



Årsrapport 2019

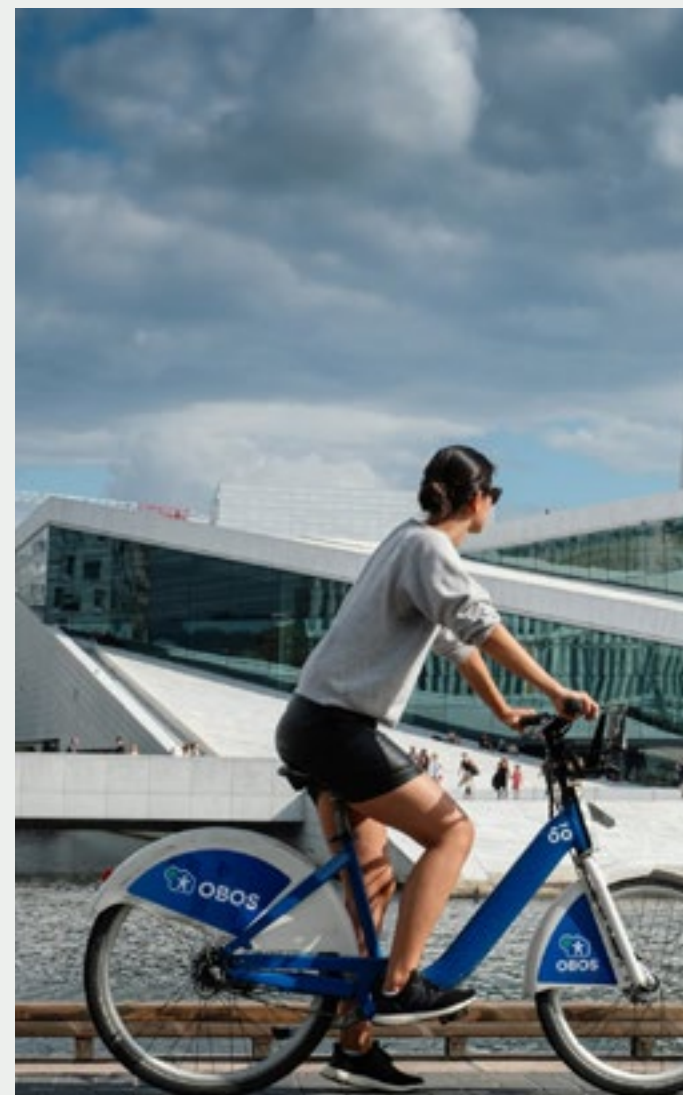
Vårt viktigste
samfunnsansvar:
å bygge boliger
for våre medlemmer

Innhold

Konsernsjefen	3
Dette er OBOS	4
Divisjoner	6
Bærekraft og samfunnsansvar	7
Ansvarlig eierskap	8
Samfunnsbidrag	8
Bærekraftige bygg og boområder	11
Miljøledelse i virksomheten	13
Ansvarlig samarbeidspartner	17
Arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold	21
OBOS' samfunnsoppdrag	24
OBOS og medlemmene	27
Ferdigstilte prosjekter	29
Årsberetning	37
Årsregnskap	51
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 2019–2020	137
Melding fra kontrollkomitéen til OBOS' representantskap i møte 14. april 2020	138
Representantskapets beretning	139
GRI-index	140



1929



I 2019 var det 90 år siden OBOS ble grunnlagt.



2019

Mye har endret seg siden 1929, men formålet vårt ligger fast: Vi skal bygge boliger til våre medlemmer. Det er derfor vi er til. Å innfri dette løftet er også kjernen i vårt samfunnsansvar.

I kapittelet **Bærekraft og samfunnsansvar** kan du lese mer om vår rolle og hva vi gjør for å utøve den på en ansvarlig måte.

Høydepunkter 2019

Verdijustert egenkapital i OBOS-konsernet var 45 128 millioner kroner, mens den bokførte egenkapitalen var 25 979 millioner kroner.

I tråd med strategien om å ha fokus på bærekraft og miljøtiltak skal OBOS fra og med 2019 BREEAM-NOR-sertifisere nye boliger i Norge.

I 2018 lanserte OBOS konseptet OBOS Bostart, en ordning der kjøperne får en redusert pris på boligen, mot at OBOS får muligheten til å kjøpe tilbake boligen når den skal selges. I 2019 er det lagt ut 97 boliger for salg med tilbud om OBOS Bostart, hvorav 64 boliger allerede er solgt. Samlet verdi på boligene som er lagt ut for salg etter denne modellen utgjorde ca 350 millioner kroner.

