målsetning om et sykefravær på godt under 4 prosent, er dette ikke et tilfredsstillende resultat. Det har ikke vært skader eller ulykker av vesentlig art i OBOS i 2018.

Likestilling

OBOS har lenge arbeidet for likestilling. Organisasjonen har en skriftlig nedfelt personalpolitikk, der den forplikter seg til å:

- legge forholdene til rette for at alle ansatte skal gis muligheter til jobbutvikling
- stimulere til å få flere kvinner i ledende stillinger
- sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, hudfarge, språk, religion, kjønn, seksuell legning, alder eller uførhet

OBOS skal være en trygg, engasjerende og utviklende arbeidsplass for arbeidstakere av begge kjønn. Av ansatte i OBOS-konsernet er 34 prosent kvinner og 66 prosent menn. 66 prosent av lederne i OBOS-konsernet er menn, mens av totalt åtte konserndirektører er fire kvinner og fire menn. 60 prosent av medlemmene i styret er kvinner. Ved rekruttering til stillinger i konsernet søkes det bevisst å øke kvinneandelen, og i løpet av 2018 har konsernet ansatt flere kvinner i ledende stillinger, blant annet i divisjonen for boligutvikling. Av de totalt 26 lederne som er rekruttert de siste fem årene, er 58 prosent kvinner. Byggebransjen har en markant skjevhet i rekrutteringsgrunnlaget. 38 prosent av prosjektlederne innenfor boligutvikling i OBOS i Norge er kvinner og av totalt 40 ansettelser innen prosjektledelse

de siste fem årene, er 18 kvinner. To av datterselskapene, OBOS Fornebu og OBOS Kärnhem, er ledet av kvinner. Block Watne og OBOS Sverige har et utviklingspotensial når det gjelder å få flere kvinner inn i ledende stillinger, men har hatt en positiv utvikling i 2018. Innenfor næringseidom er det ansatt to kvinner til å lede prestisjeprosjektet Construction City.

Utvikling av medarbeidere og ledere

Utvikling av medarbeidere er blant de viktigste investeringer OBOS gjør. I 2018 ble første runde av det to-årige modulbaserte programmet for ledertalentutvikling, OBOS Extend, avsluttet. I fjerde kvartal 2018 ble neste kull på 12 unge medarbeidere plukket ut etter søknad, og disse vil følge programmet over neste 2-års-periode. Videreutvikling av mer erfarne ledere har også stått sentralt i 2018, blant annet gjennom jevnlig gjennomføring av interne temakurs innen ulike ledelsesområder. I tillegg ble det i 2018 startet opp et nytt lederutviklingsprogram i OBOS, «Ledelse i en dynamisk hverdag». Programmet fokuserer på endringsledelse og har som mål utvikle ledere til å bli bedre i stand til å lede medarbeidere gjennom både små og store endringsprosesser.

Rekruttering og arbeidsgiverprofilering

Det har i 2018 vært lagt stor vekt på arbeidet med å profilere OBOS som attraktiv arbeidsgiver. Sommertrainee-programmet for studenter ble i 2018 gjennomført for sjette år på rad. Ordningen har vært utvidet med flere deltakere for hvert år, og er et viktig tiltak for organisasjonen, både for strategisk rekruttering og for profilering av OBOS som arbeidsgiver. OBOS har i 2018 ytterligere økt tilstedeværelsen ved de største utdanningsinstitusjonene i Norge, både gjennom deltakelse på karrieredager, gjennom bedriftspresentasjoner og andre profileringstiltak mot studenter på utvalgte studieretninger. I tillegg til tiltak for denne målgruppen har det vært lagt ned mye arbeid med å profilere OBOS mot mer erfarne arbeidstakere, blant annet gjennom rekrutteringskampanjen «Byens nye helter». Det langsiktige arbeidet med arbeidsgiverprofilering har gitt resultater. I 2018 ble OBOS kåret til en av Norges mest attraktive arbeidsgivere, og bransjebeste i kategorien Real Estate, i kåringen Universum Awards.

Arbeidsforhold

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 i forbindelse med seksuell og annen trakassering.

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.

Boligbyggingsvirksomheten har kontinuerlig fokus på SHA/HMS, og tallene viser nå en positiv utvikling sammenliknet med tidligere år. Byggebransjens viktigste måleparameter er fraværsskader på byggeplass målt i forhold til utførte timeverk. Dette uttrykkes som en såkalt H1-verdi (fraværsskader per million arbeidede timer).

I 2018 endte H1-verdien på 3,5 i OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu mot 3,4 ved utgangen av 2017.

I Block Watne er H1 verdien i 2018 redusert fra 8,2 til 5,8. Det arbeides systematisk med å redusere og forebygge antall skader, i tett dialog med egne fagarbeidere og underentreprenører. Holdningskampanjen «Vel hjem. Alltid vel hjem.» er videreført også i 2018.

OBOS Sverige og OBOS Kärnhem har tidligere rapportert LTAR-verdier, som er en svensk versjon av H1 og startet først å måle H1-verdier i 2018. Fabrikkene har egne vernekomitéer som behandler og følger opp avvikssituasjoner og skader. OBOS Sverige hadde ved utgangen av 2018 en H-verdi på 1,5, mens OBOS Kärnhem hadde en H-verdi på 7,2. OBOS Sverige hadde totalt tre alvorlige ulykker og seks ulykker som førte til fravær. Tilsvarende tall for 2017 var fire og 17. De tre alvorligste skadene skyldes alle ulykker med underentreprenører. Ved alle ulykkene var regelverket ikke fulgt av underentreprenøren. I OBOS Kärnhem har det ikke vært noen alvorlige skader gjennom året. I 2017 var tallet seks.

I OBOS Forretningsbygg var H1-verdien 1,9 ved utgangen av 2018, mot 2,9 ved utgangen av 2017. I OBOS Energi var H1-verdien 40 ved utgangen av 2018, mot null ved utgangen av 2017. Antallet fraværsskader er to, men på grunn av lavt antall arbeidstimer er utslaget stort.

Fra 1. januar 2018 innførte konsernet nye serisitetetskrav for alle nye byggeprosjekter i Norge. 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 sju prosent), begrensninger i bruken av underleverandører og tydelige krav til lønns- og arbeidsvilkår.

OBOS har også inngått et samarbeid med Skatteetaten og Veidekke for å bekjempe arbeidslivskriminalitet på byggeplassene. I første rekke gjelder avtalen OBOS-prosjektet på Vollebekk, der det bygges 800 nye boliger med Veidekke som entreprenør. Leverandørene gir fullmakt til at Skatteetaten kan gi ut en utvidet skatteattest med taushetsbelagte opplysninger til OBOS og Veidekke.

Her vil det framkomme hvorvidt mva og arbeidsgiveravgift er betalt, hvor stor omsetningen er og hvor mange som er ansatt i bedriften.

OBOS og miljøet

OBOS måler sin verdiskapning gjennom de verdier vi skaper for medlemmene, samfunnet og konsernets langsiktige økonomiske verdiskapning. Et av hovedmålene i OBOS-konsernets strategi fram mot 2021 er å ta grønt ansvar. Som ledende aktør i bolig- og byggenæringen har OBOS et særlig ansvar for å gå foran og det er nødvendig for konsernets langsiktige virksomhet.

OBOS og datterselskapene opererer i en bransje der klima- og miljøspørsmål blir en stadig viktigere del av risikobildet. Dette påvirker både hvor vi kan bygge, byggemetode, produktene vi leverer, kundenes etterspørsel og tilhørende lønnsomhets- og kompetansekrav. Ved systematisk miljøoppfølging gjennom sertifiseringsordninger og tydelig ledelsesfokus er OBOS godt rustet til å håndtere denne risikoen.

OBOS arbeider aktivt for å redusere energibruk og utslipp av klimagasser samt for å tilby nye, lønnsomme og miljørelaterte produkter, tjenester og investeringer til kunder og medlemmer. Når vi utvikler byer og steder har vi et særlig fokus på hvordan vi kan legge til rette for en bærekraftig livsstil der man deler mer og forbruker mindre av jordens ressurser.

For øvrig vises det til kapittelet «Bærekraft og samfunnsansvar» i årsrapporten for 2018 for en mer detaljert beskrivelse.

Etterlevelse og etikk

OBOS' virksomhet er underlagt en rekke lovmessige og regulatoriske bestemmelser. Virksomheten har skarpt fokus på dette og har gode rutiner for å etterleve disse.

OBOS er opptatt av å holde et høyt etisk nivå på sin virksomhet og blant sine medarbeidere. Arbeidet med dette pågår kontinuerlig på alle nivåer i virksomheten. OBOS har et sett verdier og etiske retningslinjer som jevnlig oppdateres og som er en integrert del av vår virksomhet. OBOS' verdier er:

- Skikkelig
- Kvalitetsbevisst
- Offensiv
- Lønnsom
- Engasjert

Styret har stor oppmerksomhet rundt SHA-arbeid, og status på dette feltet rapporteres regelmessig til styret.

Selskapet har også egne rutiner for ledelsens egenhandel med eiendom, aksjer med videre, for å sikre uavhengighet og selskapets omdømme.

Samfunnsansvar

Gjennom konsernets formålsbestemmelse og forretningsidé forplikter OBOS seg til å leve opp til gjeldende internasjonale standarder som ivaretar menneskerettigheter og sosiale forhold for arbeidstakere, verner om det ytre miljø og bekjemper korrupsjon i alle forretningsammenhenger.

OBOS har som strategisk mål å utvikle byer og steder og å utøve samfunnsansvar. For også å bidra til livet mellom husene har OBOS etablert programmet OBOS gir tilbake. I 2018 ble det delt ut 106 millioner kroner til gode tiltak innenfor kultur, idrett og miljø.

Det vises til kapittelet «Bærekraft og samfunnsansvar» for en nærmere beskrivelse av dette arbeidet.

Styret

På representantskapsmøtet 22. mai 2018 ble Roar Engeland gjenvalgt som ny styreleder. Styremedlemmene Inger Stray Lien, Torger Reve og Bjørn Frode Skaar og Eva Eriksson ble gjenvalgt som styremedlemmer. Heidi Ulmo ble valgt som nytt styremedlem. Rina Brunsell Harsvik ble gjenvalgt som fast møtende varamedlem. Alle ble valgt for ett år. Tove Heggelund, Lars Örjan Reinholdsson og Nina Hoff Haraton er de ansattevalgte representantene i styret. De ble alle valgt for to år i 2017.

Utsikter for 2019

Styret er tilfreds med konsernets økonomiske resultater i 2018. Resultatene preges av god kommersiell drift innenfor samtlige virksomhetsområder. Organisasjonen har opparbeidet seg en betydelig egenkapital og framstår nå som Nordens mest solide boligaktør. De gode resultatene har styrket OBOS' muligheter til å oppfylle sine mål.

Konsernets vedtatte strategi fram mot 2021 legger tydelige føringer på de prioriteringer som gjøres i virksomheten, på tvers av virksomhetsområder og geografi. Det gjelder både for den ordinære driften og nye investeringer. OBOS er som følge av dette på god vei til å nå de overordnede strategiske målsetningene som er satt fram mot 2021: styrket medlems- og kundefokus, ta grønt ansvar, forvalte de menneskelige og økonomiske verdiene i OBOS på en god måte, være Nordens ledende boligaktør og være en sterk drivkraft i utvikling av byer og steder.

Samtidig er det liten tvil om at korreksjonen i boligmarkedet, både i Norge og Sverige, vil påvirke virksomheten framover. OBOS har som følge av dette igangsatt langt færre boliger i 2018 enn i 2017, noe som vil føre til færre nye boliger for salg i 2020 og 2021.

Ved inngangen til 2019 har nyboligsalget i Norge, som er det viktigste enkeltstående forretningsområdet i OBOS, utviklet seg positivt i alle segmenter. Det samme gjelder utviklingen i bruktboligmarkedet, der prisveksten har vært sterk. OBOS forventer en nasjonal prisvekst på fire prosent i Norge i 2019.

I Sverige er det ventet at det vil ta noe lenger tid før markedet normaliserer seg, blant annet som en følge av stor produksjon av boliger og skjerpede finansieringsvilkår både fra banker og myndigheter. Samtidig er det stor underliggende etterspørsel etter boliger, og sysselsettingen er høy.

Med god kunnskap om boligmarkedet og en sterk kapitalposisjon, har OBOS betydelig evne til å motstå svingninger i bolig- og eiendomsmarkedet. OBOS kan tilpasse sin boligproduksjon til etterspørselen etter nye boliger. Gjennom en kompetent organisasjon, fokusert ledelse og gode systemer for risikostyring, er man posisjonert til å se nye muligheter og tilpasse driften til marked og risiko.

Styret er opptatt av at OBOS med sin finansielle handlekraft og innovasjonsevne må finne løsninger som gjør terskelen inn i boligmarkedet lavere. Dette vil bidra til både økt medlemsnytte og styrket lønnsomhet over tid for OBOS, ved at man når flere kundegrupper. Som følge av dette vil OBOS i 2019 utvide forsøksordningen med OBOS Bostart til å omfatte inntil 400 nye boliger i 2019 og 2020. Boligene forbeholdes medlemmer og skal selges til ca 10 prosent under markedspris mot at OBOS får retten til å kjøpe boligen tilbake ved et framtidig salg til opprinnelig kostpris justert for endring i boligprisindeksen. Samtidig fortsetter en offensiv investeringsstrategi innenfor boligbyggingen med sikte på å styrke boligtilbudet til OBOS framover i tråd med kjerneformålet.

Innenfor boligforvaltning vil det skje en rivende utvikling, spesielt innenfor IT og digitale kundeflater. Kundene setter tydelige krav og vi må forvente å møte skjerpet konkurranse fra nye og sannsynligvis internasjonale aktører. For å møte denne utfordringen er det viktig å skape skalafordeler og hente impulser fra andre markeder. Som følge av dette kjøpte OBOS i første kvartal 2019 39,6 prosent av aksjene i det svenske boligforvaltningsselskapet SBS Bostadsrättcentrum AB.

Styret anser at klima, miljø og bærekraft er blant OBOS' hovedutfordringer framover. Bolig- og byggsektoren står for en stor del av klimautslippene. OBOS har ambisiøse miljømål, men styret anser at det er behov for å ta enda sterkere grep. Vi erkjenner at det på kort sikt kan medføre høyere kostnader og økte investeringer på enkelte områder, men tror at det på sikt vil gi verdiskapning for OBOS.

OBOS har, som en stor og landsomfattende aktør, en ambisjon om å videreføre og forsterke sitt samfunnsengasjement som del av vår utvidede satsing på bærekraft. For å være i stand til å levere på våre strategiske mål er OBOS avhengig av å fortsatt drive lønnsomt. Virksomheten har derfor satt økt fokus på god drift, kapitalbruk og lønnsomhetsutvikling og vil om nødvendig tilpasse organisasjonsstrukturen for å sikre lønnsomhet.

Ved inngangen til 2019 anser styret at OBOS har god soliditet og kredittverdighet, samt tilstrekkelig med innvilgede trekkrettigheter i bankene til å sikre den aktivitet og det utlånsvolumet OBOS går inn i 2019 med.

Styret takker medlemmene i OBOS for bred oppslutning og de ansatte, ledelsen og samarbeidspartnere for motivert og engasjert innsats.

Oslo 26. mars 2019

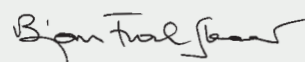
Styret og konsernsjef i OBOS BBL


Roar Engeland
Leder



Inger Stray Lién
Nestleder


Heidi Ulmo


Torgjer Reve


Bjørn Frode Skaar

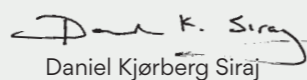

Eva Eriksson


Tove Heggelund


Lars Örjan Reinholdsson


Nina Hoff Haraton


Rina Brunsell Harsvik


Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

Årsregnskap 2018

OBOS-konsernet

Resultatregnskap _____	51
Oppstilling av finansiell stilling _____	52
Oppstilling av endringer i egenkapital _____	54
Oppstilling av kontantstrømmer _____	55
Noter til konsernregnskapet _____	56

OBOS BBL

Resultatregnskap _____	107
Oppstilling av finansiell stilling _____	108
Oppstilling av endringer i egenkapital _____	110
Oppstilling av kontantstrømmer _____	111
Noter til konsernregnskapet _____	112

Revisjonsberetning _____	124
--------------------------	-----

Resultatregnskap 2018

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
Driftsinntekter	5	13 161 982	11 568 850
Prosjektkostnader	12	-7 458 041	-6 489 544
Personalkostnader	6,7	-2 027 862	-2 021 215
Andre driftskostnader	8	-1 500 550	-1 296 335
Av- og nedskrivninger	14,15	-158 066	-134 687
Driftskostnader		-11 144 520	-9 941 782
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		2 017 463	1 627 068
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	16	553 641	661 980
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	16	1 014	120 488
Verdiendring investeringseiendommer	13	466 085	429 435
Driftsresultat		3 038 203	2 838 972
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter		100 886	147 617
Finanskostnader		-439 628	-408 170
Netto valutagevinst/(tap)		-753	21 943
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		219 790	-69 487
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		9 445	111 856
Netto finansposter	9,11	-110 260	-196 241
Resultat før skattekostnad		2 927 943	2 642 731
Skattekostnad	10	-295 726	-176 975
Resultat etter skatt		2 632 217	2 465 756
Herav minoritetens andel		10 875	7 656
Herav hybridkapitalens andel		8 695	6 816
Totalresultat			
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		-18 932	35 968
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		-162	17 230
Netto verdiendring aksjer tilgjengelig for salg		-	-63 989
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-10 490	1 080
Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	24	-29 584	-9 712
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		-980	-19 649
Netto estimatendringer relatert til pensjoner		-1 986	-3 031
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-1 524	-6 862
Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	24	-4 490	-29 542
Sum øvrige resultatelementer i perioden	24	-34 074	-39 254
Totalresultat		2 598 143	2 426 502
Herav minoritetens andel		11 134	9 126
Herav hybridkapitalens andel		8 695	6 816

Oppstilling av finansiell stilling

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
Eiendeler			
Goodwill	15	1 079 300	1 067 189
Varemerker	15	638 117	646 878
Andre immaterielle eiendeler	15	332 387	225 011
Varige driftsmidler	14	1 842 814	1 524 358
Investerings eiendommer	13	10 574 490	10 866 271
Eierbenyttede eiendommer	14	958 486	952 659
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	16	3 951 624	3 632 121
Finansielle anleggsmidler	17	7 754 913	6 956 497
Utlån fra bankvirksomhet	26,27	34 564 243	28 480 301
Andre anleggsmidler		657 953	518 418
Sum anleggsmidler		62 354 328	54 869 702
Boligtomter for utvikling		10 267 914	10 680 932
Boligprosjekter under oppføring		7 153 531	5 126 564
Ferdige, usolgte boliger		470 661	407 763
Sum varelager	12	17 892 106	16 215 259
Kundefordringer	19	440 823	503 382
Utlån fra bankvirksomhet	26,27	317 783	234 422
Eiendeler klassifisert som holdt for salg	19	948 901	346 474
Andre omløpsmidler	17,19	875 652	1 003 081
Kontanter og kontantekvivalenter	25	644 926	1 257 213
Sum andre omløpsmidler		3 228 085	3 344 572
Sum eiendeler		83 474 519	74 429 533

Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
Egenkapital og gjeld			
Andelskapital		96 107	89 701
Annen egenkapital		22 192 172	19 561 706
Hybridkapital	24	199 550	199 550
Minoritetsinteresser	24	43 203	63 813
Sum egenkapital		22 531 032	19 914 770
Pensjonsforpliktelser	7	112 693	111 384
Utsatt skatt-forpliktelser	10	1 584 693	1 668 213
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		265 977	256 464
Langsiktig rentebærende gjeld	11	27 780 292	25 142 553
Sum langsiktig gjeld		29 743 655	27 178 614
Leverandørgjeld	20	1 213 177	1 134 852
Betalbar skatt	10	294 451	294 984
Gjeld klassifisert som holdt for salg	20	107 535	75 886
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	20	2 392 693	3 713 840
Bankinnskudd fra kunder	11	16 584 346	15 133 203
Kortsiktig rentebærende gjeld	11	10 607 630	6 983 383
Sum kortsiktig gjeld		31 199 832	27 336 149
Sum gjeld		60 943 487	54 514 763
Sum egenkapital og gjeld		83 474 519	74 429 533

Oslo 26. mars 2019

Styret og konsernsjef i OBOS BBL


Roar Engeland
Leder


Inger Stray Lien
Nestleder


Heidi Ulmo


Torgjer Reve


Bjørn Frode Skaar


Eva Eriksson


Tove Heggelund


Lars Örjan Reinholdsson


Nina Hoff Haraton


Rina Brunzell Harsvik


Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

Oppstilling av endringer i egenkapital

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	Annen egenkapital						Sum egenkapital
		Andelskapital	Andre inntekter og kostnader	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Hybridkapital ¹⁾	Minoritet	
Egenkapital per 1. januar 2017		84 024	233 065	16 916 463	17 149 520	99 800	57 883	17 391 227
Periodens resultat		-	-	2 451 283	2 451 283	6 816	7 656	2 465 756
Øvrige resultatelementer	24	-	-40 724	-	-40 724	-	1 470	-39 254
Totalresultat		-	-40 724	2 451 283	2 410 560	6 816	9 126	2 426 502
Økning i andelskapital		5 676	-	1 626	1 626	-	-	7 303
Utbytte		-	-	-	-	-	-9 746	-9 746
Transaksjoner med minoritetsinteresser		-	-	-	-	-	6 550	6 550
Hybridkapital klassifisert som egenkapital		-	-	-	-	99 750	-	99 750
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-6 816	-	-6 816
Egenkapital per 31. desember 2017		89 701	192 341	19 369 372	19 561 706	199 550	63 813	19 914 770
Implementeringseffekter nye standarder	1	-	-81 550	122 371	40 821	-	-	40 821
Egenkapital per 1. januar 2018		89 701	110 791	19 491 743	19 602 527	199 550	63 813	19 955 591
Periodens resultat		-	-	2 612 647	2 612 647	8 695	10 875	2 632 217
Øvrige resultatelementer	24	-	-34 333	-	-34 333	-	259	-34 074
Totalresultat		-	-34 333	2 612 647	2 578 314	8 695	11 134	2 598 143
Økning i andelskapital		6 407	-	1 635	1 635	-	-	8 042
Utbytte		-	-	-	-	-	-21 490	-21 490
Transaksjoner med minoritetsinteresser		-	-	9 696	9 696	-	-10 255	-559
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-8 695	-	-8 695
Egenkapital per 31. desember 2018		96 107	76 458	22 115 721	22 192 172	199 550	43 203	22 531 032

¹⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital. Se note 24 for ytterligere informasjon.

Oppstilling av kontantstrømmer

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
Resultat før skatt		2 927 943	2 642 731
Netto finansposter		110 260	196 241
Av- og nedskrivninger	14,15	158 066	134 687
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	13	-466 085	-429 435
Resultat fra tilknyttede selskaper	16	-554 655	-782 469
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 091	44 820
Endring i varelager	12	51 992	-1 251 904
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	26	-4 697 167	-3 832 860
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-662 302	217 700
Mottatte utbytter		598 132	491 499
Betalte renter		-307 200	-350 685
Mottatte renter		49 019	36 604
Betalte skatter		-346 033	-287 064
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-3 114 941	-3 170 135
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	14,15	-1 082 193	-1 113 484
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	14,15	118 043	20 943
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	25	-7 811 120	-6 387 662
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	25	7 019 422	5 183 851
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	25	-391 667	-557 881
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	25	507 006	601 101
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		-420 428	-624 401
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer		201 402	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 859 536	-2 877 534
Nedbetaling sertifikatgjeld	25	-	-300 000
Opptrekk sertifikatgjeld	25	-	300 000
Nedbetaling obligasjonsgjeld	25	-1 829 991	-1 549 000
Opptrekk obligasjonsgjeld	25	6 093 812	7 004 743
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	25	133 976	222 085
Opptrekk av hybridkapital		-	99 750
Transaksjoner med minoritet		-559	-
Utbytte til minoritet		-25 179	-5 919
Betalte renter hybridkapital		-8 695	-6 816
Innbetaling av andelskapital		6 407	7 184
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		4 369 771	5 772 028
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		-8 704	3 013
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-613 411	-272 628
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		1 258 336	1 530 964
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		644 926	1 258 336
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg		-	1 123
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		644 926	1 257 213

Noter til konsernregnskapet

OBOS-konsernet

Innholdsfortegnelse noter

Note 1: Generell informasjon, grunnlag for utarbeidelse og endrede regnskapsprinsipper

Note 2: Sentrale regnskapsvurderinger og estimatusikkerhet

Note 3: Vesentlige transaksjoner

Note 4: Segmenter

Note 5: Driftsinntekter

Note 6: Personalkostnader

Note 7: Pensjonskostnader

Note 8: Andre driftskostnader

Note 9: Finansinntekter og -kostnader

Note 10: Inntektsskatt

Note 11: Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld

Note 12: Varelager

Note 13: Investerings eiendommer

Note 14: Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer

Note 15: Immaterielle eiendeler og nedskrivningsvurderinger

Note 16: Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Note 17: Finansielle investeringer og utlån til kunder

Note 18: Eiendeler og forpliktelse til virkelig verdi

Note 19: Kundefordringer, andre omløpsmidler og eiendeler holdt for salg

Note 20: Ikke-rentebærende gjeld og gjeld klassifisert som holdt for salg

Note 21: Klassifikasjon av finansielle eiendeler og forpliktelse

Note 22: Pantstillelser og garantier

Note 23: Avsetning for forpliktelse

Note 24: Tilleggsinformasjon om egenkapital

Note 25: Tilleggsinformasjon om kontantstrømoppstilling

Note 26: Utlån til kunder fordelt på kundesegmenter i finansvirksomheten

Note 27: Risikoklassifisering av utlån og garantier i finansvirksomheten

Note 28: Tap og nedskrivninger på utlån og garantier i finansvirksomheten

Note 29: Ytelser til ledende ansatte

Note 30: Transaksjoner med nærstående parter

Note 31: Hendelser etter balansedagen

Note 01

Generell informasjon, grunnlag for utarbeidelse og endrede regnskapsprinsipper

OBOS BBL er et norsk boligbyggelag etter boligbyggelagsloven av 6. juni 2003 og er eid av 454 442 betalende medlemmer. Selskapets hovedkontor har adresse Hammersborg Torg 1, 0179 Oslo med telefonnummer +47 22865500.