I tilknytning til et boligprosjekt på Vollebekk i Oslo investerer OBOS 150 millioner kroner i et leilighetsbygg med 36 leiligheter som skal romme OBOS Living-lab, for å teste nye tekniske løsninger i bygg og leiligheter, fremtidens boformer, delingsmuligheter m.m.

Construction City har fått offisiell klyngestatus i Arena-programmet «Norwegian Innovation Cluster». I tråd med OBOS-konsernets satsing i Sverige, tilbyr OBOS-banken nå langsiktige lån til bostadsrättsforeninger (tilsvarende borettslag) i Sverige.

I 2019 var det byggestart for nytt senter på Holmlia i Oslo, med en kombinasjon av handel og nye kontorlokaler. Prosjektet forventes ferdigstilt i slutten av 2021.

OBOS ble kåret til en av Norges mest attraktive arbeidsgivere, og vant for andre året prisen som bransjens beste bedrift i kategorien Real Estate, i kåringen Universum Awards.

OBOS-banken hadde i 2019 en utlånsvekst på 5 286 millioner kroner, en økning på 15 prosent.

OBOS og datterselskapene hadde 2 632 ansatte ved utgangen av 2019, hvorav 1 694 i Norge og 938 i Sverige.

Nye medlemmer:

27 454

Resultat før skatt:

3 737 mill.

Samfunnsbidrag:

156 mill.

OBOS støttet «livet mellom husene» ved å investere 156 millioner kroner til samfunnsnyttige forhold i 2019.

Solid fundament

I 2019 feiret OBOS sitt 90-årsjubileum. Fra starten i 1929 har vi vokst til en ledende skandinavisk boligaktør som er til stede i hundrevis av kommuner i Norge og Sverige. Våre vilkår har endret seg mye underveis. Fra 1945 og fram til 80-tallet var vi en del av en offentlig boligpolitikk med store subsidier. Så kom den store avreguleringen og OBOS måtte stå på egne bein. Gjennom lønnsom drift, profesjonalisering og gode investeringer i IT-systemer, tomter og selskaper har man bygget opp det som er OBOS i dag. Hovedformålet har hele tiden vært det samme: å skaffe medlemmene våre bolig og forvalte disse godt.

Vekst og et tydelig samfunnsopdrag

I løpet av 2019 fikk OBOS 27 454 nye medlemmer, og nådde 473 386 betalende medlemmer ved årsskiftet. I 2020 lanseres medlemsprogrammet vårt også i Sverige. Vi er stolte over å være medlemseid. Generalforsamlingen vedtok i 2019 enstemmig at det ikke skal utbetales utbytter, men at inntil 10 prosent av overskuddet skal gå til samfunnsnyttige formål. I 2019 ga OBOS til sammen 156 millioner kroner i samfunnsbidrag. Ut over dette investeres alt overskudd tilbake i virksomheten.

Markedsforutsetninger i endring

I 2019 har vi sett store variasjoner i etterspørsel etter nye boliger. Framover vil markedet trolig påvirkes sterkt av korona-pandemien, uroen i finansmarkedene og det kraftige oljeprisfallet. Vår virksomhet innen bygging, forvaltning og finansiering er sterkt knyttet til utviklingen i boligmarkedet. OBOS er særlig opptatt av å legge til rette for fortsatt boligbygging, og at boligselskapene kan få gjennomført nødvendig vedlikehold. Vi vil følge disse prioriteringene og samtidig sørge for god finansiell risikostyring.

Fokus på bærekraft

Sentralt i OBOS' bærekraftsarbeid er å bidra til sosial og økonomisk bærekraft gjennom å tilby alternative måter å kjøpe boliger på, slik at flere av våre medlemmer kan få oppfylt sine boligdrømmer. Med OBOS Bostart har vi nå solgt ca. 200 boliger, og i 2020 ruller vi ut OBOS Deleie. I 2019 vedtok OBOS at alle nye leilighetsprosjekter i Norge skal miljøsertifiseres etter den internasjonale BREEAM-standarden. I Sverige vil vi fra 2020 tilby Svanemerkeboliger. Fremover skal vi gjøre vårt for at over 4 000 boligselskaper forvaltet av OBOS med over 240 000 boliger, skal ta sin del av klimaløftet.