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

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

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

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

Konsernregnskapet for 2018 er avlagt i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Forenklet IFRS innebærer at regnskapsføring og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), mens presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapskikk (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 (GRS).

Dette konsernregnskapet er godkjent av styret 26. mars 2019 for vedtak av Generalforsamlingen 14. mai 2019.

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

Grunnlag for utarbeidelse

Hvordan lese OBOS-konsernets regnskapsprinsipper

OBOS-konsernet beskriver relevante regnskapsprinsipper i de respektive notene for å gi økt forståelse av den spesifikke regnskapsdelen i stedet for i én samlet regnskapsprinsippnote.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet OBOS BBL og datterselskaper. Datterselskaper er alle enheter konsernet har kontroll over. Kontroll oppstår når konsernet er utsatt for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sin investering i enheten og har evnen til å påvirke denne avkastningen gjennom sin innflytelse over enheten. Kontroll vil normalt foreligge når konsernet har en stemmeandel på mer enn 50 %. For oversikt over de vesentligste datterselskapene henvises det til note 6 i OBOS BBLs årsregnskap for 2018. Konserninterne transaksjoner, mellomværende og urealiserte gevinster og tap elimineres i konsernregnskapet.

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

Minoritetsinteresser 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 minoritetsinteresser finnes i note 24.

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

Valutaomregning

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

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

For informasjon vedrørende valutarisiko, henvises det til note 11.

Nedenfor vises valutakursene som er anvendt i konsernregnskapet:

Sluttkurser per	31.12.18	31.12.17
SEK	0,9701	0,9996
DKK	1,3322	1,3218
Gjennomsnittskurser for	2018	2017
SEK	0,9359	0,9680
DKK	1,2875	1,2539

Implementering av nye og reviderte standarder og fortolkninger

Bortsett fra implementeringen av regnskapsstandardene beskrevet nedenfor, er de anvendte regnskapsprinsippene konsistente med prinsippene som ble anvendt i forrige regnskapsår.

IFRS 9 Finansielle instrumenter ble implementert fra 1. januar 2018 og omhandler klassifikasjon, innregning og måling av finansielle eiendeler og forpliktelser, samt sikringsbokføring. Sammenlignet med IAS 39, som standarden erstatter, introduserte IFRS 9 nye prinsipper for klassifisering og måling av finansielle instrumenter, nedskrivning av finansielle eiendeler og sikringsbokføring.

Etter IFRS 9 klassifiseres finansielle eiendeler i en av tre målekategorier: virkelig verdi over resultatet, virkelig verdi over utvidet resultat eller amortisert kost. Målekategori bestemmes ved førstegangsinnregning av eiendelen. Klassifiseringen avhenger av enhetens forretningsmodell for styring av finansielle instrumenter og karakteristikken av kontantstrømmene til det enkelte instrumentet. For finansielle forpliktelser viderefører standarden stort sett kravene fra IAS 39.

Nedskrivningsreglene for finansielle eiendeler i IFRS 9 medfører en overgang fra en påløpt tapsmodell etter IAS 39, hvor innregning av tap ble innregnet når det forelå objektive bevis for tap, til en forventet tapsmodell der verdifall innregnes basert på forventet kreditttap. Eiendeler som er gjenstand for nedskrivningsvurdering plasseres for nedskrivningsformål i et av tre steg, basert på graden av kredittkvalitet. Implementeringseffekten av nedskrivningsmodellen i IFRS 9 for

konsernets finansvirksomhet ble negativ med 14 millioner kroner etter skatt. For konsernets øvrige virksomhet var implementeringseffekten negativ med 5 millioner kroner etter skatt.

En endring i forhold til IAS 39 er at målekategorien «tilgjengelig-for-salg» forsvinner. Konsernets investeringer i Eika Gruppen AS og Eika Boligkreditt AS har tidligere blitt klassifisert i denne kategorien. Etter IFRS 9 er disse investeringene klassifisert i kategorien virkelig verdi over resultatet. Reklassifiseringen var på 81,6 millioner kroner.

IFRS 15 *Inntekter fra kundekontrakter* ble implementert fra 1. januar 2018. Standarden fordrer en inndeling av kundekontrakten i de enkelte ytelsesplikter. En ytelsesplikt kan være en vare eller en tjeneste. Inntekt regnskapsføres når en kunde oppnår kontroll over en vare eller tjeneste, og dermed har muligheten til å bestemme bruken av og kan motta fordelene fra varen eller tjenesten. Standarden erstatter IAS 18 *Driftsinntekter* og IAS 11 *Anleggskontrakter* og tilhørende tolkninger, herunder IFRIC 15 *Agreements for the Construction of Real Estate*.

For konsernets boligprosjekter i egenregi i Norge, har OBOS vært med på å søke avklaring av forståelsen for inntektsføring etter IFRS 15 hos fortolkningsorganet International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Deres vurdering var at kriteriet rett til betaling etter IFRS 15.35(c) ikke er oppfylt, som medfører at boligprosjekter i egenregi i Norge fortsatt inntektsføres etter fullført kontraktsmetode. Kartleggingen av konsernets boligprosjekter i Sverige har medført samme konklusjon, bortsett fra produksjonen av Myresjöhus som tilfredsstiller kriteriene for løpende avregning. Grunnet mange prosjekter og relativt kort produksjonssyklus har ikke dette medført implementeringseffekter. Konsernets andel av implementeringseffekter fra tilknyttede selskaper er positiv med 61 millioner kroner etter skatt. Dette skyldes endret periodisering for enkelte inntektsstrømmer i de tilknyttede selskapene. Konsernet har ikke identifisert andre ytelsesplikter som har hatt betydning ved implementeringen av standarden.

På tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet for 2018 var følgende viktige standarder og fortolkninger utgitt, men ikke tatt i bruk:

IFRS 16 *Leieavtaler* trer i kraft fra 1. januar 2019 og erstatter IAS 17 *Leieavtaler*. Standarden innfører en felles regnskapsmodell for leietakere og fjerner det eksisterende skillet mellom finansielle og operasjonelle leieavtaler. Etter IFRS 16 vil både en eiendel (retten til å benytte den leide eiendelen) og en finansiell leieforpliktelse innregnes og presenteres separat. Unntakene er ved leieavtaler med en varighet på under tolv måneder eller leieavtaler der underliggende eiendel som ny har lav verdi. I resultatoppstillingen vil avskrivninger av leide eiendeler og renter på leieforpliktelsen innregnes separat.

Leieforpliktelser vil bli målt på nytt ved visse hendelser som endring i leieperioder eller endring i fremtidige leiebetalinger basert på indekser og lignende. Endring i leieforpliktelser som følge av ny måling vil generelt bli innregnet som en justering av den leide eiendelen.

Konsernet har besluttet å anvende den modifiserte retrospektive metoden ved implementering, noe som betyr at sammenligningstall for 2018 ikke vil bli omarbeidet. Leide eiendeler og leieforpliktelser vil ved implementering bli innregnet til samme beløp, hensyntatt eventuelle forskuddsbetalinger.

For utleiere vil det ikke være vesentlige endringer i forhold til dagens regnskapsstandard.

Konsernet har estimert at effekten på leieforpliktelser og leide eiendeler er i størrelsesorden 500 millioner kroner.

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

Note 02

Sentrale regnskapsvurderinger og estimatusikkerhet

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

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

Tilknyttede selskaper

Konsernets investeringer i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA vurderes som investeringer i tilknyttede selskap. Det henvises til note 16 for redegjørelse av vurderinger om betydelig innflytelse i selskapene.

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

Investerings eiendom

Konsernets investeringer i næringseiendom som klassifiseres i henhold til IAS 40 Investerings eiendom innregnes til virkelig verdi. Det henvises til note 13 for redegjørelse av estimert markedsverdi.

Boligtomter og -prosjekter

Konsernets boligtomter og boligutviklingsprosjekter innregnes som varelager til laveste verdi av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Det henvises til note 12 for redegjørelse av prosjektverdier og nedskrivningsvurderinger.

Nedskrivningstesting av goodwill og andre immaterielle eiendeler

Konsernet gjennomfører årlige nedskrivningsvurderinger av goodwill, merkevarenavn og andre immaterielle eiendeler. Vurderingene baseres på ledelsens beste estimater for fremtidig inntjening i de kontantgenerende enhetene. Det henvises til note 15 for redegjørelse av bokført goodwill og merkevarenavn med nedskrivningsvurderinger.

Avsetning for forpliktelser

Konsernet kan være part i ulike tvister og kommersielle uenigheter. Utfallssannsynligheter og avsetninger måles til ledelsens beste estimat for å gjøre opp forpliktelsene på rapporteringsdatoen. Det henvises til note 23 for redegjørelse av vesentlige vurderinger.

Skatt

Konsernet rapporterer betalbar og utsatt skatt på bakgrunn av eksisterende regler og fortolkninger av disse. Dette kan medføre vurderinger basert på ledelsens beste forståelse. Det henvises til note 10 for spesifisering av konsernets skatteposisjoner.

Note 03

Vesentlige transaksjoner

Vesentlige transaksjoner i 2018

Den 1. februar 2018 solgte konsernet alle aksjene i OBOS Eiendomsdrift AS til COOR Service Management AS for et aksjevederlag på 46 millioner kroner. Transaksjonen medførte en gevinst i konsernregnskapet på 15 millioner kroner.

Den 22. mars 2018 solgte konsernet aksjene i de heleide datterselskapene OBOS B3 AS og OBOS B4 AS til FP OBOS JV AS for en samlet salgspris på 247 millioner kroner. Transaksjonen vurderes som salg av eiendeler. FP OBOS JV AS er et felleskontrollert selskap hvor OBOS og Aker har en eierandel på 50 % hver. Konsernets forholdsmessige andel av gevinsten elimineres i henhold til konsernets regnskapsprinsipp. Transaksjonen medførte en gevinst i konsernregnskapet på 87 millioner kroner. Selskapet er fra samme dato innregnet som investering i felleskontrollert virksomhet etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Den 15. juni 2018 solgte konsernet alle aksjene i Persveien 26 AS til Ulven Eiendomsinvest II AS for et aksjevederlag på 72 millioner kroner. Eiendommen ligger på Ulven i Oslo og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Den 29. juni 2018 overtok konsernet alle aksjene i Kristiansholm AS. Eiendommen ligger i Sandviken i Bergen og har et tomteareal på over 24 000 m². Selskapet er fra samme dato konsolidert i konsernregnskapet. Transaksjonen vurderes som kjøp av eiendeler.

Den 1. oktober 2018 solgte konsernet alle aksjene i Strandveien 43 AS til Strandveien 43 Holding AS for et aksjevederlag på 170 millioner kroner. Eiendommen ligger i Trondheim og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

OBOS ble i løpet av 2018 største aksjonær i det børsnoterte svenske boligutviklingselskapet JM AB med en eierandel på 15,3 % per 31. desember 2018. Investeringen var i størrelsesorden 1,6 milliarder kroner og er i 2018 klassifisert som en finansiell eiendel til virkelig verdi over resultatet.

Vesentlige transaksjoner i 2017

Den 14. februar 2017 solgte konsernet alle aksjene i Vitaminveien 1 AS til Realkapital AS for et aksjevederlag på 286 millioner kroner. Eiendommen ligger på Storo i Oslo og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet for 2017.

Den 17. februar 2017 solgte konsernet alle aksjene i Gårdpass AS til Vaktmesterkompaniet AS for et aksjevederlag på 34 millioner kroner. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet for 2017.

Den 13. mars 2017 overtok konsernet 50 % av aksjene i Brobekkveien 50 AS for et aksjevederlag på 247 millioner kroner. Eiendommen ligger på Vollebekk, nord i Hovinbyen i Oslo, og kan gi plass for inntil 800 boliger, butikker og andre servicefunksjoner. Selskapet er fra samme dato innregnet som investering i felleskontrollert virksomhet etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Den 3. mai 2017 overtok konsernet 95 % av aksjene i Aslakveien Invest AS, som eier 50 % av aksjene i Aslakveien Holding AS, for et aksjevederlag på 124 millioner kroner. Eiendommen ligger på Røa i Oslo og prosjektutbygging er planlagt for 360 leiligheter. OBOS-konsernet hadde fra før en eierandel på 50 % i Aslakveien Holding AS. Selskapene er fra samme dato konsolidert i konsernregnskapet. Transaksjonen vurderes som kjøp av eiendeler. Merverdien på oppkjøpstidspunktet på 203 millioner kroner er i sin helhet henført til tomter for boligutvikling/varelager. Revalueringen til virkelig verdi av tidligere eierandel etter egenkapitalmetoden, medførte en gevinst på 108 millioner kroner i konsernregnskapet for 2017.

Den 1. juni 2017 solgte konsernet alle aksjene i OBOS Forsikring AS til Tryg Forsikring A/S for et aksjevederlag på 213 millioner kroner. OBOS Forsikring tilbød forsikringsprodukter til privatkunder og boligselskaper. Transaksjonen medførte en gevinst på 64 millioner kroner i konsernregnskapet for 2017.

Den 30. august 2017 solgte konsernet sine gjenværende 3,8 millioner aksjer i JM AB. Medregnet et salg tidligere i 2017 av 775 000 aksjer ble samlet vederlag rundt 1,1 milliarder kroner. Investeringen har blitt klassifisert som finansiell investering og innregnet til virkelig verdi over resultatet i henhold til notert børskurs. Samlet avkastning på investeringen, inkludert mottatt utbytte, har vært 219 millioner kroner.

Den 15. desember 2017 overtok konsernet de resterende 50 % av aksjene i de felleskontrollerte virksomhetene Vollebekk Tomt B1A AS og Vollebekk Boligtomt 40 AS for et samlet aksjevederlag på 182 millioner kroner. Selskapene ble tidligere i året fisjonert ut av den felleskontrollerte virksomheten Brobekkveien 50 AS, der OBOS-konsernet fra før hadde en eierandel på 50 %. Selskapene er fra samme dato konsolidert i konsernregnskapet. Transaksjonen vurderes som kjøp av eiendeler. Merverdien på oppkjøpstidspunktet på 357 millioner kroner er i sin helhet henført til tomter for boligutvikling/varelager.

Den 20. desember 2017 solgte konsernet alle aksjene i det 50 %-eide tilknyttede selskapet Chr. Kroghs Gate 32 AS for et aksjevederlag på 130 millioner kroner. Eiendommen har blitt klassifisert som investeringseiendom i det tilknyttede selskapet og innregnet løpende til virkelig verdi via «Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet».

Note 04

Segmenter

Regnskapsprinsipp

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

Konsernets driftssegmenter er basert på forretningsaktivitetene. I tillegg rapporteres «Annen virksomhet» som et eget segment. Annen virksomhet inkluderer produksjon og salg av grønn energi fra vannkraftverk og konsernheter. Konsernheter består av digitale tjenester, medlemsvirksomhet, sponsorvirksomhet, OBOS gir tilbake, fellestjenester, konsernets finansavdeling, strategiske konsernprosjekter og sentrale stabs- og støttefunksjoner.

Konserninterne transaksjoner mellom segmentene er basert på forhandlede markedspriser. Gevinster og tap fra konserninterne overføringer av virksomheter, konsernbidrag og utbytte er ikke inkludert i segment-resultatene.

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Boligutvikling	11 267 616	10 914 650
Forvaltning og rådgivning	964 247	906 617
Næringseiendom	839 080	880 584
Bank, forsikring og eiendomsmegling	493 691	480 328
Aksjeinvesteringer	-	-
Annen virksomhet	584 271	524 323
Elimineringer	-522 857	-483 498
Inntekter, operasjonelt	13 626 049	13 223 005
Boligutvikling	1 509 668	1 421 214
Forvaltning og rådgivning	211 893	205 886
Næringseiendom	532 347	887 439
Bank, forsikring og eiendomsmegling	243 930	349 364
Aksjeinvesteringer	224 200	510 323
Annen virksomhet/elimineringer	-262 261	-161 365
Resultat før skatt, operasjonelt	2 459 776	3 212 860
Avstemming operasjonelt resultat mot finansregnskap		
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	-106 395	-482 386
Verdiendring investeringseiendom	466 085	429 435
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	70 278	103 488
Verdiendring aksjeinvesteringer	107 620	-87 077
Verdiendring finansielle derivater og avtaler	80 310	6 621
Gevinst/(tap) ved salg av selskaper og andre investeringer	-81 314	-402 237
Andre forskjeller	-68 417	-137 973
Resultat før skatt, IFRS	2 927 943	2 642 731

Avstemmingspostene fra operasjonelle tall til finansregnskapet kan i all hovedsak forklares av:

- Operasjonelle tall inkluderer inntekter fra Boligutviklingssegmentet etter løpende avregning.
- Operasjonelle tall inkluderer gevinst/(tap) ved salg av aksjer og andre investeringer beregnet basert på kostpris aksjer etter norske regnskapsregler.
- Operasjonelle tall inkluderer ikke urealiserte verdiendringer på aksjeinvesteringer, finansielle derivater og investeringseiendom.
- Posten «Andre forskjeller» inkluderer for det meste internergevinster som periodiseres i samsvar med prosjektfremdrift etter løpende avregning.

Note 05

Driftsinntekter

Regnskapsprinsipp

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

Inntekter fra boligprosjekter

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

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

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

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

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

Leieinntekter eiendommer

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

Netto rente- og provisjonsinntekter i finansvirksomhet

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

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

Forvaltningsinntekter, medlemskontingent og andre driftsinntekter

OBOS-konsernet leverer flere ulike tjenester som eiendomsmegling, forvaltning av bygninger og eiendom, salg av grønn energi fra vannkraftverk, regnskapsførsel, tekniske konsulentinntekter og andre administrative tjenester for borettslag, medlemskontingent fra medlemmer og provisjon fra formidling av medlemsfordeler. Disse inntektsføres løpende når tjenesten er utført for kunden eller periodiseres over avtalt kontraktsperiode.

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Prosjektinntekter	10 611 104	9 143 202
Leieinntekter eiendommer	841 826	789 033
Forvaltningsinntekter	620 580	586 812
Tekniske konsulentinntekter	381 815	315 495
Netto rente- og provisjonsinntekter	341 452	299 766
Eiendomsmegling	126 756	116 505
Kontingenter medlemmer	90 142	86 717
Eiendomsdrift	23 975	90 215
Andre driftsinntekter	124 332	141 105
Sum driftsinntekter	13 161 982	11 568 850

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

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Norge	9 007 829	7 990 962
Sverige	3 944 071	3 565 516
Danmark	210 082	12 371
Sum driftsinntekter	13 161 982	11 568 850

Note 06

Personalkostnader

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Lønn og feriepenger	-1 436 346	-1 415 487
Arbeidsgiveravgift	-317 274	-309 791
Pensjonskostnader	-119 404	-109 491
Andre personalkostnader	-154 839	-186 446
Sum personalkostnader	-2 027 862	-2 021 215

Antall ansatte i konsernet	2 614	2 661
----------------------------	-------	-------

Rentesubsidierte lån via OBOS-banken til ansatte i OBOS-konsernet ytes med inntil 3 millioner kroner. For lån utover 3 millioner kroner gjelder ordinære betingelser. Det er ved utgangen av året 564 ansatte som har rentesubsidierte lån til en rente på 2,0 % (517 ansatte til en rente på 1,75 % ved utgangen av 2017). Totalt rentesubsidiert lånebeløp utgjør 1 242,8 millioner kroner per 31. desember 2018 (1 053,6 millioner kroner per 31. desember 2017). Ellers ytes lån til ansatte, styremedlemmer og medlemmer til ordinære betingelser.

For ytterligere informasjon vedrørende pensjonskostnader, henvises det til note 7. For ytterligere informasjon vedrørende ytelser til ledende ansatte, henvises det til note 29.

Note 07

Pensjonskostnader

Regnskapsprinsipp

Konsernet har ulike landspesifikke pensjonsordninger for ansatte. Ordningene innregnes etter IAS 19 og omfatter både ytelsesbaserte og innskuddsbaserte pensjonsordninger. 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.

Ytelsesordning

Ytelsesbaserte pensjonsordninger vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen. Pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi. De usikrede ordninger er knyttet til ledende ansatte med lønn over 12G.

Periodens pensjonsopptjening innregnes som personalkostnad. Denne kostnaden inkluderer økning i pensjonsforpliktelsen som følge av opptjening i inneværende år, endringer, avkortning og oppgjør. Virkningen på tidligere opptjente rettigheter som følge av endringer i ordningenes ytelser resultatføres umiddelbart. Netto rentekostnad beregnes ved å benytte diskonteringsrenten på netto pensjonsforpliktelse og virkelig verdi av pensjonsmidler. Denne kostnaden er inkludert i personalkostnad i resultatregnskapet. Estimaterendringer, som består av aktuarielle gevinster og tap, samt avkastning på pensjonsmidlene utover resultatført avkastning, innregnes i øvrige resultatelementer som en del av totalresultatet. Estimatavikil blir ikke reklassifisert over resultatet i senere perioder.

Pensjonsforpliktelsen beregnes av en uavhengig aktuar som anvender en lineær opptjeningsmetode på bakgrunn av estimater og forutsetninger, hvorav diskonteringsrenten er den mest vesentlige. Anbefalingene fra Norsk Regnskapsstiftelse legges til grunn.

Pensjonsforpliktelsen diskonteres til nåverdi ved bruk av renten på obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). OMF er obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av kredittforetak eid av norske banker og er regulert i egen lov. Konsernet har benyttet OMF i det norske markedet som grunnlag for å fastsette diskonteringsrenten per 31. desember 2018 og 2017.

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 tjenstepensjon. Pensjonsordningene som tilbys i Norge er i tråd med denne. 1 665 ansatte var medlem av den norske pensjonsordningen per 31. desember 2018 (1 662 per 31. desember 2017). I de svenske virksomhetene er det etablert ulike pensjonsplaner som finansieres gjennom innbetalinger til pensjonsinstitutt eller forvalteradministrerte fond.

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

Fra 2017 ble det 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.

Pensjonsforpliktelse per 31. desember 2018 er 112,7 millioner kroner (111,4 millioner kroner per 31. desember 2017) og er knyttet til usikrede pensjonsavtaler til ledende ansatte for pensjonsgrunnlag ut over 12G.

Hovedforutsetninger benyttet i beregning av netto pensjonsforpliktelse

	2018	2017
Forventet avkastning på pensjonsmidler/diskonteringsrente	2,60 %	2,40 %
Forventet lønnsvekst	2,75 %	2,25 %
Forventet årlig regulering folketrygd grunnbeløp (G)	2,75 %	2,25 %
Forventet årlig regulering utbetaling av pensjoner	0,00 %	0,00 %
Dødelighetstabell	K2013BE	K2013BE
Uførhetstabell	KU	KU

Pensjonskostnad

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	-3 539	-3 208
Rentekostnader på netto forpliktelse	-2 353	-2 412
Arbeidsgiveravgift	-831	-1 075
Planendring/andre effekter	3 422	-2 001
Netto påløpt pensjonskostnad fra ytelsesordninger	-3 301	-8 697
Kostnader knyttet til innskuddsbaserte ordninger	-116 103	-100 794
Sum pensjonskostnad	-119 404	-109 491

Endringer i den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen i løpet av året

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Netto pensjonsforpliktelse 1. januar	-111 384	-103 001
Periodens pensjonsopptjening	-3 301	-8 697
Periodens estimaterendringer ført over utvidet resultat	-2 080	-3 936
Utbetalt pensjon	4 072	4 250
Netto pensjonsforpliktelse 31. desember	-112 693	-111 384

Sensitivitetsberegninger

De oppgitte pensjonskostnadene og pensjonsforpliktelsene for ytelsesbaserte pensjonsordninger er basert på forutsetningene som angitt ovenfor. De aktuarielle beregningene er følsomme for endringer i disse forutsetningene. Normalt vil en endring på 1 % i diskonteringsrenten innebære en 20 %-endring i pensjonsforpliktelsen og pensjonskostnadene (ytelsesbaserte pensjonsordninger) og en 1 %-endring i lønnsjusteringen vil føre til en endring i pensjonsforpliktelsen og pensjonskostnadene (ytelsesbaserte pensjonsordninger) på 10 %.

Note 08

Andre driftskostnader

Regnskapsprinsipp

Operasjonelle leieavtaler der konsernet er leietaker, innregnes lineært over leieperioden i resultatregnskapet. Forskuddsbetalinger og eventuelle ytelser ved inngåelse eller fornyelse av operasjonelle leieavtaler fordeles også lineært over leieperioden. Konsernets operasjonelle leieavtaler er i stor grad relatert til leie av kontorlokaler og fabrikker i den svenske virksomheten.