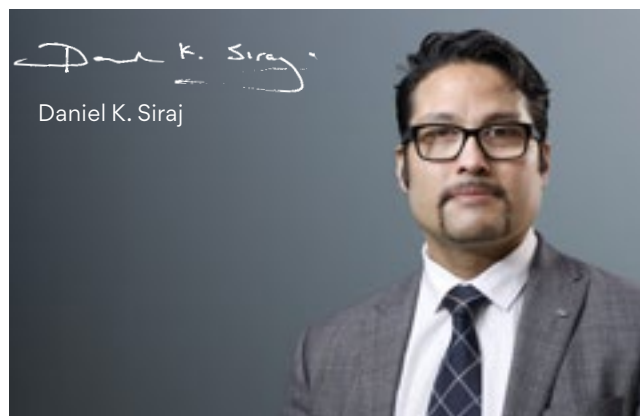
Solid økonomisk fundament

Resultatet før skatt i 2019 ble 3 737 millioner kroner, mot 2 928 millioner kroner i 2018. Samtlige virksomhetsområder, med unntak av boligutvikling, viser resultatforbedring. Verdijustert egenkapital utgjorde ved årsskiftet 45,1 milliarder kroner. Verdien er i hovedsak investert i kjernevirksomheten, med tomter for 45 000 boliger, over 5 000 boliger under bygging og stadig voksende utlån i OBOS-banken. En rekke vellykkede transaksjoner innenfor aksjer og næringseiendom gjennom 2019 og starten på 2020 har sikret OBOS en betydelig likviditetsbuffer og økte trekkrammer. Dette gjør oss i stand til å opprettholde driften og utnytte strategiske muligheter som måtte oppstå.

Sterkt fokus på kjernevirksomheten

Boligforvaltning har fått over 11 000 nye kunder og har nå 240 000 boliger under forvaltning. Det er i 2019 investert mer enn 70 millioner kroner for å skape framtidens forvaltningstjenester. Ved utgangen av 2019 hadde OBOS 5 105 boliger under bygging. OBOS' økonomiske andel utgjorde 4 277 boliger. Korrigert for partnernes andel av prosjektene ble det i 2019 solgt netto 2 855 boliger i OBOS' prosjekter, opp to prosent fra 2018. Det er kjøpt tomter som kan gi ca. 5 400 boliger innenfor en samlet investeringsramme for OBOS på 2,5 milliarder kroner.

Jeg vil takke ansatte, medlemmer, kunder og samarbeidspartnere for et godt 2019. Vi skaper gode økonomiske resultater, og har et solid fundament å bygge videre på. Det gjør oss i stand til, tross kriser og markedsuro, å levere på vår visjon: å oppfylle boligdrømmer og bygge framtidens samfunn.



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, eiendomsmegling, næringseiendom, fornybar energi, samt aksjeinvesteringer innenfor sektorene bygg, eiendom og anlegg. Virksomheten foregår primært i Norge og Sverige. Hovedkontoret er i Oslo.

Bygger framtidens samfunn

OBOS' visjon er: «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller 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.

Eid av 473 386 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 2019 hadde OBOS 473 386 medlemmer – det høyeste antall noen gang. Gjennom året kom det 27 454 nyinnmeldinger.

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.

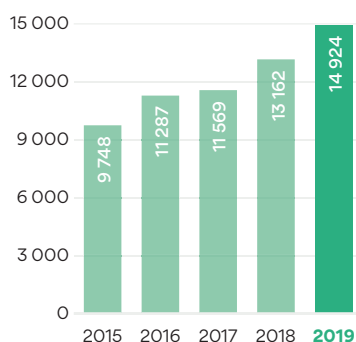
Fra 1982 ble prisreguleringen på borettslagsboliger opphevet. Fra å være et boligbyggelag i et prisregulert marked, ble OBOS en boligbygger som konkurrerer på samme vilkår som andre. Fra starten i 1929 og fram til i dag har OBOS bygget over 100 000 boliger. Fra 2014 har OBOS etablert seg som en betydelig boligbygger også i Sverige. OBOS er i dag en av Nordens største boligbyggere.