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Erstatningskostnader skadeforsikring	-	-32 391
Driftskostnader eiendom	-189 192	-139 346
Leiekostnader lokaler og utstyr	-244 901	-240 526
Salg- og markedsføringskostnader	-514 769	-414 960
Rådgivningskostnader	-238 095	-156 113
Tap på fordringer	-12 913	-5 433
Gevinst/(tap) ved salg av anleggsmidler	7 135	180
Avsetning for restrukturering og forpliktelser	-30 225	-45 000
Øvrige driftskostnader	-277 590	-262 747
Sum andre driftskostnader	-1 500 550	-1 296 335

For ytterligere informasjon vedrørende tapsavsetninger i konsernets finansvirksomhet henvises det til note 28. For ytterligere informasjon vedrørende avsetning for forpliktelser henvises det til note 23.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsførte honorar fra konsernets revisor har vært følgende:

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Lovpålagt revisjon	-10 364	-6 936
Andre attestasjonstjenester	-852	-317
Skatterådgivning ¹⁾	-219	-866
Andre tjenester ²⁾	-4 698	-3 058
Sum godtgjørelse til revisor³⁾	-16 134	-11 176

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

²⁾ Gjelder i hovedsak teknisk regnskapsmessig bistand og lovpålagt internrevisjon av OBOS-banken, som utføres av BDO.

³⁾ Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

Note 09

Finansinntekter og -kostnader

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Renteinntekter	57 457	52 334
Utbytte	33 346	92 445
Annen finansinntekt	10 083	2 838
Sum finansinntekter	100 886	147 617

I 2018 utgjør utbytte fra Eika Gruppen AS store deler av totalt inntektsført utbytte. Nedgangen sammenlignet mot 2017 skyldes konsernets investering i JM AB som ble solgt i 2017.

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Rentekostnader	-415 311	-387 024
Annen finanskostnad	-24 317	-21 146
Sum finanskostnader	-439 628	-408 170

Rentekostnadene økte i 2018 sammenlignet mot 2017 som følge av økt rentebærende gjeld og høyere gjennomsnittrente.

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

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Netto verdiendring virkelig verdi-sikringer	10 529	59 327
Netto verdiendring derivater	88 458	-26 617
Positiv verdiendring sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond	22 253	22 159
Negativ verdiendring sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond	-9 960	-38 937
Netto verdiendring aksjer	108 509	-85 419
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	219 790	-69 487
Netto gevinst/(tap) ved salg av selskap	13 762	57 192
Øvrige gevinst/(tap) på finansielle investeringer	-4 317	54 663
Netto gevinst/tap og nedskrivninger av finansielle eiendeler	9 445	111 856

Konsernets positive verdiendring aksjer i 2018 var knyttet til investeringen i JM AB, delvis motvirket av negativ verdiendring knyttet til investeringene i Multiconsult ASA og BetonmastHæhre AS. I 2017 bestod verdiendring aksjer i all hovedsak av verdiregulering av investeringene i Multiconsult ASA og JM AB.

Netto gevinst/(tap) ved salg av datterselskaper er i 2018 relatert til salget av OBOS Eiendomsdrift AS. I 2017 bestod gevinsten av salget av OBOS Forsikring AS og Gårdpass AS.

Øvrige gevinst/(tap) på finansielle investeringer bestod i 2017 hovedsakelig av salg av aksjene i Finn Eiendom AS.

Note 10

Inntektsskatt

Regnskapsprinsipp

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og 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 på anvendelsen av disse. Skattesatsen i 2018 var 23 % (24 % i 2017) i Norge og 22 % i Sverige. Det kan være en risiko for at skattemyndighetene kan gjøre andre vurderinger enn konsernet av fordelingen mellom betalbar og utsatt skatt. Konsernet er ikke kjent med noen slike tilfeller av vesentlig karakter på tidspunktet for avleggelse av konsernregnskapet.

Skattekostnad

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Resultat før skattekostnad	2 927 943	2 642 731
Betalbar skatt	-262 314	-248 612
Endring i utsatt skatt	-33 412	71 637
Sum skattekostnad	-295 726	-176 975

Fordeling av skattekostnad

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Norge	-305 230	-142 913
Utenfor Norge	9 504	-34 062
Sum skattekostnad	-295 726	-176 975

Tabellen nedenfor viser en avstemming av rapportert skattekostnad mot forventet skattekostnad basert på konsernets nominelle skattesats på 23 % (24 % i 2017), hvor de vesentligste forklaringskomponentene er omtalt under tabellen.

Avstemming av effektiv skattesats

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Skattekostnad basert på nominell skattesats i Norge, 23 % (24 %)	-673 427	-634 255
Effekter av skattesatser utenfor Norge som avviker fra 23 % (24 %)	1 250	3 763
Effekt av endrede skattesatser	56 748	69 500
Andel av resultat og gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	127 811	136 131
Ikke-fradragsberettigede eller skattepliktige poster	182 549	189 589
Andre justeringer	9 702	2 131
For mye/(lite) avsatt betalbar skatt tidligere år	-358	56 166
Sum skattekostnad	-295 726	-176 975
Effektiv skattesats i %	10,1 %	6,7 %

«Effekter av endrede skattesatser» i 2017 er i sin helhet relatert til norske selskaper som følge av en reduksjon i den nominelle skattesatsen fra 24 % til 23 % med virkning fra 1. januar 2018. Med virkning fra 1. januar 2019 vil den nominelle skattesatsen bli redusert fra 23 % til 22 % for norske selskaper og fra 22 % til 21,4 % for svenske selskaper. Utsatt skatt på eiendeler/forpliktelser er innregnet med en skattesats på 22 % per 31. desember 2018 for norske selskaper og 21,4 % for svenske selskaper. Dette gjelder ikke konsernets finansvirksomhet, hvor det ikke er endring i skattesats for 2018. Utsatt skatt på relevante eiendeler/forpliktelser i finansvirksomheten er innregnet med en skattesats på 25 % per 31. desember 2018.

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

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

Endringer i netto forpliktelser/eiendeler ved utsatt skatt

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Per 1. januar	1 668 213	1 698 099
Innregnet i resultatregnskapet	33 412	-71 637
Innregnet i øvrige resultatelementer	867	2 425
Implementeringseffekter nye standarder	-6 413	-
Kjøp og salg av datterselskaper	63	62 293
Netto forpliktelse reklassifisert til holdt for salg	-107 535	-7 416
Andre endringer	-2 971	-18 922
Valutaeffekter	-942	3 370
Per 31. desember	1 584 693	1 668 213

«Netto forpliktelse reklassifisert til holdt for salg» omhandler utsatt skatt/skattefordel klassifisert som henholdsvis eiendeler og gjeld holdt for salg i konsernets finansielle stilling. I 2018 utgjør reklassifiseringen av utsatt skatt i Kjøttbasaren Byens Basar AS og Ørnen Eiendom AS, med tilhørende utsatt skatt av verdiendring, den vesentligste delen av endringen.

«Implementeringseffekter nye standarder» utgjør endringen i utsatt skatt som følge av implementering av IFRS 9. Utsatt skatt som følge av nedskrivningsreglene i IFRS 9 er ført mot egenkapitalen.

«Kjøp og salg av datterselskaper» gjaldt hovedsakelig salget av Vitaminveien 1 AS i 2017 som var klassifisert som holdt for salg i konsernets finansielle stilling per 31. desember 2016.

Note 11

Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld

Finansiell risiko

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko. Risikostyringen for morselskapet og datterselskaper, med unntak av OBOS-banken, ivaretas av konsernets sentrale finansavdeling. Dette inkluderer finansiering og styring av likviditet og valuta-, rente- og kreditt risiko. OBOS-banken har etablert egen avdeling og systemer for kreditt og kredittvurdering. Det henvises til nærmere omtale i note 26, 27 og 28, samt ytterligere detaljert informasjon i OBOS-bankens årsregnskap.

Renterisiko

Konsernet er eksponert for renterisiko via finansieringsaktiviteter og likviditetsstyring. Konsernet benytter rentebytteavtaler for å styre porteføljens renterisiko og redusere den finansielle risikoen. For OBOS-banken innebærer dette rentebytteavtaler som skifter fast rente på innlån til flytende rente for å sammenstille mot profilen på utlånsporteføljen. For nærmere detaljert beskrivelse, henvises det til OBOS-bankens årsrapport. For øvrig virksomhet inngås rentebytteavtaler fra flytende innlånsrente til fast rente. Endring i markedsrentene påvirker virkelig verdi av eiendeler og gjeld, samt renteinntekter og rentekostnader. Alle rentebytteavtaler innregnes til virkelig verdi, hvor de aller fleste er basert på NIBOR 3 måneder. Deler av den rentebærende gjelden er eksponert mot flytende rente og svingninger i rentenivåene. Gjennom bruk av derivater er i størrelsesorden 11 % av den rentebærende gjelden, eksklusive OBOS-banken, sikret mot endringer i markedsrentene. Konsernet anvender ikke sikringsbokføring.

Rentebytteavtalene har en gjenværende løpetid som spenner fra seks måneder til tretten år og en måned målt fra balansetidspunktet.

Rentebytteavtaler	Kontraksbeløp ¹⁾ Beløp i tusen kroner per 31.12.18	Kontraksbeløp ¹⁾ gj.snitt 2018	Virkelig verdi ²⁾ per 31.12.18	Verdiendring 2018
Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mndr NIBOR)	2 345 000	2 345 000	8 571	5 244
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	2 232 298	2 419 355	-41 511	23 922
Betaler flytende rente (STIBOR/SEK), mottar flytende rente (NIBOR/NOK)	485 441	485 441	-36 218	17 205
Sum sikringsinstrumenter	5 062 739	5 249 796	-69 158	46 370

¹⁾ Kontraksbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

²⁾ Virkelig verdi er beregnet som nettosummen av anslått realisasjonsverdi.

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

Nedenfor vises konsernets vektete gjennomsnittrenter på de ulike rentebærende finansielle forpliktelsene per 31. desember 2018 og 31. desember 2017:

Beløp i tusen kroner	2018		2017	
	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente
Gjeld til kredittinstitusjoner - langsiktig	4 751 537	2,79 %	5 014 548	2,19 %
Gjeld til kredittinstitusjoner - kortsiktig	7 466 914	2,39 %	5 129 923	2,18 %
Bankinnskudd fra kunder	16 584 346	1,27 %	15 133 203	1,04 %
Obligasjonsgjeld - langsiktig	22 673 254	2,09 % ¹⁾	19 739 967	1,88 %
Obligasjonsgjeld - kortsiktig	3 138 030	2,29 % ¹⁾	1 829 543	1,97 %
Finansielle derivater	82 056	-	130 624	-
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	2 166	0,40 %	9 864	1,37 %
Annen langsiktig rentebærende gjeld	273 966	2,62 %	271 466	2,45 %
Sum rentebærende gjeld	54 972 269	1,95 %	47 259 139	1,68 %

¹⁾ Gjennomsnittlig kupongrente. Av obligasjonsgjelden er 2 387 millioner kroner pantekret i fast eiendom.

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

Tid frem til første mulige rentereguleringstidspunkt

Beløp i tusen kroner	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	2020	2021	2022	2022	Etter 2023	Sum
Utlån og fordringer til kunder										
Utlån til										
personmarked	11 535 480	5 543	5 989	16 467	16 432	157 469	2 871	74 214	74 679	11 889 145
Personallån	1 442 802	-	-	-	-	-	-	756	6 718	1 450 276
Utlån til										
bedriftsmarked	21 293 570	44 371	-	-	11 908	68 999	-	14 497	51 952	21 485 297
Kasse, drifts- og brukskreditter	57 308	-	-	-	-	-	-	-	-	57 308
Sum utlån og fordringer til kunder	34 329 160	49 913	5 989	16 467	28 340	226 468	2 871	89 467	133 350	34 882 026

Rentebærende gjeld

Gjeld til kreditt-										
institusjoner	4 644 060	81 371	12 512	-	-	-	-	-	13 595	4 751 537
Obligasjoner	17 484 695	-	-	-	400 763	1 510 799	579 066	324 260	2 373 670	22 673 254
Finansielle derivater	56 044	183	-	-	-	950	23 059	1 299	-	81 535
Finansiell leasing	-	-	-	-	-	-	-	-	2 017	2 017
Annen langsiktig gjeld	270 566	-	-	-	1 383	-	-	-	-	271 949
Sum langsiktig rentebærende gjeld	22 455 364	81 554	12 512	-	402 146	1 511 749	602 125	325 559	2 389 282	27 780 292

Gjeld til kreditt-										
institusjoner	7 466 706	-	-	208	-	-	-	-	-	7 466 914
Bankinnskudd										
fra kunder	16 584 346	-	-	-	-	-	-	-	-	16 584 346
Obligasjoner	2 522 898	-	146 019	449 113	-	-	-	-	20 000	3 138 030
Finansielle derivater	521	-	-	-	-	-	-	-	-	307
Finansiell leasing	-	-	-	1 009	-	-	-	-	-	1 009
Annen kortsiktig gjeld	1 157	-	-	-	-	-	-	-	-	1 157
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	26 575 628	-	146 019	450 330	-	-	-	-	20 000	27 191 977

Sum rentebærende gjeld	49 030 992	81 554	158 530	450 330	402 146	1 511 749	602 125	325 559	2 409 282	54 972 269
-------------------------------	-------------------	---------------	----------------	----------------	----------------	------------------	----------------	----------------	------------------	-------------------

Likviditetsrisiko

OBOS BBL og datterselskaper skal til enhver tid ha finansiell fleksibilitet til å dekke forventede likviditetsbehov på kort og mellomlang sikt og for 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 særskilt OBOS-banken, balanserer sine kortsiktige økonomiske forpliktelser med durasjon på finansielle midler både målt ut fra normale betingelser og ut fra ekstraordinære forhold i markedet.

Konsernets gjeldsportefølje søkes å ha en jevn balansert forfallsprofil over de kommende årene for blant annet å redusere refinansieringsrisiko. Forfallsprofilen vises nedenfor.

Beløp i tusen kroner	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	2020	2021	2022	2022	Etter 2023	Sum
Utlån og fordringer til kunder										
Utlån til personmarked	19 408	35 564	28 649	125 017	59 139	54 118	19 470	18 078	11 529 701	11 889 145
Personallån	61	81	166	10 986	2 044	5 302	4 718	5 411	1 421 508	1 450 276
Utlån til bedriftsmarked	475	174	102 617	392 265	92 356	26 295	30 663	116 050	20 724 402	21 485 297
Kasse, drifts- og brukskreditter	48 408	-	-	8 900	-	-	-	-	-	57 308
Sum utlån og fordringer til kunder	68 352	35 819	131 431	537 168	153 539	85 715	54 851	139 540	33 675 612	34 882 026

Rentebærende gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	-	879 636	2 732 762	561 311	295 523	282 304	4 751 537
Obligasjoner	-	-	-	-	4 391 370	5 148 341	5 067 132	5 832 754	2 233 658	22 673 254
Finansielle derivater	-	-	-	-	41 733	10 362	120	95	29 225	81 535
Finansiell leasing	-	-	-	-	1 008	1 008	-	-	-	2 017
Annen langsiktig gjeld	-	-	-	-	149 907	-	120 658	-	1 383	271 949
Sum langsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	-	5 463 655	7 892 473	5 749 222	6 128 372	2 546 570	27 780 292

Gjeld til kredittinstitusjoner	6 854 659	57 966	280 480	273 810	-	-	-	-	-	7 466 914
Bankinnskudd fra kunder	16 584 346	-	-	-	-	-	-	-	-	16 584 346
Obligasjoner	86 779	20 000	485 941	2 545 310	-	-	-	-	-	3 138 030
Finansielle derivater	-	213	-	307	-	-	-	-	-	521
Finansiell leasing	252	252	252	252	-	-	-	-	-	1 009
Annen kortsiktig gjeld	1 157	-	-	-	-	-	-	-	-	1 157
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	23 527 193	78 431	766 673	2 819 680						27 191 977

Sum rentebærende gjeld	23 527 193	78 431	766 673	2 819 680	5 463 655	7 892 473	5 749 222	6 128 372	2 546 570	54 972 269
-------------------------------	-------------------	---------------	----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------

For å dekke potensielle likviditetsbehov har konsernet 400 millioner kroner per 31. desember 2018 (400 millioner kroner per 31. desember 2017) i innvilget kassekreditt og 3,3 milliarder kroner (3,0 milliarder kroner per 31. desember 2017) i ubenyttede kommitterte trekkrettigheter.

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

Konsernet har betydelige merverdier i sine investeringer i Veidekke ASA og AF Gruppen ASA som kan realiseres om nødvendig. Investeringer i tilknyttede selskaper omtales i note 16.

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. Banken er underlagt Finanstilsynets regler og har egne rutiner og retningslinjer for kredittvurdering av kunder og avsetning til tap i tråd med disse. For øvrig virksomhet gjøres egne vurderinger av kunders betalingsevne basert på konsernets retningslinjer for kredittvurdering og historiske tap.

Konsernet vurderer kredittrisikoen i kundefordringene som lav på bakgrunn av mange kunder med geografisk spredning. Ved utleie av næringseiendom forskuddsfaktureres vanligvis kommende kvartals leie. Konsernet vurderer også kredittrisikoen i utlån til kunder som lav med bakgrunn i høyt antall kunder innen privatmarkedet, rutine for kredittvurdering, lave historiske tap og en stor andel av utlån til borettslag innen bedriftsmarkedet. Det henvises til note 28 for oppstilling av tap på utlån i OBOS-banken.

Konsernets garantiansvar fremgår av note 22. Konsernet har utstedt selvskyldnerkausjoner på vegne av tilknyttede selskap i størrelsesorden 116 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 dens 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 translasjonseffekter ved omregning til norske kroner. En sensitivitetsanalyse hvor konsernets presentasjonsvaluta (norske kroner) styrker/svekker seg med 10 % mot svenske og danske kroner, viser at konsernets resultat etter skatt ville ha vært omtrent 40 millioner kroner lavere/høyere i 2018 (omtrent 27 millioner kroner i 2017).

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

Nettoinvesteringer i utenlandske virksomheter

Konsernet har ytt et lån i danske kroner til det danske datterselskapet SPD Danmark A/S. Dette utlånet anses som en nettoinvestering i utenlandsk virksomhet. Omregningsdifferansen innregnet i utvidet resultat i 2018 er en kostnad på 0,2 millioner kroner etter skatt (inntekt på 17,2 millioner kroner etter skatt i 2017).

Finansielle lånebetingelser

Konsernets obligasjonslån inneholder begrensninger i opptak av gjeld. OBOS-konsernet skal påse at; (a) total konsolidert rentebærende gjeld (eksklusive gjeld i OBOS-banken) ikke overstiger 50 % av summen av total konsolidert verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld (eksklusive gjeld i OBOS-banken), og (b) total rentebærende gjeld for OBOS BBL ikke overstiger 35 % av summen av verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld for OBOS BBL.

OBOS-konsernet definerer verdijustert egenkapital som summen av:

Bokført egenkapital
+ merverdier eiendom
+ merverdier datterselskaper
+ merverdier aksjeinvesteringer.

Merverdi eiendommer består av tre poster:

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

OBOS innhenter eksterne verdipurderinger av alle vesentlig datterselskaper innenfor virksomhetsområdene Forvaltning og rådgivning og Bank, forsikring og eiendomsmevling, samt for OBOS Energi.

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

Alle beløp i tusen kroner	31.12.2018	31.12.2017
Bokført egenkapital	22 531 032	19 914 770
Merverdi eiendommer	11 628 545	6 693 091
Merverdi finansielle investeringer	3 204 324	3 143 853
Merverdi datterselskaper	3 250 573	-
Sum merverdier	18 083 442	9 836 945
Verdijustert egenkapital	40 614 474	29 751 715
Verdijustert totalbalanse	101 557 961	84 266 478
Verdijustert egenkapitalandel	40,0 %	35,3 %
Verdijustert balanse eksklusiv OBOS-banken	64 861 604	52 754 520
Verdijustert egenkapitalandel eksklusiv OBOS-banken	62,6 %	56,4 %

Per 31. desember 2018 var den beregnede verdijusterte egenkapitalen i konsernet 40,6 milliarder kroner (29,8 milliarder kroner i 2017). Konsernet har overholdt lånebetingelsene ved samtlige målepunkter i 2018 og 2017.

I tillegg inneholder obligasjonslån utstedt av datterselskaper i konsernet lånebetingelser om egenkapitalgrad. Disse betingelsene er overholdt gjennom 2018 og 2017.

Note 12

Varelager

Regnskapsprinsipp

Boligtomter for utvikling

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

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

Anskaffelseskost er virkelig verdi av vederlaget på overtakelsestidspunktet. Betingede vederlag ved kjøp definert som kjøp av eiendel innregnes til virkelig verdi på overtakelsestidspunktet, og eventuell endring innregnes som en justering av anskaffelseskost. Eventuell

forpliktelse inngår i regnskapslinjen «Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld». Tomter tilhørende igangsatte, men ikke fullførte prosjekter, regnskapsføres som del av «Boligtomter for utvikling».

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

Boligprosjekter under oppføring

Boligprosjekter under oppføring omfatter oppføring av boliger på egne tomter hvor konsernet utvikler et tomteområde og selger de enkelte boenheter (egenregi) og oppføring av boliger på annen manns eiendom (fremmedregi). Boligbyggingen i OBOS skjer hovedsakelig gjennom selskapene OBOS Nye Hjem AS, OBOS Kværnerbyen AS, OBOS Fornebu AS, Hundsund AS, Block Watne AS, OBOS Kärnhem AB og OBOS Sverige AB med merkevarerne Myresjöhus og SmålandsVillan.

Det all vesentligste av boligbyggingen skjer i egenregi. Egenregi er boligprosjekter hvor konsernet kontrollerer og utvikler et tomteområde gjennom hele verdikjeden fra tomtkjøp, 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 godkjenning 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 utbyggingselskaper med samarbeidspartnere. De fleste av samarbeidsselskapene regnskapsføres som felleskontrollert virksomhet, se note 16. Det som fremkommer som boligprosjekter under oppføring i oppstilling av finansiell stilling er de prosjektene som utvikles i datterselskaper.

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

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

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

Fremmedregi er boligprosjekter hvor kunden selv eier tomten og besørger grunnarbeider med mer. Kundene kan være både private som bygger ut enkelttomter eller profesjonelle kunder som bygger ut større tomteområder. Konsernet inngår da en entrepriseavtale med kunden for boligoppføring. Konsernet leverer tjenester og materialer som inkorporeres på kundens tomt. Risiko og kontroll for utførte arbeider anses løpende overført til kunden som eier tomten. Fremmedregiprojekter er en uvesentlig del av konsernets virksomhet i Norge. I konsernets virksomhet i Sverige er fremmedregiprojekter 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 5.

Ferdige, usolgte boliger

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

Oversikten nedenfor viser periodens bevegelse i varelager:

Periodens bevegelse i varelager

2018	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Beløp i tusen kroner			
Per 1. januar	10 680 932	5 126 564	407 763
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	1 552 555	7 468 687	71 858
Reklassifiseringer	-596 082	386 467	248 075
Varekostnad	-1 324 866	-5 873 190	-259 986
Nedskrivning	-	-	-
Reversering tidligere nedskrivning	-	-	-
Valutaeffekter	-44 626	45 003	2 950
Per 31. desember	10 267 914	7 153 531	470 661

2017	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Beløp i tusen kroner			
Per 1. januar	8 679 586	4 574 224	555 588
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	2 819 977	5 953 166	17 700
Reklassifiseringer ¹⁾	-142 666	-84 853	226 456
Varekostnad	-756 318	-5 329 601	-395 858
Nedskrivning	-7 768	-	-
Reversering tidligere nedskrivning	-	-	-
Valutaeffekter	88 121	13 627	3 878
Per 31. desember	10 680 932	5 126 564	407 763

¹⁾ Foruten reklassifisering mellom de ulike kategoriene i varelageret, inkluderer posten «Reklassifiseringer» hovedsakelig som følge av bruksendring.

Oversikten nedenfor viser geografisk fordeling av varelageret:

Geografisk inndeling

2018	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Beløp i tusen kroner			
Stor-Oslo	6 163 866	3 125 327	12 606
Øvrig Østlandet	289 116	507 429	19 709
Sørlandet	327 139	280 379	69 074
Rogaland	390 190	302 546	45 191
Hordaland	471 142	161 070	21 039
Nord-Vestlandet	370 550	280 960	27 051
Midt-Norge	474 891	501 118	30 572
Innlandet	115 178	175 604	10 603
Sverige	1 401 278	1 819 099	234 815
Danmark	264 563	-	-
Per 31. desember	10 267 914	7 153 531	470 661

2017	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Beløp i tusen kroner			
Stor-Oslo	7 046 200	3 163 915	27 134
Øvrig Østlandet	549 536	489 150	10 636
Sørlandet	94 338	70 206	39 984
Rogaland	518 097	355 850	215 854
Hordaland	173 734	92 871	10 009
Nord-Vestlandet	187 639	96 722	4 670
Midt-Norge	213 510	373 543	12 720
Innlandet	96 799	184 155	3 146
Sverige	1 460 415	300 152	83 609
Danmark	340 664	-	-
Per 31. desember	10 680 932	5 126 564	407 763

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.

Antall boliger under oppføring basert på geografisk inndeling

2018	I produksjon 01.01	I gangsett	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Geografisk inndeling				
Stor-Oslo	2 334	768	-980	2 122
Øvrig Østlandet	313	205	-186	333
Sørlandet	59	17	-32	44
Rogaland	247	63	-115	195
Hordaland	144	45	-85	104
Nord-Vestlandet	45	33	-42	36
Midt-Norge	207	217	-188	236
Innlandet	120	94	-91	123
Sverige	2 056	1 511	-1 854	1 713
Danmark	63	-	-63	-
Per 31. desember	5 587	2 952	-3 636	4 904

2017	I produksjon 01.01	I gangsett	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Geografisk inndeling				
Stor-Oslo	1 726	1 289	-682	2 334
Øvrig Østlandet	276	284	-247	313
Sørlandet	79	23	-43	59
Rogaland	220	160	-133	247
Hordaland	335	39	-230	144
Nord-Vestlandet	54	30	-39	45
Midt-Norge	290	89	-172	207
Innlandet	130	88	-98	120
Sverige	1 603	1 709	-1 256	2 056
Danmark	63	-	-	63
Per 31. desember	4 775	3 711	-2 899	5 587

Note 13

Investerings eiendommer

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 investerings eiendom. Investerings eiendommer verdsettes til virkelig verdi og består av bygninger og tomter. På kjøpstidspunktet verdsettes investerings eiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investerings eiendom til virkelig verdi. Virkelig verdi av investerings eiendom 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 investerings eiendommer».

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investerings eiendom 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 investerings eiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investerings eiendom til forventet virkelig verdi på fullføringstidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader. Dersom virkelig verdi av en investerings eiendom 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 investerings eiendom når en dokumenterbar bruksendring har funnet sted. Det kan være relatert til at eiendommen ikke lenger benyttes i konsernets egen virksomhet eller at eiendommen omreguleres til boligformål. Verdiendring fra bokført verdi som eierbenyttet eiendom til virkelig verdi på bruksendringstidspunktet innregnes i utvidet resultat. Ved bruksendring til boligformål innregnes virkelig verdi som anskaffelseskost og klassifiseres som varelager.

Oversikten nedenfor viser endringene i balanseførte verdier:

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Per 1. januar	10 866 271	10 088 888
Kjøp av investerings eiendommer	24 806	12 655
Salg av investerings eiendommer, historisk kostpris	-354 161	-15 085
Akkumulert verdistigning, solgte investerings eiendommer	-138 915	-
Investeringer/påkostninger	450 905	683 625
Reklassifiseringer ¹⁾	-740 501	-333 247
Verdiendring investerings eiendommer	466 085	429 435
Per 31. desember	10 574 490	10 866 271

¹⁾ Hovedsakelig reklassifisering fra investerings eiendom til eiendeler holdt for salg på 694 millioner kroner (250 millioner kroner i 2017) og til eierbenyttede eiendommer på 14 millioner kroner.

Forretningsledelsen i segmentet Næringseiendom er ansvarlig for utarbeidelsen av de ulike verddivurderingene av konsernets investerings eiendommer. Konsernets verdsettelsesprosess er basert på eksterne verddivurderinger av utvalgte eiendommer med vesentlige verdier. Disse kombineres med interne verddivurderinger og andre eksterne analyser for å kunne konkludere med beste estimat på virkelig verdi på konsernets investerings eiendommer. Det foretas jevnlig befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Se også note 2 for beskrivelse av estimatusikkerhet.

Investerings eiendommer verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer basert på ikke-observerbar markedsinformasjon (nivå 3 i verdsettelseshierarkiet, se også note 18). Kontraktstestede og forventede kontantstrømmer inkluderes i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investerings eiendommer er vesentlig påvirket av faktorer som forutsatt markedsleie, fremtidig vedlikehold, 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. Inflasjonsforutsetningene er basert på langsiktig inflasjonsmål fra Norges Bank på 2,0 %. Vurderinger av de ulike eiendommene og leietakerne diskonteres med separate diskonteringsrenter i kontantstrømmene fra nåværende leie. Benyttede diskonteringsrenter på nåværende leie er i intervallet 7-10 %. Dette gjelder ikke utviklings eiendom som ligger noe høyere. Residualverdien for de ulike eiendommene er beregnet ut fra en exit yield. Utviklings tomter verdsettes basert på forventet verdi per kvadratmeter utviklingsbart areal.

Med bakgrunn i verdsettelsesprosessen som beskrevet over, ble konsernets eiendommer per 31. desember 2018 verdsatt til omtrent 10,6 milliarder kroner (10,9 milliarder kroner per 31. desember 2017).

Note 14

Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer

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 investerings eiendom i henhold til IAS 40 er ikke en del av varige driftsmidler. Se note 13 for informasjon vedrørende investerings eiendom.

Varige driftsmidler består i hovedsak av eierbenyttede eiendommer, bygninger og tomter, kraftverk, 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. Avskrivningene reduserer bokført verdi av eiendelene, med unntak av tomter som ikke avskrives. Estimert utnyttbar levetid, avskrivningsmetode og restverdi vurderes årlig. Det benyttes lineære avskrivninger, da dette anses best å reflektere forbruket av eiendelene. Restverdien anslås til null for de fleste eiendeler. Reparasjoner og vedlikehold innregnes i resultatregnskapet som andre driftskostnader når de påløper.

Benyttede avskrivningstider er:

Eierbenyttet eiendom/bygninger	50-100 år
Tekniske installasjoner i bygninger	20 år
Transportmidler	5 år
Inventar/Maskiner	3-5 år

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

Finansielle leieavtaler

Konsernets finansielle leieavtaler er av uvesentlig størrelse.

Beløp i tusen kroner	Eierbenyttede eiendommer	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Maskiner, inventar og transportmidler	Sum varige driftsmidler
Akkumulert kostpris				
Per 1. januar 2017	970 703	1 279 093	512 348	2 762 144
Reklassifiseringer	40 230	-34 269	5 892	11 853
Tilgang	12 572	291 305	42 311	346 188
Avgang	-	-9 363	-30 118	-39 480
Omregningsdifferanser	-	10 242	16 749	26 991
Per 31. desember 2017	1 023 505	1 537 008	547 183	3 107 696
Reklassifiseringer	14 447	-14 647	14 647	14 447
Tilgang	37 910	386 162	78 979	503 051
Avgang	-28 380	-37 567	-18 420	-84 368
Omregningsdifferanser	-	-539	-9 641	-10 180
Per 31. desember 2018	1 047 482	1 870 416	612 749	3 530 647
Akkumulerte av- og nedskrivninger				
Per 1. januar 2017	-52 648	-124 689	-384 348	-561 685
Reklassifiseringer	-	-	11 416	11 416
Av- og nedskrivninger	-18 198	-47 777	-39 936	-105 912
Avgang	-	5 980	33 902	39 882
Omregningsdifferanser	-	-2 166	-12 215	-14 381
Per 31. desember 2017	-70 846	-168 651	-391 182	-630 680
Reklassifiseringer	-	-	-	-
Av- og nedskrivninger	-19 136	-58 598	-52 170	-129 903
Avgang	987	6 485	16 103	23 575
Omregningsdifferanser	-	370	7 292	7 662
Per 31. desember 2018	-88 995	-220 394	-419 957	-729 347
Netto bokført verdi per 31. desember 2017	952 659	1 368 356	156 001	2 477 016
Netto bokført verdi per 31. desember 2018	958 486	1 650 022	192 792	2 801 300

Note 15

Immaterielle eiendeler og nedskrivningsvurderinger

Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

Beløp i tusen kroner	Programvare og lisenser	Kunde-portefølje	Andre immaterielle eiendeler	Sum andre immaterielle eiendeler	Merkenavn	Goodwill	Sum immaterielle eiendeler
Akkumulert kostpris							
Per 1. januar 2017	82 655	57 112	94 548	234 315	632 504	1 105 479	1 972 297
Tilgang	18 889	-	75 412	94 301	-	-	94 301
Avgang	-1 779	-14 798	1 069	-15 509	-	-34 075	-49 584
Reklassifiseringer	274	-	-274	-	-	-26 587	-26 587
Omregningsdifferanser	-	-	1 094	1 094	14 375	22 372	37 840
Per 31. desember 2017	100 039	42 313	171 849	314 201	646 878	1 067 189	2 028 268
Tilgang	35 315	-	98 649	133 964	-	28 041	162 005
Avgang	-230	-	-738	-968	-	-	-968
Reklassifiseringer	-	-	-	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	-672	-672	-8 761	-15 929	-25 363
Per 31. desember 2018	135 125	42 313	269 087	446 525	638 117	1 079 300	2 163 942
Akkumulerte av- og nedskrivninger							
Per 1. januar 2017	-39 905	-26 401	-9 842	-76 148	-	-10 000	-86 147
Av- og nedskrivninger	-19 647	-9 330	199	-28 777	-	-	-28 777
Avgang	2 171	15 602	-1 069	16 704	-	10 000	26 704
Reklassifiseringer	-257	-	257	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	-969	-969	-	-	-969
Per 31. desember 2017	-57 637	-20 129	-11 424	-89 190	-	-	-89 190
Av- og nedskrivninger	-21 541	-3 328	-1 613	-26 482	-	-0	-26 482
Avgang	230	-	737	967	-	-	967
Reklassifiseringer	-	-	-	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	568	568	-	-	568
Per 31. desember 2018	-78 949	-23 456	-11 732	-114 137	-	-0	-114 137
Netto bokført verdi per							
31. desember 2017	42 402	22 185	160 425	225 011	646 878	1 067 189	1 939 078
Netto bokført verdi per							
31. desember 2018	56 176	18 857	257 355	332 387	638 117	1 079 300	2 049 804

Av bokført verdi av merkevarenavn er 256 millioner kroner henført til OBOS Sverige (Mjöresjöhus og SmålandsVillan) og 350 millioner kroner til Block Watne per 31. desember 2018. Av bokført verdi av goodwill er 484 millioner kroner henført til OBOS Sverige og 448 millioner kroner til Block Watne per 31. desember 2018.

Regnskapsprinsipp – Nedskrivningsvurderinger

For immaterielle eiendeler med ubestemt levetid og immaterielle eiendeler som ikke er tatt i bruk, vurderer konsernet årlig om det foreligger indikasjoner på verdifall. Er slike indikasjoner til stede, estimeres det gjenvinnbare beløpet for eiendelene for å beregne eventuell nedskrivning. Goodwill og merkenavn ervervet ved virksomhetssammenslutninger er allokert til individuelle kontantgenererende enheter.

Det gjenvinnbare beløpet for en eiendel er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Ved vurdering av bruksverdi neddiskonteres estimerte fremtidige kontantstrømmer etter skatt til nåverdi ved hjelp av en diskonteringsrate 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 2018. Det ble ikke identifisert nedskrivningsbehov i 2017.

Note 16

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Regnskapsprinsipp

Investeringer i tilknyttede selskaper

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

Konsernets investeringer i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA er per 31. desember 2018 på henholdsvis 18,25 % og 18,12 %. Ledelsens vurdering er at konsernet har betydelig innflytelse i disse selskapene. I AF Gruppen ASA er OBOS BBL selskapets største eier, det er få store aksjonærer og ledelsen i OBOS-konsernet er representert i styret. Konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj var styremedlem inntil Konserndirektør for Boligutvikling, Arne Baumann, overtok den 9. juli 2018. I Veidekke ASA er OBOS BBL selskapets største eier, det er få store aksjonærer og ledelsen i OBOS-konsernet er representert i styret ved Konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj. OBOS-konsernet er også medlem av valgkomitéen. For begge selskapene har antall representerende stemmeberettigede på generalforsamlingene historisk vært betydelig lavere enn totalt antall utstedte stemmeberettigede aksjer. Dette indikerer en relativt sett høyere innflytelse enn OBOS BBLs eierandel isolert. Konsernet vurderer med bakgrunn i dette investeringene i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA som tilknyttede selskaper.

Investeringer i felleskontrollerte ordninger

En investering i felleskontrollert ordning er en kontraktmessig 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.

Fleire 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 oppstillingen av finansiell stilling justert for konsernets andel av totalresultatet og fratrukket eventuelle utdelinger.

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

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

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

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

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

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

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	483 363	558 493
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	70 278	103 488
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	1 014	120 488
Sum resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	554 655	782 469

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

Beløp i tusen kroner	Eierandel/ stemmeandel	Anskaf- felseskost	Bokført verdi	Andel resultat inkl. verdiendring investeringse- iendommer	Utbytte	Kjøp/(salg) og annet	Bokført verdi
Firmanavn/forretningskontor	31.12.2018	31.12.2018	01.01.2018	2018	2018	2018	31.12.2018
Aksjeinvesteringer							
AF Gruppen ASA, Oslo	18,25 %	771 603	644 668	144 715	-153 567	2 711	633 104
Veidekke ASA, Oslo	18,12 %	344 143	827 399	97 034	-121 152	92 029	895 310
Annen virksomhet							
Folketeateret Produksjonsfond DA, Oslo	50,00 %	6 009	5 231	38	-	-	5 269
Småvoll Kraftverk AS, Bergen	50,00 %	9 074	-	-	-	9 074	9 074
Hybel AS, Oslo	20,00 %	5 000	-	159	-	5 000	5 159
Construct Venture AS, Oslo	50,00 %	8 776	-	-357	-	8 776	8 419
Boligutvikling							
Portalen Boliger AS, Oslo	50,00 %	38 564	94 005	873	-87 500	1 531	8 909
OBOS Ulveseth Utvikling AS, Bergen	50,00 %	28 053	28 957	512	-	-	29 469
OBOS Ulveseth Kronstadparken AS, Oslo	50,00 %	103	21 489	5 227	-15 000	-	11 716
OBOS Ulveseth Straumsfjellet AS, Oslo	50,00 %	47 904	37 228	33 613	-25 000	-	45 841
Lillo Gård KS, Oslo	22,50 %	13 503	4 933	33 711	-	-	38 644
Gladengveien DA, Oslo	50,00 %	500	15 999	1 015	-	-	17 014
Lørenvangen Utvikling AS, Oslo	50,00 %	69 667	129 883	11 915	-	-	141 797

Beløp i tusen kroner	Eierandel/ stemmeandel	Anskaf- felseskost	Bokført verdi	Andel resultat inkl. verdiendring investeringse- iendommer	Utbytte	Kjøp/(salg) og annet	Bokført verdi
Firmanavn/forretningskontor	31.12.2018	31.12.2018	01.01.2018	2018	2018	2018	31.12.2018
M17 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	103 880	102 948	-3 138	-	-	99 810
Sandsli Boligutvikling AS, Bergen	50,00 %	510	1 264	8 074	-	-	9 338
Kaldnes Boligutvikling AS, Tønsberg	50,00 %	50	8 772	-1 307	-6 588	-	878
Grenseveien 69 AS, Oslo	34,00 %	16 627	12 486	5 193	-	-	17 679
Martodden Bolig AS, Hamar	50,00 %	569	7 300	4 807	-9 700	-	2 408
LØBOS AS, Oslo	50,00 %	96 169	56 317	1 618	-	-	57 935
Langøya vest eiendom AS, Oslo	50,00 %	1 008	12 547	4 137	-	-	16 684
Søndre Bondi Park AS, Asker	50,00 %	49 167	46 617	29 308	-50 000	-	25 925
Elvegata 11 AS, Oslo	50,00 %	1 008	6 905	-113	-5 850	-	942
Prestelandet Boligutvikling AS, Oslo	50,00 %	15	10 432	3 661	-12 500	-	1 593
Bjørnegårdssvingen 11 - 13 ANS, Oslo	50,00 %	1 250	30 948	-1 677	-	-	29 271
Frysjaparken Utvikling AS, Oslo	50,00 %	181 556	150 608	-876	-	-	149 732
Husbyåsen Utbyggingsselskap AS, Stjørdal	49,50 %	7 972	15 676	-48	-4 000	-	11 627
Horneberg Utbyggingsselskap AS, Trondheim	50,00 %	5 000	6 305	-200	-	-	6 105
Sjetnan Nedre AS, Oslo	50,00 %	41 711	57 500	4 551	-40 000	-	22 051
Brobekkveien 50 AS, Oslo	50,00 %	73 373	72 060	-1 816	-	-	70 244
Stiklestadveien Eiendom AS, Trondheim	50,00 %	55 010	50 003	4 836	-	-	54 839
Vangsveien 33 AS, Hamar	50,00 %	9 998	9 998	-107	-	-	9 891
Vangsveien Prosjekt AS, Hamar	33,33 %	11 118	9 096	99	-	2 000	11 194
Nøstegaten 72-74 AS, Bergen	50,00 %	35 062	-	1 288	-	35 062	36 350
Veifor AS, Oslo	50,00 %	60	19 266	-425	-	-	18 841
FP OBOS JV AS, Oslo	50,00 %	193 106	-	71	-	193 106	193 176
Jåsund Utviklingsselskap AS, Sola	18,00 %	890	7 038	1 163	-	-	8 202
Ulset Utvikling AS, Oslo	50,00 %	60	22 854	273	-	-	23 126

Næringseiendom

Åsegården AS, Bergen	50,00 %	15 055	173 374	29 149	-10 000	-	192 524
Østre Aker vei 33 AS, Oslo	50,00 %	24 122	42 103	-749	-	-	41 354
Youngstorget Eiendom AS, Oslo	25,00 %	10 000	52 345	5 586	-823	-	57 109
Utstillingsplassen Eiendom AS, Hamar	38,34 %	274 474	634 116	55 967	-24 952	-	665 131
Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS, Hamar	27,22 %	52 853	80 227	38 928	-	-	119 155
Telefonfabrikken AS, Oslo	50,00 %	8 729	31 958	4 456	-	-	36 414
Fredvang Eiendom AS, Hamar	50,00 %	18 826	17 023	10 329	-	-	27 351
Fanteria AS, Bergen	50,00 %	22 786	31 899	8 371	-1 571	-2 185	36 514
Berget Utviklingseiendom AS, Oslo	50,00 %	8 785	8 785	3 811	-	-	12 596

Øvrige selskaper		75 652	33 560	9 966	-13 600	4 483	35 909
Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		2 739 347	3 632 121	553 641	-581 803	346 165	3 951 624

OBOS har ervervet aksjer for 41 millioner kroner i Veidekke ASA i 2018. Konsernet har per 31. desember 2018 ytt lån til tilknyttede selskaper på til sammen 406,5 millioner kroner (330,3 millioner kroner per 31. desember 2017).

Note 17

Finansielle investeringer og utlån til kunder

Regnskapsprinsipp

Finansielle investeringer består av investeringer i ulike verdipapirer som aksjer, andeler i aksje- og pengemarkedsfond, sertifikater og obligasjoner. Slike finansielle investeringer klassifiseres i kategorien «Finansielle eiendeler til virkelig verdi» med innregning av endringen i markedsverdi i konsernets resultatregnskap som en del av finanspostene. Se note 18 og 21 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 18 for nærmere beskrivelse av finansielle instrumenter til virkelig verdi.

Beløp i tusen kroner	31.12.2018	31.12.2017
Børsnoterte foretak	1 892 961	143 896
Ikke-børsnoterte foretak	658 764	745 533
Markedsbaserte investeringer	560 071	1 772 887
Langsiktige obligasjoner	4 643 117	4 294 182
Sum finansielle anleggsmidler	7 754 913	6 956 497
Kortsiktige obligasjoner og sertifikater	198 702	100 220
Sum finansielle omløpsmidler	198 702	100 220
Langsiktige utlån til kunder	34 564 243	28 480 301
Kortsiktige utlån til kunder	317 783	234 422
Sum utlån til kunder	34 882 026	28 714 723
Sum finansielle instrumenter	42 835 641	35 771 440

«Børsnoterte foretak» består i 2018 av investeringene i Multiconsult ASA og JM AB. I 2017 bestod posten av investeringen i Multiconsult ASA.

«Ikke-børsnoterte foretak» består i hovedsak av investeringene i Eika Gruppen AS, Eika Boligkreditt AS og BetonmastHæhre AS.

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

Spesifikasjon av obligasjoner – 2018

Beløp i tusen kroner	Risiko-klasser	Anskaffelses kost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	928 578	929 374	795
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	3 707 235	3 713 743	6 508
Sum		4 635 813	4 643 117	7 304

Spesifikasjon av obligasjoner – 2017

Beløp i tusen kroner	Risiko-klasser	Anskaffelses kost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	457 247	453 783	-3 465
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	3 817 256	3 840 399	23 143
Sum		4 274 503	4 294 182	19 678

Note 18

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:

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

Investeringseiendom

Se note 13 for ytterligere informasjon.

Finansielle instrumenter verdsatt til virkelig verdi

Per 31. desember 2018

Beløp i tusen kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Investeringseiendommer	-	-	10 574 490	10 574 490
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	-	596 817	596 817
Sertifikater og obligasjoner	-	4 643 117	-	4 643 117
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	1 892 961	560 071	658 764	3 111 796
Finansielle derivater	-	6 077	-	6 077
Sum eiendeler	1 892 961	5 209 264	11 830 071	18 932 296

Forpliktelser

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	2 190 639	-	2 190 639
Finansielle derivater	-	82 056	-	82 056
Sum forpliktelser	-	2 272 695	-	2 272 695

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

Per 31. desember 2017

Beløp i tusen kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Investeringseiendommer	-	-	10 866 271	10 866 271
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	-	300 389	300 389
Sertifikater og obligasjoner	-	4 294 182	-	4 294 182
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	143 896	1 772 887	745 533	2 662 315
Finansielle derivater	-	41 752	-	41 752
Sum eiendeler	143 896	6 108 820	11 912 192	18 164 908
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	2 154 048	-	2 154 048
Finansielle derivater	-	130 624	-	130 624
Sum forpliktelser	-	2 284 672	-	2 284 672

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

Note 19

Kundefordringer, andre omløpsmidler og eiendeler holdt for salg

Regnskapsprinsipp**Kundefordringer og andre fordringer**

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

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

Eiendeler holdt for salg

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

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Kundefordringer	456 318	517 253
Avsetning tap på fordringer	-15 495	-13 871
Sum kundefordringer per 31. desember	440 823	503 382

Spesifikasjon av aldersfordeling for kundefordringer per 31. desember 2018

Beløp i tusen kroner	Regnskapsført verdi	Ikke forfalt på balansedagen	Mindre enn 30 dager	Mellom 30 og 365 dager	Over 1 år
Kundefordringer	456 318	412 305	31 459	3 829	8 725
Avsetning tap på fordringer	-15 495	-2 321	-2 006	-3 050	-8 117
Sum kundefordringer	440 823	409 984	29 453	778	608

Spesifikasjon av aldersfordeling for kundefordringer per 31. desember 2017

Beløp i tusen kroner	Regnskapsført verdi	Ikke forfalt på balansedagen	Mindre enn 30 dager	Mellom 30 og 365 dager	Over 1 år
Kundefordringer	517 253	355 319	80 321	72 778	8 835
Avsetning tap på fordringer	-13 871	-251	-5	-5 133	-8 481
Sum kundefordringer	503 382	355 068	80 317	67 645	353

Spesifikasjon av andre omløpsmidler

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Andre rentebærende fordringer	70 268	81 742
Opptjente inntekter	249 364	119 996
Forskuddsbetalte kostnader	76 234	96 727
Finansielle omløpsmidler ¹⁾	198 702	100 220
Andre ikke-rentebærende fordringer	281 085	604 396
Sum andre omløpsmidler per 31. desember	875 652	1 003 081

¹⁾ For ytterligere informasjon vedrørende finansielle omløpsmidler henvises det til note 17.

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Sum eiendeler klassifisert som holdt for salg per 31. desember	948 901	346 474

Eiendelene i Kjøttbasaren Byens Basar AS og Ørnen Eiendom AS utgjør store deler av balanseposten eiendeler klassifisert som holdt for salg per 31. desember 2018. For begge selskapene er det inngått avtaler om salg med overtakelse i 2019.

I 2017 inkluderte eiendeler klassifisert som holdt for salg i all hovedsak eiendommen Persveien 26 AS. Eiendommen ble solgt i juni 2018.

Note 20

Ikke-rentebærende gjeld og gjeld klassifisert som holdt for salg

Regnskapsprinsipp**Leverandørgjeld**

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

Gjeld holdt for salg

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

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Sum leverandørgjeld per 31. desember	1 213 177	1 134 852

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Skyldig offentlige avgifter, skattetrekk, feriepenge og lignende	464 857	435 314
Påløpte kostnader, inkludert finanskostnader	409 055	1 245 846
Forskuddsbetalt og utsatt inntekt	676 772	1 018 489
Avsetning for restrukturering og forpliktelser ¹⁾	87 733	107 913
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	754 276	906 278
Sum kortsiktig ikke-rentebærende gjeld per 31. desember	2 392 693	3 713 840

¹⁾ For ytterligere informasjon vedrørende avsetning for restrukturering og avsetning for forpliktelser henvises det til note 23.

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Sum gjeld klassifisert som holdt for salg per 31. desember	107 535	75 886

Gjeldspostene i Kjøttbasaren Byens Basar AS og Ørnen Eiendom AS utgjør store deler av balanseposten gjeld klassifisert som holdt for salg per 31. desember 2018. For begge selskapene er det inngått avtaler om salg med overtakelse i 2019.

Gjeld klassifisert som holdt for salg inkluderer i all hovedsak gjeld knyttet til eiendommen Persveien 26 AS i 2017. Eiendommen ble solgt i juni 2018.