Nøkkeltall 2019

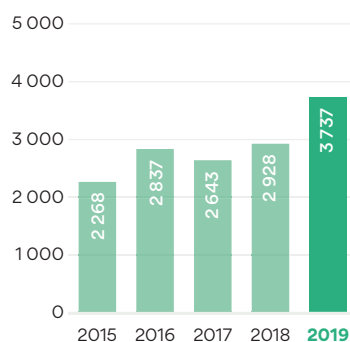
Driftsinntekter

mill. kroner



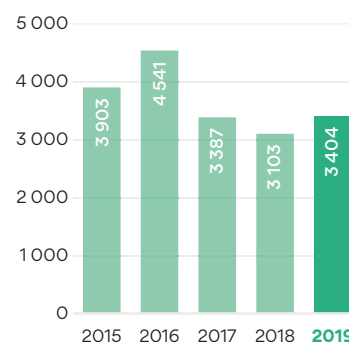
Resultat før skatt

mill. kroner



Solgte boliger

brutto antall



3 404

Brutto solgte nye boliger

3 814

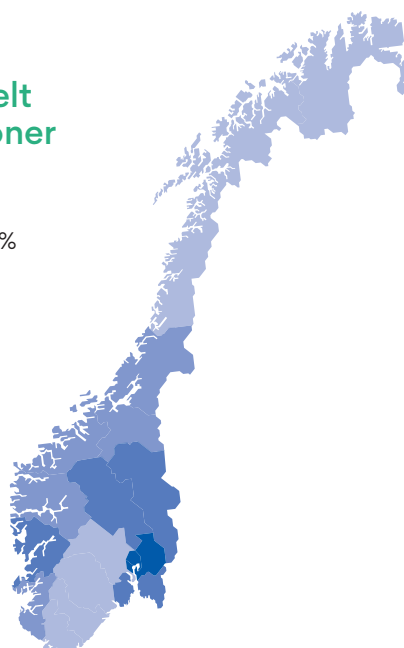
Brutto ferdigstilte boliger

3 210

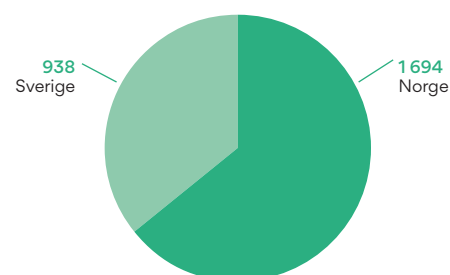
Brutto igangsatte boliger

Medlemmer fordelt etter OBOS' regioner

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

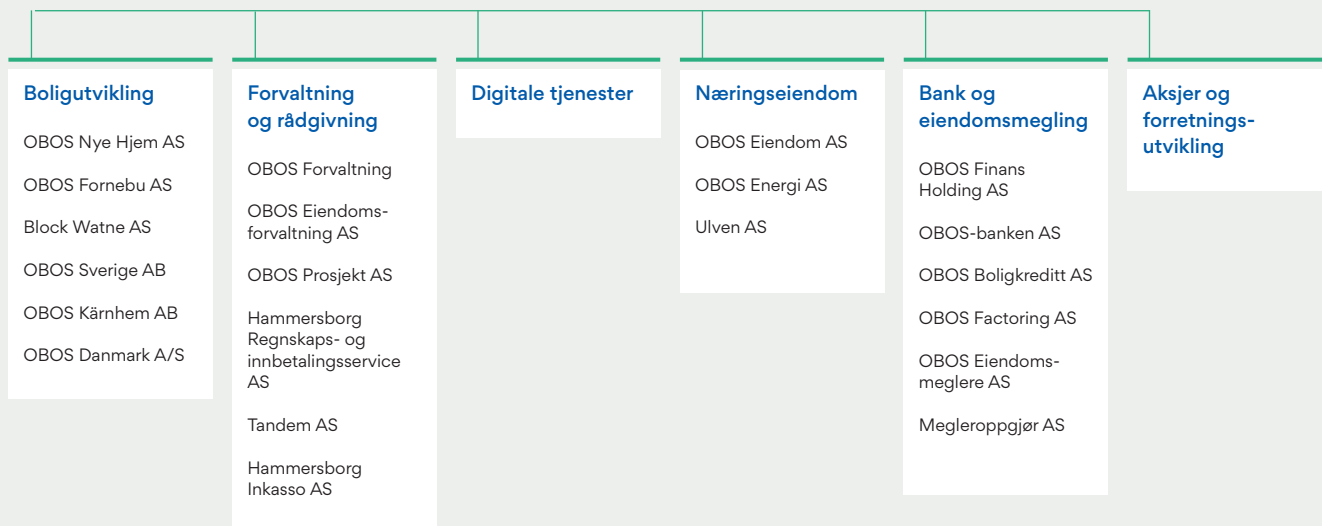


Antall ansatte i 2019



OBOS og datterselskapene hadde 2 632 ansatte ved utgangen av 2019, hvorav 938 i Sverige.