Note 21

Klassifikasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser

Regnskapsprinsipp

IFRS 9 *Finansielle Instrumenter* erstatter IAS 39 *Finansielle Instrumenter: Innregning og måling* og er gjeldende fra 1. januar 2018. IFRS 9 omhandler innregning, klassifisering og måling, tapsavsetning, fraregning og sikringsbokføring.

Klassifisering

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

Finansielle eiendeler og forpliktelser klassifiseres i en av følgende kategorier:

- virkelig verdi over resultatet
- virkelig verdi over utvidet resultat (øvrige resultatelementer)
- amortisert kost

Finansielle eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi over resultatet

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

Finansielle eiendeler og forpliktelser over utvidet resultat (øvrige resultatelementer)

En finansiell eiendel som innehas i en virksomhetsmodell hvis formål kan oppnås ved både å motta kontraktsregulerte kontantstrømmer og selge finansielle eiendeler skal måles til virkelig verdi over utvidet resultat. OBOS-konsernet har ingen finansielle instrumenter klassifisert i denne målekategorien per 31. desember 2018.

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 følgende 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 2018

Beløp i tusen kroner	Virkelig verdi over resultatet		Amortisert kost		Virkelig verdi over utvidet resultat	Totalt
	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser		
Finansielle eiendeler						
Derivater						
Finansielle derivater	6 077	-	-	-	-	6 077
Rentebærende fordringer						
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	576 947	-	-	576 947
Netto utlån til og fordringer på kunder	596 817	-	34 285 209	-	-	34 882 026
Gjeldsinstrumenter						
Sertifikater og obligasjoner	4 643 117	-	-	-	-	4 643 117
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	3 111 796	-	-	-	-	3 111 796
Kundefordringer	-	-	440 823	-	-	440 823
Kontanter	-	-	67 978	-	-	67 978
Sum finansielle eiendeler	8 357 806	-	35 370 958	-	-	43 728 764
Finansielle forpliktelser						
Derivater						
Finansielle derivater	-	82 056	-	-	-	82 056
Rentebærende gjeld						
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	12 218 451	-	12 218 451
Ansvarlig lånekapital	-	-	-	250 244	-	250 244
Innskudd fra og gjeld til kunder	-	-	-	16 584 346	-	16 584 346
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	2 190 639	-	23 620 645	-	25 811 284
Andre finansielle forpliktelser						
Leverandørgjeld	-	-	-	1 213 177	-	1 213 177
Sum finansielle forpliktelser	-	2 272 695	-	53 886 864	-	56 159 558

IFRS 9-implementeringen medførte følgende endringer i klassifisering for 2017:

	Målekategori		Beløp	
	Opprinnelig målekategori under IAS 39	Ny målekategori etter IFRS 9	Opprinnelig bokført verdi IAS 39	Ny bokført verdi IFRS 9
Finansielle eiendeler				
Finansielle derivater	Eiendeler holdt for handel	Finansielle eiendeler virkelig verdi	41 752	41 752
Kontanter	Utlån og fordringer	Amortisert kost	60 109	60 109
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	Utlån og fordringer	Amortisert kost	1 197 104	1 197 104
Netto utlån til og fordringer på kunder	Utlån og fordringer	Amortisert kost	28 117 686	28 117 686
Kundefordringer	Utlån og fordringer	Amortisert kost	503 382	503 382
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	Eiendeler tilgjengelig for salg med virkelig verdi over OCI	Finansielle eiendeler med virkelig verdi over resultatet	600 399	600 399
Sum finansielle eiendeler			30 520 433	30 520 433

Finansielle forpliktelser				
Finansielle derivater	Forpliktelser holdt for handel	Finansielle forpliktelser virkelig verdi	130 624	130 624
Sum finansielle forpliktelser			130 624	130 624

Overgangen til IFRS 9 medførte ingen endringer i konsernets bokførte verdier. Konsernets investeringer i Eika Gruppen AS og Eika Boligkreditt AS, som etter IAS 39 var klassifisert i målekategorien «tilgjengelig-for-salg», ble innregnet til virkelig verdi over utvidet resultat i 2017. Fra implementeringstidspunktet av IFRS 9 er virkelig verdi ført over resultatet. Implementeringseffekten medførte en reklassifisering i egenkapitalen på 81,6 millioner kroner fra «andre inntekter og kostnader» til «opptjent egenkapital».

Per 31. desember 2017

Beløp i tusen kroner	Finansielle eiendeler til virkelig verdi						Totalt
	Holdt for handel	Bestemt regnskaps- ført til virkelig verdi	Utlån og fordringer	Finansielle forpliktelser vurdert til amortisert kost	Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	Finansielle eiendeler som holdes til forfall	
Kontanter	-	-	60 109	-	-	-	60 109
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	1 197 104	-	-	-	1 197 104
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	300 389	28 414 114	-	-	-	28 714 503
Kundefordringer	-	-	503 382	-	-	-	503 382
Sertifikater og obligasjoner	-	4 294 182	-	-	-	-	4 294 182
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	2 061 916	-	-	600 399	-	2 662 315
Finansielle derivater	41 752	-	-	-	-	-	41 752
Sum finansielle eiendeler	41 752	6 656 487	30 174 710	-	600 399	-	37 473 347
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	10 144 472	-	-	10 144 472
Innskudd fra og gjeld til kunder	-	-	-	15 133 203	-	-	15 133 203
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	2 154 048	-	19 415 462	-	-	21 569 510
Leverandørgjeld	-	-	-	1 134 852	-	-	1 134 852
Ansvarlig lånekapital	-	-	-	249 626	-	-	249 626
Finansielle derivater	130 624	-	-	-	-	-	130 624
Sum finansielle forpliktelser	130 624	2 154 048	-	46 077 616	-	-	48 362 288

Note 22

Pantstillelser og garantier

Pantstillelser per 31. desember

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Pantstillelser overfor kredittinstitusjoner	36 776 204	32 665 809
Sum pantstillelser	36 776 204	32 665 809

Eiendeler stilt som sikkerhet per 31. desember 2018 består av 11,3 milliarder kroner på varige driftsmidler og investeringseiendommer, 8,4 milliarder kroner på varelager og 17,1 milliarder kroner på kundefordringer og utlån i bankvirksomheten.

Eiendeler stilt som sikkerhet per 31. desember 2017 består av 10,5 milliarder kroner på varige driftsmidler og investeringseiendommer, 9,4 milliarder kroner på varelager og 12,6 milliarder kroner på kundefordringer og utlån i bankvirksomheten.

Garantier per 31. desember

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Lånegarantier	5 360 013	4 979 714
Betalingsgarantier	191 550	162 860
Kontraktsgarantier	5 328 281	5 631 810
Annet garantiansvar	66 024	129 633
Sum garantier¹⁾	10 945 868	10 904 018
¹⁾ Hvorav selvskyldnerkausjoner på vegne av tilknyttede selskaper	116 147	176 035

Note 23

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.

Den vesentligste tvistesaken omhandler entreprenørprosjekter Reinertsen AS har utført for OBOS-konsernet. Konsernet har benyttet Reinertsen AS som entreprenør blant annet i Kværnerbyen i Oslo, Hundsund på Fornebu i Bærum og Ladebyhagen i Trondheim. I alle disse prosjektene er det gjenstående garantiarbeider av varierende omfang. Ledelsens beste estimat på gjenstående utbedringsarbeider per 31. desember 2018 er 26 millioner kroner som utgjør gjenstående avsetning. Avsetningen ble økt med 30 millioner kroner i 2018 og det er påløpt kostnader til utbedringsarbeider på 85 millioner kroner i 2018. Rettede krav mot selskapet er vurdert som en betinget eiendel og er ikke innregnet i konsernregnskapet.

Det er usikkerhet ved flere av sakene, 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 24

Tilleggsinformasjon om egenkapital

Regnskapsprinsipp

Andelskapital

OBOS er et boligbyggelag som er eid av sine medlemmer. Medlemmenes innskudd er konsernets andelskapital. Andelskapitalen utgjør summen av de til enhver tid tegnede andelenes pålydende.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser 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 minoritetsinteresser 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 minoritetsinteresser 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

Beløp i tusen kroner	Omregnings- differanser på investeringer i utenlandske virksomheter	Omregnings- differanser på utlån til utenlandske virksomheter	Tilgjengelig- for-salg- investeringer	Øvrige resultat- elementer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	Verdiendring egen kredittrisiko	Estimatavvik pensjon	Sum
Egenkapital per 1. januar 2017	46 359	6 835	145 539	-	14 568	19 763	233 065
Øvrige resultatelementer i perioden	34 498	22 260	-9 665	-5 782	-26 199	-3 936	11 176
Inntektsskatt	-	-5 030	-	-	6 550	905	2 425
Reklassifisert fra øvrige resultatelementer til resultatet ved avgang	-	-	-54 325	-	-	-	-54 325
Sum øvrige resultatelementer i perioden	34 498	17 230	-63 989	-5 782	-19 649	-3 031	-40 724
Egenkapital per 31. desember 2017	80 857	24 065	81 550	-5 782	-5 082	16 732	192 341
Implementeringseffekter nye standarder ¹⁾	-	-	-81 550	-	-	-	-81 550
Egenkapital per 1. januar 2018	80 857	24 065	-	-5 782	-5 082	16 732	110 791
Øvrige resultatelementer i perioden	-19 191	-608	-	-12 014	-1 307	-2 080	-35 200
Inntektsskatt	-	446	-	-	327	94	867
Sum øvrige resultatelementer i perioden	-19 191	-162	-	-12 014	-980	-1 986	-34 333
Egenkapital per 31. desember 2018	61 666	23 903	-	-17 796	-6 062	14 746	76 458

¹⁾ Overføring til annen egenkapital som følge av implementering av IFRS 9, se ytterligere kommentarer i note 21.

Beløp i tusen kroner	2018			2017		
	Andre inntekter og kostnader	Minoritetens andel av omregnings-differanser	Sum totalresultat	Andre inntekter og kostnader	Minoritetens andel av omregnings-differanser	Sum totalresultat
Øvrige resultatelementer i perioden	-35 200	259	-34 941	11 176	1 470	12 646
Inntektsskatt	867	-	867	2 425	-	2 425
Reklassifisert fra øvrige resultatelementer til resultatet ved avgang	-	-	-	-54 325	-	-54 325
Sum øvrige resultatelementer i perioden	-34 333	259	-34 074	-40 724	1 470	-39 254

Tabellen nedenfor viser andelen av konsernets totalresultat og egenkapital tilordnet minoritetsinteresser:

Beløp i tusen kroner	OBOS Danmark	Øvrige i		Sum
		Boligutvikling	Øvrige	
Minoritet per 1. januar 2017	18 297	14 026	25 560	57 883
Andel av årets resultat	-398	1 840	6 214	7 656
Andel av øvrige resultatelementer	1 470	-	-	1 470
Utbytte	-	-	-9 746	-9 746
Transaksjoner med minoritet	-	6 550	-	6 550
Minoritet per 31. desember 2017	19 369	22 417	22 028	63 813
Andel av årets resultat	3 074	5 220	2 581	10 875
Andel av øvrige resultatelementer	259	-	-	259
Utbytte	-19 983	-	-1 507	-21 490
Transaksjoner med minoritet	-	-	-10 255	-10 255
Minoritet per 31. desember 2018	2 719	27 637	12 847	43 202

Datterselskaper med de vesentligste minoritetsinteressene er 20 % i Odense Prosjektutviklingsselskap A/S, 41,3 % i Austrått Utvikling AS, 2,5 % i Aslakveien Invest AS innenfor Boligutvikling og 40 % i Stema Rådgivning AS innenfor Forvaltning og rådgivning.

Note 25

Tilleggsinformasjon om kontantstrømpoppstilling

Regnskapsprinsipp

Kontantstrømpoppstilling

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

Kontanter og kontantekvivalenter

Som kontanter og kontantekvivalenter regnes kontantbeholdning og bankinnskudd.

Inkludert i kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember 2018 er bundne midler på 60 millioner kroner (51 millioner kroner i 2017), som hovedsakelig relaterer seg til skattetrekkskonti.

Inn-/Utbetalinger ved avgang/tilgang av selskap, fratrukket kontanter anhendt/overtatt

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Kontant vederlag	513 755	673 276
Kontanter i solgte selskaper	-6 750	-72 176
Netto innbetaling i forbindelse med salg av datterselskaper	507 006	601 101
Kontant utbetaling	-395 532	-562 029
Kontanter overtatt i kjøpte selskaper	3 864	4 148
Netto utbetalt i forbindelse med kjøp av datterselskaper	-391 667	-557 881

I 2018 utgjør salgene av OBOS B3 AS, OBOS B4 AS, Persveien 26 AS og Strandveien 43 KS de vesentligste transaksjonene. Innbetalinger ved salg av selskaper i 2017 var i all hovedsak knyttet til salgene av OBOS Forsikring AS og Vitaminveien 1 AS.

Kjøp av Kristiansholm AS og OpenNet AS utgjør de største utbetalingene knyttet til kjøp av datterselskaper i 2018. I 2017 var utbetalingene i all hovedsak knyttet til kjøp av Aslakveien Invest AS, Nordisk Lagereiendom AS, Vollebakk Tomt B1A og Vollebakk Boligtomt AS.

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

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Innbetalinger ved salg av aksjer	114 582	1 275 768
Innbetalinger ved salg av obligasjoner	5 646 056	2 919 645
Innbetalinger ved salg av verdipapirer	1 258 784	988 438
Sum innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	7 019 422	5 183 851
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-1 675 113	-270 372
Utbetalinger ved kjøp av obligasjoner	-5 917 515	-3 998 390
Utbetalinger ved kjøp av verdipapirer	-218 492	-2 118 900
Sum utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-7 811 120	-6 387 662

Utbetalinger ved kjøp av aksjer knytter seg til konsernets investering i JM AB i 2018. I 2017 solgte OBOS-konsernets sin daværende eierandel i samme selskap, som utgjorde det meste av innbetalingene ved salg av aksjer. Konsernet solgte deler av investeringen i Eika Boligkreditt AS i 2018, som hovedsakelig utgjør innbetalinger fra salg av aksjer.

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

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

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

Beløp i tusen kroner	Per 31. desember 2017		Kjøpte/solgte selskaper		Overføringer	Andre effekter	Valuta-omregning	Per 31. desember 2018	
Kontantstrømmer sertifikatgjeld	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kontantstrømmer obligasjonsgjeld	21 569 510	6 093 812	-1 829 991	-	-	-22 048	-	25 811 284	
Kontantstrømmer banklån og andre gjeldsposter	10 556 426	6 623 165	-6 489 748	1 702 291	-	140 852	43 652	12 576 638	
Langsiktig rentebærende gjeld	25 142 553	8 195 119	-1 381 845	1 563	-3 971 625	-183 957	-21 516	27 780 292	
Kortsiktig rentebærende gjeld	6 983 383	4 521 858	-6 937 894	1 700 729	3 971 625	302 762	65 168	10 607 630	

Beløp i tusen kroner	Per 31. desember 2016		Kjøpte/solgte selskaper		Overføringer	Andre effekter	Valuta-omregning	Per 31. desember 2017	
Kontantstrømmer fra sertifikatgjeld	-	300 000	-300 000	-	-	-	-	-	-
Kontantstrømmer fra obligasjonsgjeld	16 077 365	7 004 743	-1 549 000	-	-	35 920	-	21 569 510	
Kontantstrømmer fra banklån og andre gjeldsposter	9 979 364	8 571 358	-8 349 273	181 515	-	141 350	32 112	10 556 426	
Langsiktig rentebærende gjeld	18 643 625	9 877 316	-1 807 990	-184	-1 622 289	29 321	22 755	25 142 553	
Kortsiktig rentebærende gjeld	7 413 105	5 699 267	-8 090 283	181 699	1 622 289	147 949	9 357	6 983 383	

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

Note 26

Utlån til kunder fordelt på kundesegmenter i finansvirksomheten

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

Per 31.12.2018

Beløp i tusen kroner	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Nedskrivninger individuelle/gruppe	Sum	Herav misligh. engasj.
Bedriftsmarked (BM)	21 526 180	510 480	38 633	-3 814	22 071 480	-
Sum hovedsegmenter	34 904 129	1 255 856	38 633	-29 572	36 169 046	67 621
Medlemmer i OBOS	11 559 755	602 767	-	-15 743	12 146 780	54 320
Ansatte i OBOS-konsernet	1 451 457	95 224	-	-715	1 545 966	52
Øvrig personmarked	366 737	47 385	-	-9 301	404 821	13 249
Sum personmarked	13 377 949	745 376	-	-25 758	14 097 566	67 621

Boligselskaper forvaltet av OBOS	19 915 185	51 244	38 633	-1 436	20 003 625	-
Boligselskaper for øvrig	795 933	-	-	-74	795 860	-
Tilknyttede selskaper av OBOS	220	-	-	-0	220	-
Andre næringskunder	814 841	459 237	-	-2 303	1 271 775	-
Sum bedriftsmarked	21 526 180	510 480	38 633	-3 814	22 071 480	-

Utover ovennevnte ubenyttede bevilgning og garantier, har OBOS-banken innvilget lånetilsagn på til sammen 3,8 milliarder kroner fordelt på 2,1 milliarder kroner til bedriftsmarkedet (BM) og 1,6 milliarder kroner til personmarkedet (PM). Tilsvarende tall per 31. desember 2017 var 4,3 milliarder kroner fordelt på henholdsvis 2,7 milliarder kroner til BM og 1,7 milliarder kroner til PM. Lånetilsagnene for BM gjelder i hovedsak finansiering av nystiftede borettslag i OBOS sin regi, som ferdigstilles i perioden.

Per 31.12.2017						
Beløp i tusen kroner	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Nedskrivninger individuelle/ gruppe	Sum	Herav misligh. engasj.
Bedriftsmarked (BM)	16 756 748	75 918	28 919	-	16 861 585	500
Sum hovedsegmenter	28 721 214	799 073	28 919	-6 491	29 542 715	87 930
Medlemmer i OBOS	10 140 359	573 093	-	-4 423	10 709 029	66 533
Ansatte i OBOS-konsernet	1 293 051	97 869	-	-	1 390 920	52
Øvrig personmarked	531 056	52 193	-	-2 067	581 182	20 845
Sum personmarked	11 964 466	723 155	-	-6 491	12 681 131	87 430
Boligselskaper forvaltet av OBOS	15 868 469	75 609	28 919	-	15 972 997	-
Boligselskaper for øvrig	606 052	-	-	-	606 052	500
Tilknyttede selskaper av OBOS	286	-	-	-	286	-
Andre næringskunder	281 940	309	-	-	282 249	-
Sum bedriftsmarked	16 756 748	75 918	28 919	-	16 861 585	500

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

Utlån formidlet til Eika Boligkreditt AS

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

Beløp i tusen kroner	Utlån formidlet		Provisjon	
	31.12.2018	31.12.2017	2018	2017
Personmarked (PM)	-	-	-	-
Bedriftsmarked (BM)	4 429 166	5 696 527	8 425	9 335
Utlån formidlet til Eika boligkreditt	4 429 166	5 696 527	8 425	9 335

OBOS-banken har per 31. desember 2018 formidlet lån til EBK for 4,4 milliarder kroner og inntektsført 8,4 millioner kroner i portefølje- og garantiprovisjon mot 9,3 millioner kroner i 2017. I løpet av 2018 har Bankens formidlet 55,9 millioner kroner i nye lån til EBK. Alle lån formidlet til EBK ligger innenfor 60 % av vurdert verdi og risikoen knyttet til disse vurderes som begrenset. OBOS-banken overtok ingen misligholdte lån fra EBK i 2018 eller 2017.

OBOS-banken stiller garanti for lån formidlet til EBK. Garantiansvaret for 2018 og 2017 er regulert av revidert distribusjonsavtale gjeldende fra og med 1. oktober 2015, og som videreføres i avviklingsavtalen. Garantibeløpene utgjøres av en bestemt maksimal garantiforpliktelse i en rullerende 12-måneders periode.

Beløp i tusen kroner	31.12.2018	31.12.2017
Tapsgaranti	44 929	59 965
Saksgaranti	-	-
Sum garantiansvar	44 929	59 965

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

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

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

Note 27

Risikoklassifisering av utlån og garantier i finanskonsolideringen

OBOS-banken benytter et egenutviklet risikoklassifiseringssystem. Instrumenter med tilsvarende kredittrisikoegenskaper er gruppert i samme porteføljer. For boliglån til personmarkedet benyttes sannsynlighet for mislighold (PD) multiplisert med tap gitt mislighold (LGD) multiplisert med eksponeringen ved mislighold (EAD). For kredittkort, lån til boligselskaper og øvrige utlån benyttes tapsgradtilnærming.

Basert på Bankens risikovurderinger kan kundeengasjementene risikogrupperes som følger:

Engasjementer fordelt på risikogrupper basert på sannsynlighet for mislighold og tap

Beløp i tusen kroner	Utlån	Garantier	Ubenyttede kredittrammer	Sum
31.12.2018				
1 - Lav risiko	34 446 323	38 633	1 250 904	35 735 860
2 - Middels risiko	316 244	-	3 866	320 110
3 - Høy risiko	74 503	-	553	75 056
4 - Misligholdt	67 059	-	534	67 592
Sum før tapsavsetninger	34 904 129	38 633	1 255 856	36 198 618
- Tapsavsetninger	-28 487	-0	-1 085	-29 572
Netto utlån og fordringer på kunder	34 875 641	38 633	1 254 772	36 169 046

31.12.2017

1 - Lav risiko	27 918 335	28 919	624 630	28 571 884
2 - Middels risiko	586 795	-	80 422	667 216
3 - Høy risiko	128 006	-	91 069	219 075
4 - Misligholdt	88 078	-	2 952	91 030
Sum før nedskrivninger	28 721 214	28 919	799 073	29 549 206
- Nedskrivning (individuelle og gruppe)	-6 491	-	-	-6 491
Netto utlån og fordringer på kunder	28 714 723	28 919	799 073	29 542 715

Note 28

Tap og nedskrivninger på utlån og garantier i finansvirksomheten

Regnskapsprinsipp

IFRS 9 *Finansielle Instrumenter* erstattet IAS 39 *Finansielle Instrumenter: Innregning og måling* med virkning fra 1. januar 2018. IFRS 9 omhandler innregning, klassifisering og måling, tapsavsetning, fraregning og sikringsbokføring.

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 levetiden.

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

2017 er avlagt under bestemmelsene i IAS 39 *Finansielle Instrumenter*. Dersom det foreligger objektive bevis for verdifall for enkelte utlån eller grupper av utlån, foretas nedskrivning på lånene. Betalingsmislighold eller informasjon om vesentlige finansielle problemer hos kunden, er eksempler på objektive bevis på at et individuelt lån skal nedskrives. Objektive bevis for at en gruppe av utlån har verdifall, kan være negative endringer i betalingsstatus til kunder i en gruppe, eller vesentlige endringer i rammebetingelser for en utlånsgruppe som korrelerer med mislighold i den samme gruppen.

Individuelle og gruppevise nedskrivninger resultatføres som tap på utlån i den perioden de oppstår. Tilsvarende avsettes nedskrivningsbeløpet i balansen som en reduksjon av brutto utlån. Et tap konstateres når boet er oppgjort og kravet ikke kan forfølges videre rettslig.

Ved implementering av ny regnskapsstandard 1. januar 2018 ble det gjort følgende klassifiseringsendringer i konsernets balanseposter og målingskategorier.

	Målekategori IAS 39	Balanseført verdi IAS 39	Målekategori IFRS 9	Balanseført verdi IFRS 9	Endring
Finansielle eiendeler					
Kontanter og fordringer på sentralbanken	Amortisert kost	60 109	Amortisert kost	60 109	-
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	Amortisert kost	679 406	Amortisert kost	679 406	-
Utlån til og fordringer på kunder					
-Utlån med flytende rente	Amortisert kost	27 201 314	Amortisert kost	27 187 829	-13 486
-Rammelån	Amortisert kost	1 229 468	Amortisert kost	1 227 328	-2 139
-Kredittkort	Amortisert kost	30 344	Amortisert kost	26 759	-3 585
-Utlån med fast rente	Virkelig verdi over resultat	300 389	Virkelig verdi over resultat	300 389	-
Sertifikater og obligasjoner	Virkelig verdi over resultat	4 500 401	Virkelig verdi over resultat	4 500 401	-
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	Virkelig verdi over resultat	289	Virkelig verdi over resultat	289	-
Finansielle derivater	Virkelig verdi over resultat	71 793	Virkelig verdi over resultat	71 793	-
Sum finansielle eiendeler		34 073 513		34 054 303	-19 210

Egenkapitalen til konsernet ble redusert med 14,4 millioner kroner etter skatt per 1. januar 2018 ved overgangen til IFRS 9.

Utlån og fordringer (IAS 39) / Finansielle eiendel målt til amortisert kost (IFRS 9)

Alle beløp i tusen kroner	Tapsavsetning etter IAS 39	Reklassifisering	Endring måling av nye tap	Tapsavsetning etter IFRS 9
Kontanter og fordringer på sentralbanken	-	-	-	-
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	-	-
Utlån til og fordringer på kunder				
Utlån med flytende rente	6 491	-	13 486	19 977
Rammelån	-	-	2 139	2 139
Kredittkort	-	-	3 585	3 585
Totalt	6 491	-	19 210	25 701
Garantier og lånetilsagn (IFRS 9)	-	-	-	-
Garantier og lånetilsagn	-	-	-	-
Totalt	6 491	-	19 210	25 701

Tabellen nedenfor viser tapsavsetningene fordelt på de ulike segmentene og stegene ved overgangen til IFRS 9 per 1. januar 2018 og per 31. desember 2018, samt netto endring i tapsavsetninger i perioden.

Alle beløp i tusen kroner	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Totalt
Tapsavsetninger per 31. desember 2018				
BM sikrede utlån	905	-	-	905
BM usikrede utlån	605	-	-	605
BM øvrige utlån	2 303	-	-	2 303
Kredittkort	3 071	347	1 821	5 239
PM bolig	6 810	6 359	7 351	20 520
Sum utlån og fordringer på kunder	13 695	6 705	9 172	29 572
Garantier og lånetilsagn	-	-	0	0
Sum	13 695	6 705	9 172	29 572

Tapsavsetninger per 1. januar 2018

Segment	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Totalt
BM sikrede utlån	710	-	-	710
BM usikrede utlån	549	-	-	549
BM øvrige utlån	58	-	-	58
Kredittkort	2 721	152	712	3 585
PM bolig	5 748	11 579	3 473	20 800
Sum utlån og fordringer på kunder	9 785	11 732	4 184	25 701
Garantier og lånetilsagn	-	-	0	0
Sum	9 785	11 732	4 184	25 701

Endring tapsavsetninger ført over resultatregnskapet 2018

BM sikrede utlån	196	-	-	196
BM usikrede utlån	56	-	-	56
BM øvrige utlån	2 246	-	-	2 246
Kredittkort	350	194	1 109	1 654
PM bolig	1 062	-5 221	3 878	-280
Sum endring tapsavsetning	3 910	-5 026	4 987	3 871
Garantier og lånetilsagn	-	-	0	0
Sum	3 910	-5 026	4 987	3 871

Note 29

Ytelser til ledende ansatte

2018

Beløp i tusen kroner	Lønn	Bonus	Annet	Pensjon ⁴⁾
Konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj	3 540	891	190	1 338
Morten Aagenæs	2 030	547	189	590
Arne Baumann	2 805	702	205	1 070
Nils Morten Bøhler	2 171	570	95	726
Ingunn Andersen Randa	713	-	4	27
Anne E. Thurmann-Nielsen	2 159	603	171	867
Boddvar Kaale ³⁾	2 225	380	168	436
Cathrine Wolf Lund	1 323	353	14	71
Sum godtgjørelse konsernledelsen¹⁾	16 966	4 046	1 036	5 126

2017

Beløp i tusen kroner	Lønn	Bonus	Annet	Pensjon ⁴⁾
Konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj	3 402	834	171	414
Morten Aagenæs	1 950	543	154	469
Arne Baumann	2 697	688	213	1 480
Nils Morten Bøhler	2 051	543	124	2 178
Ove B. Haupberg	2 323	645	209	1 206
Anne E. Thurmann-Nielsen	2 096	585	177	1 000
Boddvar Kaale ³⁾	1 656	284	163	588
Cathrine Wolf Lund	1 234	102	9	82
Sum godtgjørelse konsernledelsen²⁾	17 410	4 223	1 220	7 417

¹⁾ Ved årsskiftet 2018 bestod konsernledelsen av Daniel Kjørberg Siraj (Konsernsjef), Arne Baumann (Konserndirektør, boligutvikling), Nils Morten Bøhler (Konserndirektør, næringsseiendom), Morten Aagenæs (Konserndirektør, forvaltning og rådgivning), Anne Elisabet Thurmann-Nielsen (Konserndirektør, konsernstab), Boddvar Kaale (Konserndirektør, bank, forsikring og eiendomsmegling og Konserndirektør, økonomi og finans), Ingunn Andersen Randa (Konserndirektør, aksjer og forretningsutvikling) og Cathrine Wolf Lund (Konserndirektør, digitale tjenester).

²⁾ Ved årsskiftet 2017 bestod konsernledelsen av Daniel Kjørberg Siraj (Konsernsjef), Arne Baumann (Konserndirektør, boligutvikling), Nils Morten Bøhler (Konserndirektør, næringsseiendom), Morten Aagenæs (Konserndirektør, forvaltning og rådgivning), Anne Elisabet Thurmann-Nielsen (Konserndirektør, konsernstab), Boddvar Kaale (Konserndirektør, bank, forsikring og eiendomsmegling og konstituert konserndirektør økonomi og finans) og Cathrine Wolf Lund (Konserndirektør, digitale tjenester).

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

⁴⁾ Årets pensjonsopptjening på ytelsesbaserte ordninger og innskudd i tjenestepensjonsordning.

Nedenfor oppgis godtgjørelsen til styret, samt honorar til kontrollutvalgets og representantskapets medlemmer:

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Sum styrets honorar^{1) 2)}	3 238	3 340
Sum kontrollutvalgets honorar	175	133
Sum representantskapets honorar	1 251	1 161

¹⁾ Ved årsskiftet 2018 bestod styret av Roar Engeland (Styreleder), Inger Stray Lien (Nestleder), Heidi Ulmo (Styremedlem), Torger Reve (Styremedlem), Bjørn Frode Skaar (Styremedlem), Eva Eriksson (Styremedlem), Lars Ørjan Reinholdsson (Ansattrepresentant), Nina Hoff Haraton (Ansattrepresentant) og Tove Heggelund (Ansattrepresentant).

²⁾ Ved årsskiftet 2017 bestod styret av Roar Engeland (Styreleder), Inger Stray Lien (Nestleder), Lisbeth Dyrberg (Styremedlem), Torger Reve (Styremedlem), Bjørn Frode Skaar (Styremedlem), Eva Eriksson (Styremedlem), Lars Ørjan Reinholdsson (Ansattrepresentant), Nina Hoff Haraton (Ansattrepresentant) og Tove Heggelund (Ansattrepresentant).

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

For 2018 vedtok styret en resultatlønnordning for konsernsjefen på opptil 35 % av den faste årslønnen. Opptil 20 % av den faste årslønnen i ordningen er basert på konsernets resultat før skatt-oppnåelse som definert i segmentrapporteringen (se note 4) og resterende del er basert på operative mål som sikkerhet og kundetilfredshet. To av medlemmene av konsernledelsen har en variabel godtgjørelse som er oppad begrenset til 35 % av den faste årslønnen. Opptil 20 % av den faste årslønnen i ordningen er basert på konsernets resultat før skatt-oppnåelse og resterende del er basert på vedkommende leders forretningsenhets-resultater og individuell vurdering av bidrag til måloppnåelse. De øvrige medlemmene av konsernledelsen har en variabel godtgjørelse som er oppad begrenset til 30 % av den faste årslønnen, hvorav halvparten er basert på konsernets resultat før skatt-oppnåelse og den andre halvparten er basert på vedkommende leders forretningsenhets-resultater og individuell vurdering av bidrag til måloppnåelse. Det vil bli utbetalt bonus i 2019 for det finansielle året 2018 når dette blir endelig godkjent. Den estimerte bonusen er avsatt for i regnskapet for 2018.

For 2017 vedtok styret en resultatlønnordning for konsernsjefen på opptil 30 % av den faste årslønnen. To tredjedeler av den variable godtgjørelsen er basert på konsernets resultat før skatt-oppnåelse som definert i segmentrapporteringen (se note 4) og en tredjedel er basert på operative mål som sikkerhet og kundetilfredshet. De øvrige medlemmene av konsernledelsen har en variabel godtgjørelse som er oppad begrenset til 30 % av den faste årslønnen, hvorav halvparten er basert på konsernets resultat før skatt-oppnåelse og den andre halvparten er basert på vedkommende leders forretningsenhets-resultater og individuell vurdering av bidrag til måloppnåelse. Det vil bli utbetalt bonus i 2018 for det finansielle året 2017 når dette blir endelig godkjent. Den estimerte bonusen er avsatt for i regnskapet for 2017.

Konsernsjefen er medlem av konsernets pensjonsordninger som beskrevet i note 7.

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

Verken konsernsjefen eller andre i konsernets ledergruppe har lån fra selskapet per 31. desember 2018 eller 31. desember 2017.

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.

Note 30

Transaksjoner med nærstående parter

Alle datterselskaper, tilknyttede selskaper og medlemmer av styret og konsernledelsen er nærstående parter av OBOS. Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og vises ikke i denne noten. Se note 16 for oversikt over tilknyttede selskaper. For informasjon om ytelser til ledende ansatte, se note 29.

OBOS har per 31. desember 2018 en eierandel på 18,25 % i AF Gruppen ASA og 18,12 % i Veidekke ASA. OBOS-konsernet har løpende kontrakter med AF Gruppen og Veidekke om felles utvikling av prosjekter. Selskaper innen OBOS-konsernet kjøper byggeleveranser fra AF Gruppen og Veidekke til markedsmessige vilkår. Konsernsjef i OBOS, Daniel Kjørberg Siraj, ble valgt inn som styremedlem i Veidekke ASA den 21. juni 2018. Styrehonorar for 2018 blir vedtatt av generalforsamlingen i 2019. Frem til 9. juli 2018, da han fratradte, var Daniel Kjørberg Siraj styrets nestleder i AF Gruppen ASA og mottok styrehonorar på 300 000 kroner. Fra samme dato ble Konserndirektør for Boligutvikling, Arne Baumann, valgt inn som styremedlem i AF Gruppen ASA. Styrehonorar for 2018 blir vedtatt av generalforsamlingen i 2019.

Ved prosjektutvikling i samarbeid med AF Gruppen er det etablert selskaper som både OBOS og AF Gruppen har eierskap i. Dette gjelder selskapene Sandakerveien 99 B KS, Sandakerveien 99 B AS, Elvesiden Utvikling AS, Nordliveien Utbygging AS, Nordliveien KS, Lillo Gård AS og Lillo Gård KS.

Ved prosjektutvikling i samarbeid med Veidekke er det etablert selskaper som OBOS og Veidekke hver har en lik eierandel i. Dette gjelder selskapene Portalen Boliger AS, Lørenvangen Utvikling AS, Svankevigå AS, Horneberg Utbyggingsselskap AS, Sjetnan Nedre AS, Sjetnan Nedre B7/B8 AS, M17 Utvikling AS, Stadionboligene Hamar AS, Veifor AS, Raubekkgata Eiendom AS, Raubekkgata 13 AS og Ulset Utvikling AS.

De vesentligste transaksjonene i 2018 er som følger:

Beløp i tusen kroner	AF Gruppen	Veidekke	Øvrige tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet
Salg av varer og tjenester til	-	-	53 610
Kjøp av varer og tjenester fra	-1 141 569	-808 820	-
Fordring på	-	2 850	406 859
Gjeld til	-86 950	-44 899	-6 305

De vesentligste transaksjonene foretatt i 2017 er som følger:

Beløp i tusen kroner	AF Gruppen	Veidekke	Øvrige tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet
Salg av varer og tjenester til	-	-	37 347
Kjøp av varer og tjenester fra	-633 016	-906 035	-5 243
Fordring på	-	-	332 325
Gjeld til	-47 235	-54 453	-

Note 31

Hendelser etter balansedagen

Den 17. januar 2019 solgte konsernet alle aksjene i Kjøttbasaren Byens Basar AS for et aksjevederlag på 133 millioner kroner. Eiendommen ligger i Bergen og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen vil medføre en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Den 16. januar 2019 kjøpte konsernet 36,6 % av aksjene i det svenske boligforvaltningsselskapet SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB (SBC). Aksjene ble kjøpt fra SBCs største aksjonær, Riksförbundet Bostadsrätterna. Investeringen i SBC forventes å bli innregnet etter egenkapitalmetoden fra samme dato. Aksjebeholdningen er senere økt til 39,6 %.

Den 21. januar 2019 solgte konsernet alle aksjene i Eika Gruppen AS til 15 banker i Eika Alliansen for 223 millioner kroner. Den finansielle investeringen har i henhold til IFRS 9 blitt klassifisert i kategorien virkelig verdi over resultatet. Transaksjonen vil medføre en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Konsernet har inngått en avtale om å selge alle aksjene i Ørnen Eiendom AS. Overtakelse forventes gjennomført våren 2019. Eiendommen ligger i Bergen og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen vil medføre en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Den 15. februar 2019 solgte konsernet 1 700 000 aksjer i AF Gruppen ASA for et vederlag på 251,6 millioner kroner. Transaksjonen er estimert å gi en gevinst i konsernregnskapet på omtrent 190 millioner kroner i 2019. OBOS eier etter salget 16,41 % av den stemmeberettigede aksjekapitalen i selskapet.

Den 26. februar 2019 meddelte konsernet at eierandelen i JM AB ble økt til 22,4 %. Investeringen i JM AB forventes å bli innregnet etter egenkapitalmetoden fra samme dato.

Resultatregnskap 2018

OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
Kontingenter medlemmer		90 138	86 717
Forvaltningsinntekter		280 601	270 018
Konserninterne tjenester		395 594	358 709
Andre driftsinntekter		52 910	44 586
Sum driftsinntekter		819 244	760 030
Personalkostnader	2,3	-537 644	-498 051
Salgs- og markedsføringskostnader		-239 399	-147 068
Eksterne tjenester		-80 543	-32 518
Andre driftskostnader	4	-222 191	-226 587
Av- og nedskrivninger	8,9	-13 516	-12 341
Sum driftskostnader		-1 093 293	-916 565
Driftsresultat		-274 049	-156 534
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		76 998	74 234
Rentekostnader		-70 629	-93 901
Konsernbidrag fra datterselskaper		125 176	103 710
Utbytte fra datterselskaper		72 974	385 750
Utbytte aksjer		308 066	341 225
Gevinster/(tap) aksjer		171 119	219 292
Andre finanskostnader		-60 925	-29 728
Netto finansposter		622 778	1 000 583
Resultat før skattekostnad		348 729	844 049
Skattekostnad	5	16 258	12 398
Resultat etter skatt		364 988	856 447

Oppstilling av finansiell stilling

OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
Eiendeler			
Andre immaterielle eiendeler	8	199 208	107 434
Sum immaterielle eiendeler		199 208	107 434
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	25 762	26 772
Driftsløsøre og inventar	9	25 773	26 048
Sum varige driftsmidler		51 535	52 820
Investeringer i datterselskap	6	8 860 346	8 290 658
Lån til foretak i samme konsern		1 440 521	1 534 237
Investeringer i tilknyttet selskap	7	1 134 840	1 080 362
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet		-	35 173
Investeringer i aksjer og andeler	10	440 388	522 214
Andre langsiktige fordringer		33 049	31 995
Sum finansielle anleggsmidler		11 909 144	11 494 639
Sum anleggsmidler		12 159 887	11 654 893
Boligtomter for utvikling		49 993	49 993
Sum varelager		49 993	49 993
Kundefordringer		68 424	71 233
Fordringer på datterselskaper		392 625	354 673
Andre fordringer		48 158	38 207
Sum fordringer		509 207	464 113
Obligasjoner og sertifikater	11	556 489	1 589 087
Markedsbaserte aksjer	10	1 855 687	278 100
Sum finansielle omløpsmidler		2 412 176	1 867 187
Bankinnskudd, kontanter og lignende		377 334	255 263
Sum omløpsmidler		3 348 711	2 636 556
Sum eiendeler		15 508 598	14 291 449

Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
Egenkapital og gjeld			
Andelskapital		96 107	89 700
Annen egenkapital		10 188 947	9 822 325
Sum egenkapital		10 285 054	9 912 025
Pensjonsforpliktelser	3	78 502	78 760
Utsatt skatt	5	56 239	79 941
Obligasjonslån	13	2 550 103	1 751 498
Annen langsiktig gjeld	3	18 982	13 122
Sum langsiktig gjeld		2 703 827	1 923 322
Obligasjonslån	13	299 857	699 673
Leverandørgjeld		61 353	60 250
Betalbar skatt	5	704	12 308
Skyldige offentlige avgifter		39 323	32 870
Gjeld til datterselskaper, rentebærende	13	1 931 735	1 473 639
Annen gjeld til datterselskaper		11 748	28 341
Annen kortsiktig gjeld, rentebærende	13	1 157	-
Annen kortsiktig gjeld		173 840	149 022
Sum kortsiktig gjeld		2 519 717	2 456 102
Sum gjeld		5 223 544	4 379 424
Sum egenkapital og gjeld		15 508 598	14 291 449

Oslo 26. mars 2019

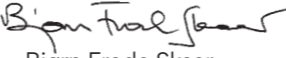
Styret og konsernsjef i OBOS BBL


Roar Engeland
Leder


Inger Stray Lien
Nestleder


Heidi Ulmo


Torgeir Reve


Bjørn Frode Skaar


Eva Eriksson


Tove Heggelund


Lars Örjan Reinholdsson


Nina Hoff Haraton


Rina Brunzell Harsvik


Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

Oppstilling av endringer i egenkapital

OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Andelskapital	Annen egenkapital ^{*)}	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2017	84 024	8 964 251	9 048 275
Periodens resultat	-	856 447	856 447
Økning i andelskapital nye medlemmer	7 303	-	7 303
Andeler utmeldte/overført til annen egenkapital	-1 626	1 626	-
Egenkapital per 31. desember 2017	89 700	9 822 325	9 912 025
Egenkapital per 1. januar 2018	89 700	9 822 325	9 912 025
Periodens resultat	-	364 987	364 987
Økning i andelskapital nye medlemmer	8 042	-	8 042
Andeler utmeldte/overført til annen egenkapital	-1 635	1 635	-
Egenkapital per 31. desember 2018	96 107	10 188 947	10 285 054

*) Er i sin helhet opptjent egenkapital

Oppstilling av kontantstrømmer

OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
Resultat før skatt		348 729	844 049
Netto finansposter		-622 778	-1 000 583
Av- og nedskrivninger	8,9	13 516	12 341
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		900	-284
Endring i andre tidsavgrensingsposter		45 781	-26 516
Inn-/utbetalinger av utbytte og konsernbidrag		634 388	521 793
Betalte renter		-73 257	-90 676
Mottatte renter		74 993	64 287
Betalte skatter		-18 792	-9 994
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		403 480	314 415
Inn-/utbetalinger ved salg/(kjøp) av driftsmidler	8,9	-104 905	-92 620
Inn-/utbetalinger utlån		108 441	3 118 587
Inn-/utbetalinger ved salg/kjøp av aksjer og andre verdipapirer		-317 030	-690 655
Inn-/utbetalinger ved investering i datterselskaper		-543 000	-310 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-856 494	2 025 312
Inn-/utbetalinger gjeld kredittinstitusjoner og andre		-41 077	-2 585 964
Inn-/utbetalinger obligasjonslån/sertifikater		400 000	-
Inn-/utbetalinger konsernmellomværende		216 173	-150 936
Innbetaling av andelskapital		6 407	7 184
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		581 503	-2 729 715
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		-6 418	-3 879
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		122 071	-393 867
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden ^{*)}		255 263	649 130
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		377 334	255 263

*) Herav 20,6 millioner kroner bundne skattetrekksmidler

Noter 2018

OBOS BBL

Note 01

Regnskapsprinsipper

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

Investeringer i datterselskaper

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

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

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

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

Andre investeringer

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

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

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

Inntektsføring/kostnadsføring

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

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

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

Fastsettelse til virkelig verdi

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

Finansielle derivater

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

Fordringer og annen gjeld

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

Annen gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Gjeld i obligasjonsmarkedet

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

Valuta

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

Kontanter og kontantekvivalenter

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

Immaterielle eiendeler

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

Varelager (boligtomter for utvikling)

Tomtene er vurdert til lavest verdi av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi basert på estimat over fremtidig utviklingspotensiale for tomten.

Fast eiendom og andre varige driftsmidler

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

Anlegg under oppføring er ført med laveste verdi av anskaffelseskost og antatt markedsverdi.

Operasjonelle leieavtaler (leasing)

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

Pensjoner

OBOS følger Norsk Regnskapsstandard for pensjonskostnader. Standarden tar utgangspunkt i nåverdien av antatte fremtidige pensjonsytelser som anses opptjent på balansedagen. Den beregnede påløpte forpliktelsen, både for pensjoner som er dekket i forsikringsselskap og pensjoner som dekkes over driften, sammenholdes med verdien av pensjonsmidlene.

Midler presenteres som eiendeler og forpliktelser som gjeld i balansen, avhengig av om ordningen er over- eller underfinansiert. Overfinansiering balanseføres kun dersom det er sannsynliggjort at selskapet kan nyttiggjøre seg denne. Endringer i forutsetninger og estimatavvik resultatføres ikke dersom de er innenfor en korridor på 10 % av det høyeste av forpliktelsene eller midlene. Planendringer regnskapsføres over forventet gjenværende opptjeningsstid.

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

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

Skatter

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

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

Kontantstrømoppstilling

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

Finansiell risiko

Det vises til omtale under konsernets regnskapsprinsipper foran.

Note 02

Personalkostnader

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Lønn og feriepenger	-406 106	-370 000
Arbeidsgiveravgift	-66 156	-57 130
Pensjonskostnader	-36 069	-39 400
Andre personalkostnader	-29 313	-31 521
Sum personalkostnader	-537 644	-498 051

Antall ansatte	2018	2017
Gjennomsnittlig antall årsverk	557	492
Antall ansatte ved årets slutt	558	494

Rentesubsidierte lån via OBOS-banken til ansatte i OBOS ytes med inntil 3 millioner kroner. For lån utover 3 millioner kroner gjelder ordinære betingelser. Det er ved utgangen av året 274 ansatte som har rentesubsidierte lån til en rente på 2,0 % (252 ansatte til en rente på 1,75 % ved utgangen av 2017). Totalt rentesubsidiert lånebeløp utgjør 587,4 millioner kroner per 31. desember 2018 (489,4,3 millioner kroner per 31. desember 2017).

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

Note 03

Pensjonskostnader

OBOS er pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. OBOS' pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven. OBOS hadde per 31.12.2016 ytelsesbasert ordning for 108 ansatte, men som ble avviklet ved utstedelse av fripoliser. Fra og med 2017 er alle ansatte en del av selskapets innskuddsordning. Årlig innbetaling i den innskuddsbaserte ordningen er 5,5 % for lønn fra og med 1G og til og med 7,1G, og 8 % for lønn fra og med 7,1G til og med 12G.

For de som gikk over til innskuddsordning per 1.1.2017 ble det besluttet å kompensere dette på grunn av forventet lavere fremtidige pensjonsutbetalinger. Per 31.12.2018 er det kostnadsført 6,3 millioner kroner i kompensasjon inkludert opptjent avkastning. Ved beregning av avkastning brukes pensjonsfondene i Nordea som referanse. Opptjent kompensasjon er klassifisert som langsiktig gjeld og vil bli utbetalt fra og med oppnådd pensjonsalder fordelt over 17 år. Hvis noen av de ansatte med løpende kompensasjon slutter før oppnådd pensjonsalder vil opptjent beløp utbetales i sin helhet ved sluttdato. Per 31.12.2018 er det avsatt 13,0 millioner kroner i kompensasjon fordelt på 94 ansatte.

OBOS har også en usikret ordning som gjelder rett/plikt for konsernsjef til å fratruke ved fylte 65 år. I tillegg har enkelte andre ledende ansatte en usikret pensjonsavtale som gir en pensjonsytelse for pensjonsgrunnlag ut over 12G. For den usikrede ordningen gis det en bestemt fremtidig pensjonsytelse (ytelsesplan). Denne er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår og lønnsnivået ved oppnådd pensjonsalder. 3 pensjonerte tidligere ledende ansatte får utbetalinger i denne ordningen per 31.12.18.

Antall personer som er med i selskapets kollektive pensjonsordning

	Per 31.12.18	Per 31.12.17
Ytelsesbasert		
Aktive	6	6
Pensjonister	3	3
Sum	9	9
Innskuddsbasert	558	494
Sum	567	503

Netto pensjonskostnader

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Ytelsesbasert usikrede ordninger	-3 149	-9 116
Kompensasjon ved avvikling ytelsesordning	-6 314	-7 419
Innskuddsbasert ordninger	-19 966	-17 805
AFP-ordning, premie	-6 639	-5 060
Sum pensjonskostnader	-36 069	-39 400

Hovedforutsetninger benyttet i beregningene av netto pensjonsforpliktelse

	2018	2017
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,30 %	3,00 %
Diskonteringsrente	2,60 %	2,40 %
Årlig lønnsvekst	2,75 %	2,25 %
Årlig G-vekst	2,50 %	2,25 %
Årlig regulering av pensjonene	2,50 %	2,25 %
Gjennomsnittlig arb.g.avg faktor	14,1 %	14,1 %
Dødelighetstabell	K2013BE	K2013BE

Ytelsesbasert pensjonsordning

Sammensetning av periodens pensjonskostnader

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	-3 535	-3 357
+ Netto rentekostnad av påløpte pensjonsforpliktelser	-2 286	-1 962
+ Resultatført effekt ved avkorting/oppgjør	3 422	-
+ Resultatført endring av planendring	-	-818
+ Resultatførte estimatendringer	-750	-2 979
+ Administrasjonskostnader	-	-
= Periodens netto pensjonskostnad, ytelsesbasert	-3 149	-9 116

Balanse

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Estimerte pensjonsmidler	-	-
- Estimert påløpt pensjonsforpliktelse	-87 022	-86 467
= Estimert netto pensjonsmidler/(forpliktelse)	-87 022	-86 467
+ Ikke resultatførte avvik	20 790	19 899
Netto ikke resultatført virkning av planendring	-	-
= Netto balanseførte pensjonsmidler/(forpliktelser)	-66 232	-66 568
+ Periodisert arbeidsgiveravgift	-12 270	-12 192
= Balanseførte pensjonsmidler/(forpliktelser) inkludert arbeidsgiveravgift	-78 502	-78 760

Note 04

Ytelser til revisor

Det er kostnadsført følgende honorarer til revisor:

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Lovpålagt revisjon	-1 510	-795
Andre attestasjonstjenester	-292	-6
Skatterådgivning	-138	-303
Andre tjenester	-2 926	-665
Sum godtgjørelse til revisor	-4 867	-1 769

Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for medverdiavgift.