Divisjoner



Boligutvikling

Boligutvikling er hovedaktiviteten i OBOS-konsernet. Boligbyggingen i OBOS skjer i Norge gjennom selskapene OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu, Ulven Bolig og Block Watne. OBOS-medlemmer har fortrinnsrett til alle nye boliger som selskapene legger ut for salg. I Sverige skjer salget gjennom varemerkene OBOS, Myresjöhus og SmålandsVillan, som alle er eid av OBOS Sverige, og OBOS Kärnhem.

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

Næringseiendom

Aktiviteten innen næringseiendom skjer primært gjennom OBOS Eiendom, 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 Eiendom en viktig rolle i byutviklingsprosjekter.

Bank og eiendomsmedling

OBOS-banken er en fullservicebank med vekt på bolig og eiendom. Banken er landsdekkende, men med hovedfokus i Oslo og Akershus. OBOS Eiendomsmedlere 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 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 dette kapittelet gjør vi rede for arbeidet med bærekraft og samfunnsansvar, strukturert rundt følgende hovedpunkter:

- Ansvarlig eierskap
- Samfunnsbidrag
- Bærekraftige bygg og boområder
- Miljøledelse
- Ansvarlig samarbeidspartner
- Arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold
- OBOS' samfunnsoppdrag
- OBOS og medlemmene

S.



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. Samvirkemodellen 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.

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

Et hovedsatsingsområde for OBOS fram mot 2021 er å ta grønt ansvar:

- Ta miljøvennlige bygg ett steg lengre
- Ha klimanøytrale egne bygg og kontorer innen 2021
- Støtte tiltak innenfor klima, miljø og uterom
- Være leverandør av fornybar energi
- Ha en miljøsertifisert kontordrift

Samfunnsbygger

OBOS utvikler byer og steder. Prosjekter som Ulven og Kværnerbyen i Oslo, Fornebu i Bærum, Ladebyhagen i Trondheim, Portalen i Lillestrøm, Kronstadparken i Bergen, Pottholmen i Karlskrona i Sverige og nyinvesteringen Jåttåvågen i Stavanger 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 slike områder planlegges og utvikles.

Interessent- og vesentlighetsanalyse

Vesentlighetsanalysen er viktig for OBOS som samfunnsaktør og i arbeidet med bærekraft. En åpen og ærlig dialog har over tid bygget tillit hos grupper med interesser i selskapet. Gjennom involvering, medvirkning og dialog

ivaretar OBOS interesseområdene til kunder, medlemmer, myndigheter og lokalmiljø, så vel som ansatte, långivere, investorer og leverandører.

I 2019 gjennomførte OBOS en ny interessent- og vesentlighetsanalyse. De viktigste bærekraftstemaene for OBOS' interessenter ble kartlagt og vurdert opp mot viktigheten for OBOS. Figuren på neste side viser de viktigste interessentgruppene for OBOS.

Med bakgrunn i selskapets strategi og verdier, samt innsikt i interessenters engasjement i bærekraft, har OBOS definert og rangert de viktigste bærekraftsområdene for selskapet. Se figur på neste side.

Samfunnsbidrag ●

OBOS gir tilbake

Generalforsamlingen i OBOS vedtok i 2019 at inntil 10 prosent av foregående års overskudd etter skatt kan gå til samfunnsnyttige formål. I 2019 ble 156 millioner kroner disponert til samfunnsnyttige formål innenfor forskning og utvikling, kultur, idrett og miljø. Dette inkluderer også et større antall samarbeidsavtaler knyttet til samfunnsnyttige formål, ofte kombinert med direkte medlemsfordeler for å styrke tilknytningen mellom OBOS og partnere.

Fra oljefri til energieffektivisering

I 2019 avsluttet OBOS en støtteordning der borettslag og sameier som er forvaltet av OBOS kunne søke om støtte til å fase ut oljefyren. Ordningen varte i tre år, og totalt har OBOS støttet formålet med 12,25 millioner kroner. I 2020 setter OBOS av 10 millioner kroner per år i støtte til boligselskaper som gjennomfører store ressursreducerende og energieffektiviserende tiltak.