Note 05

Skatt

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Betalbar skatt	-704	-12 308
Avsatt for lite tidligere år	-6 484	-511
Skatteeffekt av konsernbidrag	-255	-6 573
Endring i utsatt skatt	23 703	31 790
Årets skattekostnad	16 258	12 398

Betalbar skatt

Betalbar skatt på årets resultat	-704
Sum betalbar skatt	-704

Oversikt over midlertidige forskjeller

Beløp i tusen kroner	2018	2017	Endring
Fordringer	-1 600	-1 500	100
Anleggsmidler	-7 881	-7 348	532
Pensjoner	-78 847	-77 449	1 398
Gevinst- og tapskonto	357 106	447 583	90 477
Andre	-13 148	-13 715	-567
Sum midlertidige forskjeller	255 631	347 571	91 940
22/23 % utsatt skatt/(skattefordel)	56 239	79 941	23 703

Resultat før skatt	348 729	844 049
Endring i midlertidige forskjeller	91 940	117 977
Avgitt konsernbidrag	-1 110	-27 388
Andre permanente forskjeller	115 626	62 355
Regnskapsmessig tap/(gevinst) realisasjon aksjer	-171 083	-218 736
Tilbakeføring inntektsført utbytte	-381 040	-726 975
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-
Skattegrunnlag	3 063	51 281

23 % (24 %) betalbar skatt	-704	-12 308
----------------------------	------	---------

Forklaring til hvorfor skattekostnaden ikke utgjør

23 % (24 %) av resultat før skatt:

Forventet skattekostnad 23 % (24 %) av resultat før skatt	-80 208	-202 572
Regnskapsmessig skattekostnad	16 258	12 148
Forskjell	-96 466	-214 720

Forskjellen forklares med:

Permanente forskjeller	100 394	212 006
Skatteeffekt av endring i skattesats	2 556	3 225
Avsatt for lite tidligere år	-6 484	-511
Sum forklart	96 466	214 720

Note 06

Investeringer i datterselskap

Beløp i tusen kroner			
Firmanavn	Forretningsadresse	Eierandel	Bokført verdi
Aldersboliger for Læger AS	Oslo	96 %	9 548
BWG Homes AS (underkonsern)	Oslo	100 %	2 491 393
Exact Eiendomsmeglere AS	Oslo	100 %	569
OBOS Danmark AS (underkonsern)	Bærum	100 %	63 836
OBOS Fornebu AS (underkonsern)	Bærum	100 %	1 850 000
Hamar Utleieboliger AS	Hamar	100 %	313
Hammersborg Inkasso AS	Oslo	100 %	2 500
Hammersborg Regnskaps- og Innbetalingservice AS	Oslo	100 %	200
Megleroppgjør AS	Oslo	100 %	2 700
Mjølkeråen Aldersboliger AS	Bergen	100 %	4 095
OBOS Eiendomsforvaltning AS	Oslo	100 %	2 500
OBOS Eiendomsmeglere AS	Oslo	100 %	46 299
OBOS Energi AS (underkonsern)	Oslo	100 %	606 596
OBOS Fellestjenester AS	Oslo	100 %	500
OBOS Felleskost AS	Oslo	100 %	1 000
OBOS Finans Holding AS (underkonsern)	Oslo	100 %	2 313 537
OBOS Forretningsbygg AS (underkonsern)	Oslo	100 %	530 234
OBOS Nye Hjem AS (underkonsern)	Oslo	100 %	836 478
Kvartal 45 Næringseiendom AS	Hamar	100 %	5 839
OBOS Prosjekt AS (underkonsern)	Oslo	100 %	1 000
StorBergen Boligutleie AS	Bergen	100 %	26 628
StorBergen Eiendomsmegling AS	Bergen	100 %	4 713
Tandem AS	Bærum	100 %	30 000
Oppnøst Norge AS	Oslo	100 %	26 867
OBOS Smart Living AS	Oslo	100 %	3 000
Sum datterselskaper			8 860 346

Note 07

Investeringer i tilknyttet selskap

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

Beløp i tusen kroner									
Firmanavn/ Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 01.01.2018	Kjøp/(salg) og annet	Bokført verdi 31.12.2018	Andel resultat	Utbytte	Andel egenkapital	
AF Gruppen ASA, Oslo ¹⁾	18,25 %	771 603	771 603	-	771 603	144 715	153 567	387 630	
Veidekke ASA, Oslo ¹⁾	18,12 %	344 143	303 441	40 702	344 143	97 034	121 152	705 412	
Boligenergi AS, Oslo	50,00 %	45	45	-	45	2 425	-	4 003	
Folketeaterets									
Produksjonsfond DA, Oslo	50,00 %	6 009	5 063	-	5 063	38	-	5 313	
Oslo Idrettshall AS, Oslo	49,00 %	210	210	-	210	-	-	210	
Hybel AS, Oslo	20,00 %	5 000	-	5 000	5 000	159	-	354	
Construct Venture AS, Oslo	50,00 %	8 776	-	8 776	8 776	(357)	-	8 393	
Sum tilknyttede selskaper		1 135 785	1 080 362	54 478	1 134 840	244 014	274 719	1 111 315	

¹⁾ Selskapets investering i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA vurderes som investering i tilknyttet selskap. Det henvises til note 16 i konsernregnskapet. Andel resultat og egenkapital som er oppgitt er etter IFRS.

Note 08

Andre immaterielle eiendeler

Beløp i tusen kroner		IT-systemer
Akkumulert kostpris		
Per 1. januar 2017		36 995
Tilgang		74 930
Per 31. desember 2017		111 924
Tilgang		93 616
Avgang		-230
Per 31. desember 2018		205 310
Akkumulerte av- og nedskrivninger		
Per 1. januar 2017		-2 522
Av- og nedskrivninger		-1 968
Per 31. desember 2017		-4 490
Av- og nedskrivninger		-1 841
Avgang		230
Per 31. desember 2018		-6 102
Netto bokført verdi per 31. desember 2017		107 434
Netto bokført verdi per 31. desember 2018		199 208
Forventet økonomisk levetid		5 eller 10 år
Avskrivningsplan		Lineær

Note 09

Varige driftsmidler

Beløp i tusen kroner	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Driftsløsøre og inventar	Sum varige driftsmidler
Akkumulert kostpris			
Per 1. januar 2017	25 317	54 803	80 120
Tilgang	2 528	15 696	18 224
Avgang	-	-2 530	-2 530
Per 31. desember 2017	27 846	67 969	95 815
Tilgang	-	11 290	11 290
Avgang	-900	-1 560	-2 460
Per 31. desember 2018	26 946	77 699	104 644
Akkumulerte av- og nedskrivninger			
Per 1. januar 2017	-963	-33 940	-34 903
Av- og nedskrivninger	-111	-10 262	-10 372
Avgang	-	2 281	2 281
Per 31. desember 2017	-1 074	-41 921	-42 995
Av- og nedskrivninger	-111	-11 565	-11 675
Avgang	-	1 560	1 560
Per 31. desember 2018	-1 184	-51 926	-53 110
Netto bokført verdi per 31. desember 2017	26 772	26 048	52 820
Netto bokført verdi per 31. desember 2018	25 762	25 773	51 535

Prosentats og økonomisk levetid for ordinære (lineære) avskrivninger

Maskiner	30 %	3,3 år
Inventar og transpormidler	20 %	5 år
Bygninger eksklusive tekniske installasjoner	1 %	100 år
Tekniske installasjoner bygg	5 %	20 år
Fritidsboliger avskrives ikke		

Note 10

Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning

Beløp i tusen kroner		Anskaffelses-kost	Bokført verdi 01.01.18	Tilgang 2018	Avgang 2018	Ned-skrivning	Bokført verdi 31.12.18	Markeds-verdi 31.12.18
Anleggsmidler								
Eika Boligkreditt AS	7,40 %	337 137	421 686	28 324	-112 873	-	337 137	339 211
Eika Gruppen AS	6,35 %	97 481	94 757	2 723	-	-	97 480	200 091
Cantenda AS	5,50 %	5 000	5 000	-	-	-	5 000	5 000
Andre		771	771	-	-	-	771	771
Sum anleggsmidler		440 388	522 214	31 047	-112 873	-	440 388	545 073

Beløp i tusen kroner		Anskaffelses-kost	Bokført verdi 01.01.18	Tilgang 2018	Avgang 2018	Ned-skrivning	Bokført verdi 31.12.18	Markeds-verdi 31.12.18
Omløpsmidler								
BSA Berlin AS	9,89 %	17 152	17 152	-	-	-	17 152	17 364
Mulitconsult ASA	6,52 %	156 075	143 896	-	-16 548	-20 805	106 543	106 543
Storebrand Int Pr Eq V AS	0,40 %	361	599	-	-238	-	361	925
Storebrand Int Pr Eq VI AS	0,40 %	394	498	-	-104	-	394	883
Storebrand Int Pr Eq VII AS	0,40 %	754	955	-	-201	-	754	1 773
JM AB	15,29 %	1 642 194	-	1 642 194	-	-	1 642 194	1 786 419
BetonmastHæhre AS	1,80 %	100 000	100 000	-	-	-34 210	65 789	65 789
Otovo AS	7,50 %	22 500	15 000	7 500	-	-	22 500	22 508
Sum omløpsmidler		1 939 430	278 100	1 649 694	-17 091	-55 015	1 855 687	2 002 203

Note 11

Obligasjoner, sertifikater og andre verdipapirer

Beløp i tusen kroner	Anskaffelses-kost	Bokført-verdi	Markeds-verdi	Urealisert verdiendring
Pengemarkedsfond	558 047	556 489	556 489	-1 558
Sum	558 047	556 489	556 489	-1 558

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

Balansført verdi 01.01.2018	1 589 087
Tilgang	230 329
Avgang	-1 261 369
Netto urealisert verdiendring	-1 558
Balansført verdi 31.12.2018	556 489

Gjennomsnittlig rente ved beregning av tidsvektet avkastning gir 1,20 %.

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

Obligasjonene kan deponeres i Norges Bank og medfører således ingen vesentlig økning i risiko for OBOS. EBK holder etter sin interne policy likviditet for de neste 12 måneders forfall. Denne trekkes fra ved vurderingen av OBOS' ansvar. Det er derfor kun dersom EBK ikke lenger har likviditet for de neste 12 måneders forfall at OBOS vil måtte tilføre midler og således rapportere noe engasjement her med hensyn til kapitaldekning eller store engasjementer. Det var imidlertid ikke behov for slik likviditetstilførsel per 31. desember 2018. OBOS' andel av en eventuell likviditetstilførsel ville ha vært 7,4 % på det tidspunktet.

Note 12

Finansielle derivater

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

Sikringene har en gjenværende løpetid til tre år og elleve måneder målt fra balansetidspunktet.

Rentebytteavtaler	Kontraktbeløp ¹⁾ pr. 31.12.18	Kontraktbeløp ¹⁾ gj.snitt 2018	Virkelig verdi ²⁾ pr. 31.12.18	Verdiendring 2018
Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mnd NIBOR)	200 000	200 000	1 027	-2 300
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mnd NIBOR)	-	-	-	-
Sum sikringsinstrumenter	200 000	200 000	1 027	-2 300

¹⁾ Kontraktbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

²⁾ Virkelig verdi er beregnet som nettosummen av anslått realisasjonsverdi.

Note 13

Vilkår for gjeld

Beløp i tusen kroner	2018		2017	
	Volum	Vektet nominell gjennomsnittsrente	Volum	Vektet nominell gjennomsnittsrente
Obligasjonsgjeld	2 849 960	2,74 % ¹⁾	2 451 172	2,55 % ¹⁾
Annen kortsiktig gjeld - rentebærende	1 157	0,75 %	-	-
Gjeld til datterselskaper, rentebærende	1 931 735	0,75 %	1 473 639	0,50 %
Sum rentebærende gjeld	4 782 853		3 924 810	
Ubenyttet kassakreditt	400 000			
Ubenyttede trekkrettighet	2 500 000			

¹⁾ Gjennomsnittlig kupongrente.

Note 14

Garantier og pantstillelser

Garantier per 31. desember

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Lånegarantier ¹⁾	17 000	17 000
Betalingsgarantier ²⁾	10 000	10 000
Kontraktsgarantier ³⁾	18 564	18 564
Annet garantiansvar	1 400	1 400
Sum garantier	46 964	46 964

¹⁾ Hvorav konserninterne garantier

17 000 17 000

²⁾ Hvorav konserninterne garantier

10 000 10 000

³⁾ Hvorav konserninterne garantier

18 564 18 564

Sum konserninterne garantier

45 564 45 564

OBOS har ikke avgitt pantstillelser.

Note 15

Transaksjoner med nærstående parter

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

De vesentligste transaksjonene i 2018 er som følger:

Beløp i tusen kroner	Datterselskaper	Tilknyttede selskaper
Kjøp av tjenester fra	-15 144	-5 547
Salg av tjenester til ¹⁾	352 592	2 047
Viderfakturering av fellesanskaffelser til	43 002	-
Leie av eiendom fra	-35 184	-
Renteinntekter fra	50 924	1 247
Rentekostnader fra	-5 800	-

De vesentligste transaksjonene i 2017 er som følger:

Beløp i tusen kroner	Datterselskaper	Tilknyttede selskaper
Kjøp av tjenester fra	-13 919	-5 237
Salg av tjenester til ¹⁾	312 350	2 321
Viderfakturering av fellesanskaffelser til	46 359	-
Leie av eiendom fra	-27 874	-
Renteinntekter fra	60 258	1 446
Rentekostnader fra	-7 115	-

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



Til generalforsamlingen i OBOS BBL

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert OBOS BBLs årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av oppstilling av finansiell stilling per 31. desember 2018, resultatregnskap, oppstilling av endringer i egenkapital og oppstilling av kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av oppstilling av finansiell stilling per 31. desember 2018, resultatregnskap som inkluderer totalresultat, oppstilling av endringer i egenkapital og oppstilling av kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til OBOS BBL per 31. desember 2018 og av boligbyggelagets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet OBOS BBL per 31. desember 2018 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av boligbyggelaget og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - OBOS BBL

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligbyggelagets og konsernets evne til fortsatt drift og på tilbørlig måte opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.



Uavhengig revisors beretning - OBOS BBL

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligbyggelaget regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 26. mars 2019

PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor

(3)

Redegjørelse for eierstyring

og
selskapsledelse

Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

OBOS følger «Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse» av 17. oktober 2018 (Anbefalingen). Anbefalingen er primært laget for børsnoterte selskaper, men OBOS har valgt å legge prinsippene i anbefalingen til grunn for sin utøvelse av eierstyring og selskapsledelse så langt det er relevant for virksomheten.

Styret har ansvar for at OBOS har god eierstyring og selskapsledelse. Det er utarbeidet instruks for styret, revisjons- og risikoutvalget, kompetanse- og godtgjørelsesutvalget, investeringsutvalget og for konsernsjefen. Styret gjennomgår årlig de vedtatte instruks og retningslinjer, og evaluerer etterlevelsen.

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

Virksomhet

Boligbyggelaget OBOS eies av 454 442 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 eierne 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. Store transaksjoner forelegges alltid styret for behandling.

Styret fastsetter mål, strategier og risikoprofil for virksomheten i OBOS i tråd med vedtekter, vedtatte instruks og retningslinjer samt visjonen «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer». Mål, strategier og risikoprofil evalueres og følges opp løpende.

Verdiskapingen i OBOS omfatter et utstrakt samfunnsengasjement og samfunnsansvar. Det er utarbeidet en miljøstrategi, og OBOS' verdigrunnlag og etiske retningslinjer er grunnleggende prinsipper for styring av virksomheten. Det vises til eget kapittel i årsrapporten for utfyllende informasjon om utøvelsen av samfunnsansvar.

OBOS er organisert i seks forretningsområder; boligutvikling, forvaltning og rådgivning, næringseiendom, digitale tjenester, bank og eiendomsmegling samt aksjeinvesteringer og forretningsutvikling. I tillegg kommer støttefunksjonene økonomi og finans og konsernstab.

Selskapskapital og utbytte

Kapitalstrukturen søkes til enhver tid tilpasset virksomhetens mål, strategi og risikoprofil. Den langsiktige målsetningen er å forvalte OBOS' ressurser slik at det blir mest mulig fordelaktig for andelseierne. Egenkapitalen per 31. desember 2018 var 22 531 millioner kroner, tilsvarende en egenkapitalandel på 27,0 prosent. Styret vurderer dette som tilfredsstillende.

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

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 framtidig ikke annet følger av loven. Andelseierne betaler en årlig kontingent som fastsettes på ordinær generalforsamling. Hver andelseier kan bare eie én andel i boligbyggelaget, og denne kan ikke eies sammen med andre. Juridiske personer kan også eie andeler, men OBOS kan ikke eie andeler i seg selv.

Omsettelighet

OBOS er et boligbyggelag og eies av sine medlemmer (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. Vedtektenes finnes på obos.no. Ved eierskifte skal den nye andelseieren straks sende skriftlig melding til OBOS.

Generalforsamling og representantskap

Andelseierne utøver den høyeste myndighet i OBOS gjennom generalforsamlingen. En andelseier har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt skriftlig til styret innen 1. april.

Ordinær generalforsamling gjennomføres innen 1. juli hvert år. Andelseierne representeres på generalforsamlingen ved delegerte. Delegerte velges etter egne regler. Disse er beskrevet i vedtektenes § 8. Generalforsamling innkalles av styret. Skriftlig innkalling med saksdokumenter sendes til de valgte delegater med minst åtte dagers varsel. Dette er i henhold til § 43 i lov om boligbyggelag og vedtektenes § 7. Generalforsamlingen ledes av representantskapets ordfører, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Med de unntak som følger av loven eller vedtektenes, 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. Andelseiere kan kontakte OBOS for utskrift av generalforsamlingsprotokollen.

Generalforsamlingen i 2018 ble avholdt 14. mai. Alle vedtak ble fattet i tråd med styrets og valgkomitéens innstillinger.

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 én 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 2018.

Representantskapets oppgaver og myndighet

OBOS skal ha et representantskap som skal føre tilsyn med at boligbyggelagets formål fremmes i samsvar med

gjeldende lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Til dette velger representantskapet en kontrollkomité bestående av tre medlemmer og ett varamedlem. Representantskapet velger leder av kontrollkomitéen, mens komitéen selv velger sin nestleder.

Representantskapet har utarbeidet instruks for kontrollkomitéens virksomhet.

Representantskapet skal bestå av 47 medlemmer og 23 varamedlemmer, hvorav 41 medlemmer og 17 varamedlemmer velges av generalforsamlingen. Representantskapsmedlemmer valgt av generalforsamlingen velges for to år, og varamedlemmer velges for ett år. Medlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. De ansatte i OBOS og i heleide datterselskaper av OBOS har rett til å oppnevne inntil seks medlemmer med seks varamedlemmer. Ønsker ikke de ansatte å oppnevne medlemmer og varamedlemmer, velges disse av generalforsamlingen.

Representantskapet skal avgis uttalelse til generalforsamlingen om årsregnskapet, og styrets forslag til anvendelse av overskudd eller dekning av tap bør godkjennes. Styret innhenter representantskapets uttalelse i saker som behandles på generalforsamling. Representantskapet velger boligbyggelagets styre med varamedlemmer, med unntak av de ansattes representanter, samt innstiller på valg av valgkomité for styrevalg og godtgjørelse til styremedlemmer, representantskapets medlemmer, kontrollkomité og revisor. Oversikt over medlemmer av representantskapet, styret og komitéer finnes på sidene 134–139.

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

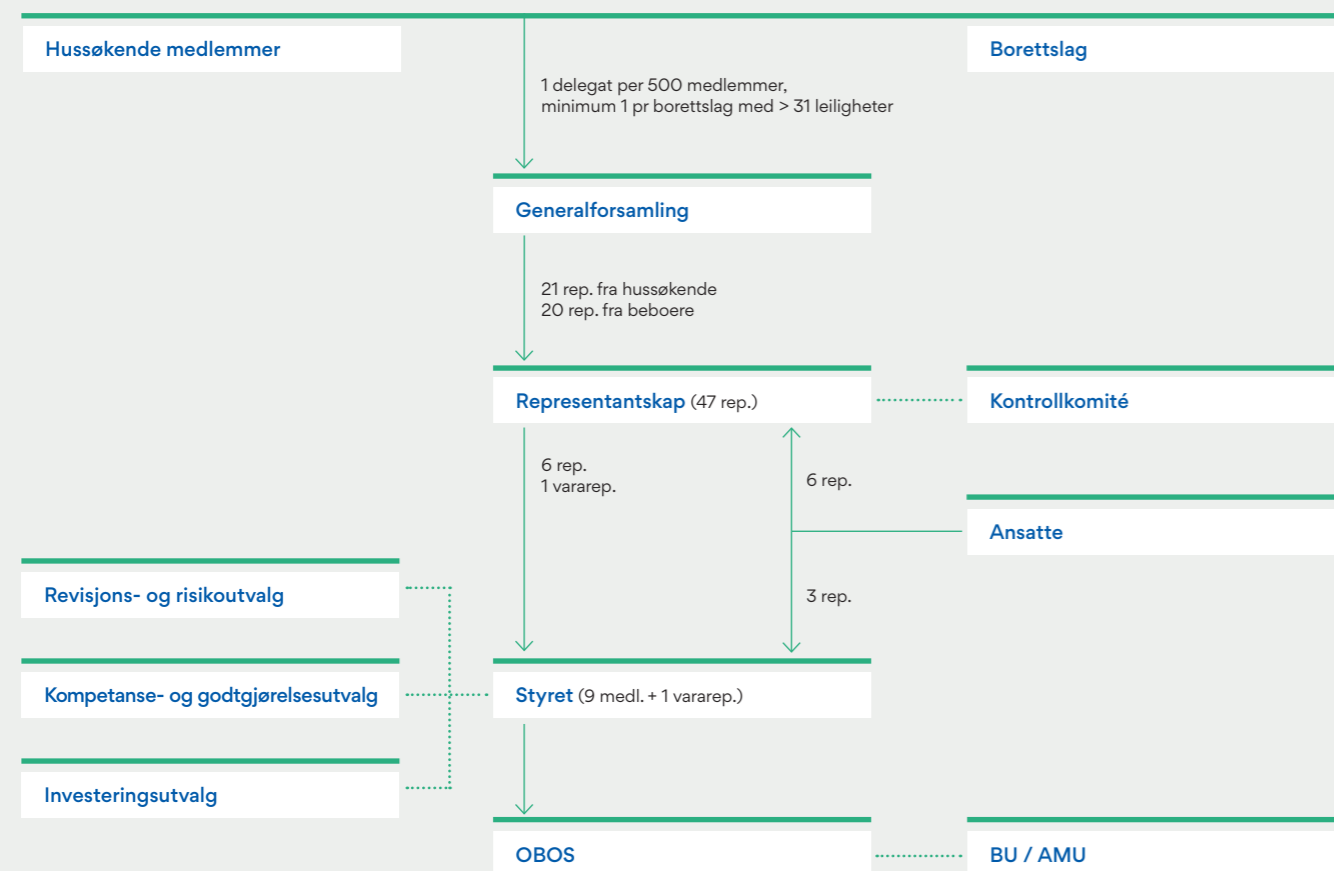
Representantskapet er vedtaksdyktig når minst 26 medlemmer er til stede. Alle vedtak treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for beslutningen må likevel utgjøre minst 17 medlemmer. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen utfallet. Stemmelikhet ved valg avgjøres likevel ved loddrekning. Det føres protokoll over representantskapets forhandlinger. Blir et medlem av representantskapet valgt til styreverv i OBOS, må medlemmet tre ut av representantskapet.

Representantskapet har avholdt fem møter i løpet av 2018.

Valgkomité

Ordningen med valgkomité er fastsatt i vedtektenes § 11. Etter innstilling fra foregående års komité, velger generalforsamlingen en valgkomité bestående av syv medlemmer

OBOS' styrende organer per 31.12.18



og to varamedlemmer. Et åttende medlem med varamedlem oppnevnes av styret. Tre av komitéens valgte medlemmer og ett varamedlem må være boende andelseiere. Fire medlemmer og ett varamedlem må være bolig-søkende andelseiere. Denne valgkomitéen («store valgkomité») innstiller til neste års generalforsamling på valg av medlemmer og varamedlemmer til representantskapet og foretar trekning av delegerte fra tilknyttede borettslag til generalforsamlingen, samt innstiller til representantskapet på godtgjørelse for styremedlemmer, representantskapets medlemmer, kontrollkomité og revisor.

I tillegg velger representantskapet en valgkomité bestående av fem medlemmer («lille valgkomité») som innstiller på valg av styremedlemmer. Oversikt over medlemmer i valgkomitéen valgt av representantskapet finnes på side 139.

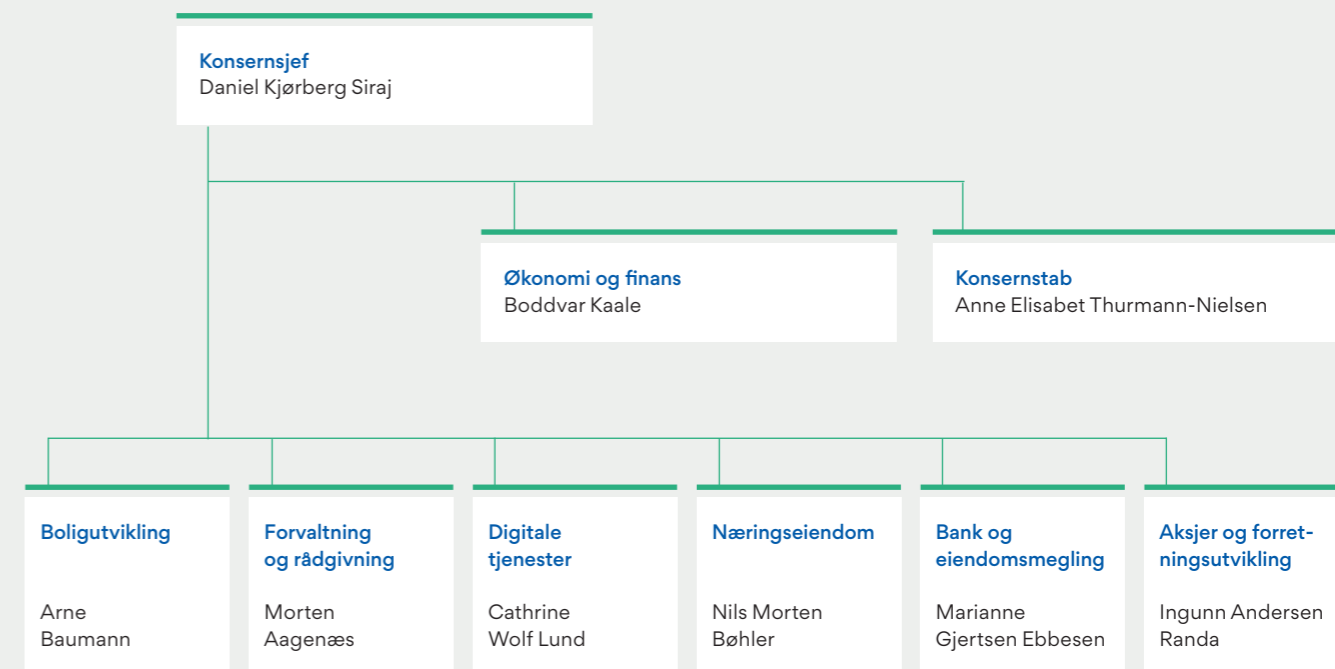
Styrets sammensetning og uavhengighet

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.

Blant og av de ansatte i OBOS og i heleide datterselskaper av OBOS, kan det samlet velges inntil tre medlemmer, eller opptil én 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 nestleder. Styrets leder eller nestleder og et styremedlem i fellesskap tegner boligbyggelaget firma. Styret kan gi prokura. For nærmere presentasjon av styret, se side 134.

OBOS-konsernet



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 samsvar med Anbefalingen og gjeldende vedtekter, lover og regler.

Styrets rolle, ansvar og arbeidsoppgaver er fastsatt i egen styreinstruks. Konsernsjefens oppgaver og plikter overfor styret er også fastsatt i styreinstruks. 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 fastsatt eget regelverk for investeringer og bierverv for ledende ansatte.

Styret fastlegger en årlig møte- og arbeidsplan som omfatter både strategiarbeid, organisasjons- og

utviklingsspørsmål samt kontrollarbeid. Styret evaluerer årlig sitt arbeid og sin kompetanse.

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen av, og kontrollen med OBOS' anliggender tilsier. I 2018 hadde styret 14 møter. Ett av møtene ble etterfulgt av et styre-seminar. 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.

Ledelsen i OBOS



Fra venstre: Marianne Gjertsen Ebbesen, Arne Baumann, Daniel K. Siraj, Cathrine Wolf Lund, Morten Aagenæs, Boddvar Kaale, Nils M. Bøhler, Ingunn Andersen Randa, Anne Elisabet Thurmann-Nielsen

Foto: Thomas Ekström

Revisjons- og risikoutvalg

Revisjons- og risikoutvalget er et underutvalg av styret, og skal virke som et saksforberedende og rådgivende arbeidsutvalg for styret i utøvelsen av styrets ansvar for regnskapsrapportering, revisjon, intern kontroll og den samlede risikostyringen. Styret har fastsatt en egen instruks for revisjons- og risikoutvalgets arbeid. Revisjons- og risikoutvalgets medlemmer velges av og blant styrets medlemmer.

Per 31. desember 2018 består revisjons- og risikoutvalget av Heidi Ulmo (leder), Rina Brunsell Harsvik og Bjørn Frode Skaar. Revisjons- og risikoutvalgets medlemmer tilfredsstiller kravene til uavhengighet og kompetanse slik det er angitt i Anbefalingen. CFO og OBOS' valgte revisor deltar i revisjons- og risikoutvalgets møter. Revisjons- og

risikoutvalget har avholdt ti møter i 2018. Protokoll fra revisjons- og risikoutvalgets møter sendes til styret.

Kompetanse- og godtgjørelsesutvalg

Styret har oppnevnt et kompetanse- og godtgjørelsesutvalg valgt av og blant styrets medlemmer. Styret har fastsatt egen instruks for utvalget, som skal virke som et forberedende og rådgivende organ for styret og konsernsjef. Kompetanse- og godtgjørelsesutvalget innstiller til styret på konsernsjefens godtgjørelse og er et rådgivende organ for konsernsjefen når det gjelder kompensasjon for medlemmer i konsernledelsen. Utvalget overvåker arbeidet med kompetanse- og lederutvikling i OBOS-konsernet, og rådgir styret og konsernsjef i spørsmål vedrørende ledervurderinger og planer for etterfølgere av ledere.

Per 31. desember 2018 består kompetanse- og godtgjørelsesutvalget av Roar Engeland (leder), Inger Stray Lien og Torger Reve. Konsernsjef og konserndirektør for konsernstab deltar i utvalgets møter. Utvalget har avholdt fire møter i 2018.

Investeringsutvalg

Styret har oppnevnt et investeringsutvalg valgt av og blant styrets medlemmer. Styret har fastsatt egen instruks for investeringsutvalgets arbeid. Investeringsutvalget skal virke som saksforberedende organ for investeringssaker som i henhold til vedtatte fullmaktsrammer skal behandles i styret. 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 2018 består investeringsutvalget av Torger Reve (leder), Roar Engeland og Eva Eriksson. Konsernsjef og CFO deltar i utvalgets møter. Investeringsutvalget har avholdt fem møter i 2018. I tillegg er avklaring av enkelte saker gjennomført per epost. Protokoll fra investeringsutvalgets møter sendes til styret.

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 lagt opp til 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.

Godtgjørelse til styret

Valgkomiteén framsetter forslag til generalforsamlingen om honorar til styret. Godtgjørelsen skal reflektere styrets ansvar, kompetanse, tidsbruk og virksomhetens kompleksitet. Godtgjørelsen til styret er ikke resultatavhengig. Honorar til styremedlemmer for særskilte oppgaver i tillegg til styrevervet skal forelegges styret for godkjenning.

Godtgjørelse til ledende ansatte

Styret har fastsatt retningslinjer for godtgjørelse, inkludert bonusordninger, til ledende ansatte. Det henvises til kompetanse- og godtgjørelsesutvalgets redegjørelse på side 136 i årsrapporten. For informasjon om godtgjørelse til styremedlemmer og ledende ansatte vises det til note 4 til regnskapet.

Informasjon og kommunikasjon

OBOS legger vekt på åpenhet og likebehandling av aktørene knyttet til informasjon og kommunikasjon om

resultatutvikling, framtidsutsikter og andre relevante forhold. Det er definert hvem som er talspersoner i ulike saker. OBOS har beredskapsplan for håndtering av media i saker av spesiell karakter.

OBOS offentliggjør informasjon om viktige hendelser som har relevans for kapitalmarkedene og andre interessenter, gjennom Oslo Børs' informasjonssystemer. OBOS følger Oslo Børs' IR-anbefaling av 1. mars 2017 så langt det er relevant for virksomheten.

Investorinformasjon finnes på egne sider på obos.no. IR-sidene omfatter foruten delårsrapporter og årsrapporter, også analyser og investorpresentasjoner samt konsernets finansstrategi. 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. Åpne investorpresentasjoner avholdes halvårlig og er også tilgjengelige som webcast-sendinger.

Selskapsovertakelse og oppløsning

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

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

Revisor

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

Revisor presenterer årlig en plan for gjennomføring av revisjonsarbeidet for revisjons- og risikoutvalget. Revisor har gitt styret en skriftlig bekreftelse på at uavhengighetskravet er oppfylt.

Styret har fastsatt retningslinjer for ledelsens adgang til å benytte revisor til andre tjenester enn revisjon. Revisjons- og risikoutvalget skal påse at de til enhver tid gitte retningslinjer følges. Godtgjørelse til revisor er omtalt i note 4 til regnskapet, og orienteres om i ordinær generalforsamling.

Styret i OBOS



Roar Engeland (1960), styreleder

Magister i filosofi fra Universitetet i Oslo, MBA fra INSEAD (Frankrike) og uteksaminert fra Hærens Krigsskole. Offiser i Hæren fra 1980–1990. Har deretter bakgrunn fra McKinsey & Company, som konserndirektør med ansvar for strategiutvikling og M&A i Orkla, samt som adm. direktør for Orklas investerings- og eiendomsvirksomhet. Har bred erfaring som styreleder og -medlem i industri-, investerings- og eiendomsselskap, inkludert som styreleder i Fornebu Utvikling ASA og i BWG Homes. I dag egen virksomhet i Alfa Nord.



Torger Reve (1949)

PhD fra Northwestern University, USA. Professor i strategi og industriell konkurransevne ved Handelshøyskolen BI, hvor han også var rektor i to perioder. Han har tidligere vært professor ved Norges Handelshøyskole og adm. direktør for Stiftelsen for Samfunns- og næringslivsforskning (SNF), Bergen. Han har utgitt 13 bøker. Reve arbeider mye i Kina, er en mye brukt foredragsholder og har bred styreefaring.



Eva Eriksson (1959)

Sivilingeniørutdanning fra Kungliga Tekniska Högskolan. Hun har blant annet jobbet som VD for Norgani Hotels, vært med i konsernledelsen for JM og har ellers hatt flere lederposisjoner i ulike utbyggerselskap. Eriksson har bred erfaring fra styreverv i virksomheter innen eiendomsbransjen både i Sverige og Norge. Hun er for tiden styreleder i Hansan og styremedlem i Fabege.



Inger Stray Lien (1948), nestleder

Sivilarkitekt fra NTH (NTNU). Hun har konsulenterfaring fra AspanViak og har arbeidet for Norges Naturvitenskaplige forskningsråd (NFR) – blant annet med program for byggesektoren. Hun har vært adm. direktør ved Arkitektthøgskolen i Oslo (AHO), ass. universitetsdirektør ved Universitetet i Oslo (UiO) og hatt en rekke styreverv i kultursektoren og universitets- og høyskole-sektoren. Stray Lien ble pensjonist i 2017, men har fortsatt flere styreverv og engasjementer – blant annet for Oslo kommune, Kunnskapsdepartementet og Universitetet i Bergen.



Bjørn Frode Skaar (1968)

Cand.jur. fra Universitetet i Bergen. Har bred erfaring fra forvaltning og drift av fast eiendom, både tradisjonelle utleiebygg og kjøpesentre. Han har også erfaring som styreleder i bl.a. Bjånes Fjordboliger, Stor-Bergen Boligbyggelag og Kvam Kraftverk. Skaar er i dag partner og leder av Wikborg Reins Bergenskontor, og er tilknyttet firmaets kompetansegruppe for næringsseiendom.



Heidi Ulmo (1972)

MSc i International Accounting and Finance fra London School of Economics, siviløkonom fra University of Strathclyde, Glasgow, og utdannet Chartered Financial Analyst (CFA). Tidligere konserndirektør Økonomi og finans i Hafslund ASA og Director Corporate Finance i DNB Markets. Før det var hun CFO i Infratek ASA, ansvarlig for investor relations og konsernstrategi i Hafslund, samt har erfaring fra Carnegie Investment Bankings corporate finance avdeling i Oslo, PwC i London og McKinsey. Er i dag konserndirektør Økonomi og Finans, CFO, i Hafslund E-CO AS.



Nina Hoff Haraton (1968) ansattrepresentant

Ex.Phil fra Universitetet i Oslo, med etterutdanning innen inkassofaget. Har inkassobevilgning fra Finanstilsynet. Haraton har jobbet i OBOS siden 1988, først som saksbehandler for Innbetalingservice i OBOS, deretter som saksbehandler/bevillingshaver i Hammersborg Inkasso AS. Er hovedtillitsvalgt i Handel og Kontor i OBOS.



Tove Heggelund (1963), ansattrepresentant

Bedriftsøkonom fra Handelshøyskolen BI. Hun har vært forvaltningskonsulent og regnskapskonsulent i OBOS og har også vært tillitsvalgt og klubbleder for Handel og Kontor i OBOS. I dag er hun regnskapsleder i bedriften.



Rina Brunsell Harsvik (1969) varamedlem

Cand.mag i statsvitenskap fra Universitetet i Oslo. Bred erfaring fra eiendoms- og byutvikling som leder av Byutviklingskomiteen i Oslo, kommunikasjonsdirektør i Entra eiendom og Forsvarsbygg. Hun har lang styreefaring, blant annet som styreleder i Arkitekt- og designhøgskolen i Oslo. Hun er i dag seniorrådgiver i COWI med bærekraftig byutvikling som hovedområde. Valgt som ny, fast møtende varamedlem i styret.



Lars Örjan Reinholdsson (1963), ansattrepresentant

Utdannet agronom og blomsterdekoratør. Tok fagbrev som tømrer i 1998. Reinholdsson har jobbet i Block Watne siden 1995 og er hovedtillitsvalgt i Block Watne. Han sitter også i styret i Block Watne og MF fond.



Daniel Kjørberg Siraj (1975), konsernsjef

Utdannet jurist fra Universitetet i Oslo. Han begynte i juridisk avdeling i OBOS i 2004, og var først advokatfullmektig og siden advokat. Har senere blant annet vært direktør for strategi og forretningsutvikling og adm. direktør i OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebulandet. Kjørberg Siraj ble utnevnt til visekonsernsjef i OBOS i november 2014 og tiltrådte som konsernsjef 1. oktober 2015.

Erklæring om retningslinjer for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS

Overordnede retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte

I henhold til anbefaling fra Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse og i henhold kravene i allmennaksjeloven, skal styret i allmennaksjeselskaper utarbeide en erklæring om retningslinjer for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte. OBOS ønsker så langt det er praktisk mulig å følge disse retningslinjene, selv om de ikke gjelder for boligbyggelag.

I tråd med selskapets verdier og strategidokument legges det vekt på at OBOS skal være en attraktiv arbeidsplass som kan tiltrekke seg og beholde de best kvalifiserte medarbeiderne, dvs. mennesker som presterer, utvikler seg og lærer. For å oppnå målene må selskapet kunne tilby konkurransedyktige betingelser uten å være lønnsledende og et godt arbeids- og læringsmiljø med gode utviklingsmuligheter for medarbeiderne.

Fastsettelse av lønn til ledende ansatte

Det er styrets ansvar å fastsette konsernsjefens betingelser etter innstilling fra styrets kompensasjonsutvalg. Kompensasjonsutvalget er et rådgivende organ for konsernsjefen når det gjelder lønnsfastsettelse for selskapets ledergruppe. Utvalget skal bidra til å sette sammen kompensasjonspakker som er attraktive både på kort og lang sikt, og slik at de skaper likevekt mellom risiko og muligheter. Kompensasjonsutvalget oppnevnes av styret i OBOS og består av tre av styrets medlemmer.

I tillegg til den faste årslønnen har konsernledelsen enten firmabil eller fast bilgodtgjørelse, samt at selskapet dekker utgifter til telefoni, internett og avisabonnement. Konsernsjef og øvrige ledere i OBOS innehar en del interne styreverv. Det ytes ingen godtgjørelse for disse styrevervene.

Redegjørelse for resultatlønnordningen

Hovedelementet i godtgjørelsesordningen skal være den faste grunnlønnen. For konsernsjef og de øvrige deltakerne

i konsernets ledergruppe er det etablert en resultatlønnordning som er oppad begrenset til 30 prosent av den faste årslønnen. I tillegg gis konsernsjefen mulighet til å gi 5 prosent ekstra bonuspotensial til den eller de i konsernledelsen som står overfor større og konkrete utfordringer som det er viktig for konsernet at løses på en god måte det kommende året. Det samme kan styret gjøre for konsernsjefen.

Det er kun OBOS-banken AS og OBOS Factoring AS som er omfattet av Forskrift om godtgjørelsesordninger i finansinstitusjoner. For ledere i disse selskapene skal den variable godtgjørelsen knyttet til foretakets resultater bygge på en måleperiode på minst to år. Av totalt oppnådd bonus kan 50 prosent utbetales ved utløp av måleperioden. De øvrige 50 prosent er bundne midler og kan utbetales jevnt fordelt med 1/3 over en periode på minst tre år. I løpet av treårsperioden skal de bundne midlene være gjenstand for en verdijustering.

Den variable godtgjørelsen er basert på en kombinasjon av måloppnåelsen til hele OBOS, vedkommende leders forretningsenhet og en individuell vurdering av den enkelte leders bidrag til måloppnåelse. Det er et hovedprinsipp at resultatavhengig godtgjørelse ikke skal bidra til kortsiktige disposisjoner som kan være skadelige for selskapet.

Spesifikasjoner om totalt oppnådd bonus, utbetalt bonus og bundne midler er gitt i note 5.

Redegjørelse om pensjons- og forsikringsordninger

Konsernsjef og enkelte i ledergruppen har en usikret pensjonsavtale som gir en pensjonsytelse for pensjonsgrunnlag ut over 12 G. I denne avtalen ligger en rett for konsernsjefen til å fratre ved fylte 65 år og en plikt til å fratre fra denne alder dersom styret ønsker det. For de øvrige lederne med individuelle pensjonsavtaler inntreer denne rett/plikt fra fylte 62 år. Opptjeningstiden for tilleggspensjonen er minimum 5 år, med full opptjening etter 30 år.

Representantskapet 2018-2019

Boende representanter:

Anne Mette Hyrve
Signe K. Nordbø
Gaute Holmin
Sven Arne Nielsen
Bjørn Sandhaug
Hege Aarethun
Ali Kousha
Ingerid Furuly
Grete Grønli Mathisen
Geir Pedersen
Geir Audun Andersen
Carl Aa. Stephansen
Torill Løvlien
Hege Handberg
Jon Elvenes
Terje Haugan
Leila el Aqil
Torunn Hjelmtveit
Trond S. Andersen
en representant har trukket seg i perioden

Boende vararepresentanter:

Odd Vågsmyr
Arnhild Løndal
Vidar Haugan
Jeanette Clausen
Kariuki Mukuria
Øyvind Kikur
Audun Kristiansen
Farshad Mohseni

Ikke-boende representanter:

Finn Dyrkorn
Eli Selstad
Rune Thuv
Dag Rune Arntsen
Litt-Woon Long
Elisabeth Bache Tengs
Christian Hellevang
Halvor Moen
Eivind Sælid
Tine Lillemoen Asklund
Stein Botilsrud
Cathrine Mannsåker
Inger Troland
Carsten Hilstrom
David Khader Azar
Reidunn Jarrett
Christoffer Wiig
Kari Gjesteby
Miguel da Luz
Gunhild Lind
Espen Pay

Ikke-boende vararepresentanter:

Lena E. Bygballe
Trude Lea
Gunnar Leganger
Bettina Otto
Nazim Jamil
Christian Fredrik Birkely
May Britt Tabak
Svein Gjermundnes
Andreas Strime Christensen

Ansattes representanter:

Ragnhild Sørli
Betty Grønset
Tove Bjørnstad
Sølvi Halvorsen
Vibeke Huynh
Renate Magnus

Ansattes vararepresentanter:

Miriam Ramsøy
Daniel Walter
Lajla Sørseth
Heidi Ryen
Irene Laham
en representant har sluttet i OBOS og trukket seg

Styret:

Roar Engeland
Inger Stray Lien
Torger Reve
Bjørn Frode Skaar
Eva Eriksson
Heidi Ulmo
Lars Ørjan Reinholdsson
Tove Heggelund
Nina Haraton
Rina Brunsell Harsvik

Melding fra kontrollkomitéen til OBOS' representantskap i møte 26. mars 2019

Kontrollkomitéen er oppnevnt av representantskapet, og skal på representantskapets vegne føre tilsyn med lagets virksomhet iht. lover, vedtekter og andre gjeldende bestemmelser.

Kontrollkomitéen som ble valgt på representantskapets møte 22. mai 2018, har følgende sammensetning:

Kari Gjestebø, leder
Dag Rune Arntsen, medlem
Signe K. Nordbø, medlem
Christoffer Wiig, medlem

Kontrollkomitéen vil avholde i alt seks møter i mandatperioden fra mai 2018 til mai 2019. Det er utarbeidet handlingsplan for mandatperioden som ble vedtatt på mandatperiodens første møte.

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

Konsernets kvartalsrapporter har blitt framlagt og kommentert av administrasjonen. Ledere for de ulike forretningsområdene har redegjort for sine virksomhetsområder med vekt på markedssituasjon, risiko og kontroll. I tillegg har komitéen fått anledning til å stille spørsmål om OBOS' øvrige virksomhet. Komitéen har også hatt eget møte med styrets leder og med konsernsjefen.

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

OBOS-konsernets regnskap og styrets beretning for 2018 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-konsernet i 2018 er framlagt for komitéen.

Kontrollkomitéen vil anbefale at det framlagte regnskap godkjennes som OBOS-konsernets regnskap for 2018, og komitéen tiltrer styrets forslag til disponering av årsoverskuddet for 2018.

Oslo, 26. mars 2019

Kari Gjestebø leder	Dag Rune Arntsen	Signe K. Nordbø	Christoffer Wiig	Elisabet Landsend sekretær
------------------------	------------------	-----------------	------------------	-------------------------------

Representantskapets beretning

Representantskapet har i perioden vært ledet av:

Stein Botilsrud, ordfører
Dag Rune Arntsen, varaordfører
Betty Grønset, sekretær

Kontrollkomité:

Kari Gjestebø, leder
Signe K. Nordbø, medlem
Christoffer Wiig, medlem
Dag Rune Arntsen, varamedlem

Valgkomité:

Stein Botilsrud, leder
Hege Handberg
Eli Selstad
Lena Bygballe
Harald Nordvik

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.

I løpet av perioden har representantskapet vært samlet til fem ordinære møter for å drøfte vedtektsfestede saker. Representantskapet har behandlet regnskapet til OBOS for 2018 og styrets beretning, samt innkomne forslag til generalforsamlingen.

I hvert møte orienterer konsernsjefen om status i virksomheten. I tillegg har møtene hatt følgende fokus:

Konstituerende møte

På det konstituerende møtet ble det valgt styre, kontrollkomité og valgkomité.

Befaring til nye boligprosjekter i Oslo

Representantskapet var på befaring til boligprosjekter på Fornebu, Røakollen og Lillo gård i Oslo.

Et møte med ulike temaer

Avdelingsdirektør Eiliv Mæhle Liljevik i forvaltningsdivisjonen orienterte om det nye styrerommet.no. Deretter kunne representantskapet velge mellom tre parallellsesjoner:

1. Ulven – hvordan tenker OBOS rundt kombinasjonen av bolig, næringseiendom og klyngesatsing på Ulven. Presentasjonene ble holdt av daglig leder for Construction City, Benedicte Økland, og daglig leder for Ulven AS, Jon-Erik Lunøe.
2. Innovative OBOS – hva har vi fått til og hva jobber vi med? Konserndirektør Morten Aagenæs og teamleder Daniel Moe Blom presenterte.
3. OBOS gir tilbake, ved kommunikasjonsdirektør Åge Pettersen.

Representantskapets seminar

På det årlige helgeseminalet ble flere temaer grundig presentert og det var satt av tid til gruppeoppgaver og diskusjon. Blant temaene var utsiktene for norsk og svensk økonomi og boligmarkedet i begge landene, ved forretningsutvikler Sissel Monsvold. Administrerende direktør Bernt Reitan Jenssen i Ruter snakket om framtidens mobilitet, mens Jørgen Stavrum og Henning Lunde, begge fra OBOS, snakket om utforskning av nye boformer og smarte hjem. Prosjektleder Carl Birkeland fra OBOS Nye Hjem orienterte om prosjekter med boliger for ungdom med spesielle behov. Konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj og prosjektleder Inger Hardmo orienterte om status for medlemssatsingen i Sverige.

Generalforsamlingsaker

På sitt siste møte behandlet representantskapet faste saker til generalforsamlingen, blant annet OBOS-konsernets regnskap for 2018.

REDAKTØR:
Åge Pettersen

DESIGN:
Creuna AS

FOTO:
Side 1: Maskot Bildbyrå AB
Portrett Siraj side 3 og 138: Hans Fredrik Asbjørnsen
Side 4: Arbeiderbevegelsens arkiv og bibliotek
Portretter side 138–139: Lilja C. Hendel

TRYKK:
Aktiv trykk AS