Bærekraftsprisen

I 2019 ble det vedtatt å endre den årlige OBOS-prisen til å bli en bærekraftspris. Premien økes til én million kroner og deles ut til et boligselskap som har gjennomført omfattende miljøtiltak. Endringen i prisen er en del av OBOS' strategi om å gjøre eldre boliger mer miljøvennlige.

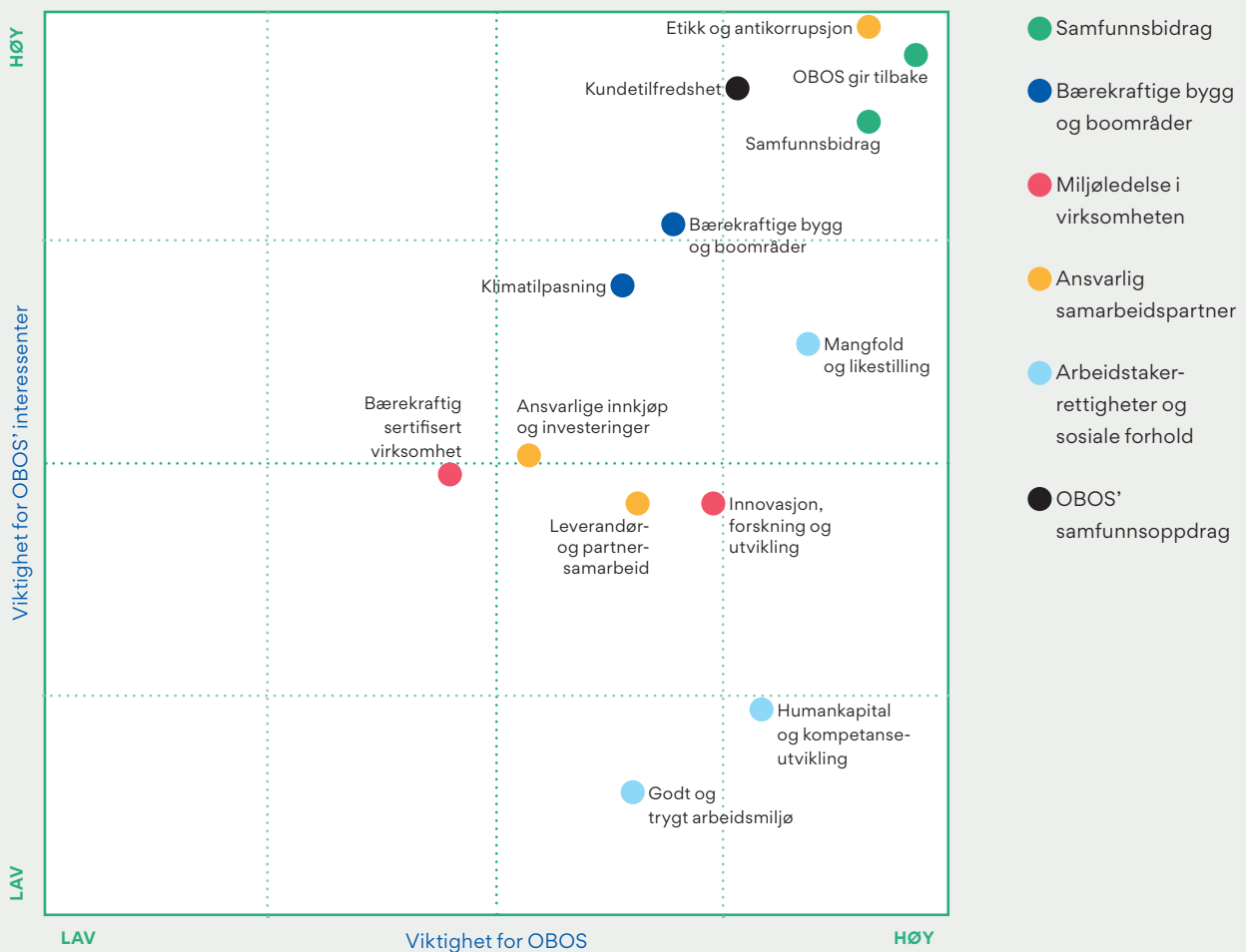
Samfunnsdebatten

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. I tillegg har konsernet over tid profilert seg på likestillingsspørsmål. OBOS økte også innsatsen knyttet til klima- og miljøspørsmål. OBOS fremmer sine synspunkter gjennom avisinnlegg, egne nettsider, sosiale medier, foredrag,

De viktigste interessentgruppene for OBOS.



De viktigste bærekraftsområdene for OBOS



OBOS' bidrag til FNs bærekraftsmål

4
GOD
UTDANNING

OBOS jobber kontinuerlig med å utvikle gode opplærings- og utdanningsordninger for medarbeidere og ledere. I den svenske delen av konsernet er det etablert en egen språkopløring for medarbeidere med

fremmedkulturell bakgrunn. OBOS har også et eget utviklingsprogram for unge ledertalenter, OBOS Extend.

5
LIKESTILLING
MELLOM
KJØNNENE

OBOS jobber systematisk for økt mangfold og likestilling. Alle skal ha like muligheter, uavhengig av kulturell bakgrunn, funksjonsevne, alder, kjønn og seksuell legning. OBOS jobber aktivt med å stimulere til å få flere kvinner

inn i ledende stillinger og for øvrig på alle nivåer sikre balanse med hensyn til alder, kjønn og annen bakgrunn. Konsernledelsen i OBOS består i dag av fire menn og fire kvinner.

7
REN ENERGI
FOR ALLE

OBOS investerer i fornybar energi fra egne småskala vannkraftverk, solcelleanlegg og lokale varmesentraler med fornybar energibærer.

8
ANSTENDIG ARBEID
OG ØKONOMISK
VEKST

Det er innarbeidet gode rutiner for bekjempelse av korrupsjon og hvitvasking. OBOS har rutiner som ivaretar menneskerettigheter i alle deler av organisasjonen. Arbeidet med dette omfatter både kunder og egne ansatte,

samt arbeidstakere i entreprenør- og renholdsbedrifter som engasjeres av boligselskapene for å utføre rehabilitering og vedlikehold.

9
INNOVASJON OG
INFRASTRUKTUR

Nyskaping og innovasjon er et prioritert satsingsområde i selskapets strategi fram mot 2021.

10
MINDRE
ULIKHET

OBOS har som formål å bygge boliger til medlemmene og er opptatt av å utvikle boligmodeller som gjør at flere får mulighet til å eie sin egen bolig. OBOS har som mål å utvikle og bygge kvalitetsboliger av forskjellige typer,

størrelser og prisklasser. I 2018 ble ordningen OBOS Bostart innført, en boligmodell som bidrar til at flere får mulighet til å kjøpe egen bolig. I 2019 ble ordningen utvidet til å gjelde inntil 400 boliger totalt i ulike nye boligprosjekter ut 2020.

11
BÆREKRAFTIGE
BYER OG SAMFUNN

OBOS' visjon er å bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer. Å bygge robuste og bærekraftige bygg og boligområder er viktig for OBOS. Vår ambisjon er at alle nybygg skal miljøsertifiseres, og det legges til rette for livet

mellom husene. OBOS har også startet arbeidet for å redusere miljøavtrykket i den eksisterende boligmassen.

12
ANSVARLIG
FORBRUK OG
PRODUKSJON

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

Appen Nabohjelp – som er lastet ned av over 120 000 brukere – gjør det enklere å spørre naboen om hjelp til små og store ting. App-en skal bidra til bedre bomiljø og et grønnere og mer bærekraftig samfunn.

13
STOPPE
KLIMAENDRINGENE

OBOS har en ambisjon om at kontordriften i konsernet skal være klimanøytral innen 2021. I tillegg jobbes det med å redusere utslippene fra vår produksjon. Vi tilbyr også fornybar strøm.

15
LIV PÅ
LAND

OBOS ivaretar biologisk mangfold gjennom hele byggeprosessen. Gjennom støtteordningene «OBOS tar grønt ansvar» og «OBOS gir tilbake» kan boligselskaper søke støtte til ulike miljøtiltak.

17
SAMARBEID
FOR Å NÅ MÅLENE

OBOS jobber kontinuerlig med å sikre attraktive tilbud og tjenester til kunder og medlemmer. Gode samarbeids- og partneravtaler er vesentlig for dette, gjerne med fokus på bærekraft. OBOS deltar i og har initiert flere bransjesamarbeid,

blant annet byggenæringens klyngesamarbeid Construction City Cluster.

Les mer om OBOS og bærekraftsmålene på obos.no/barekraft

OBOS' innsats på hvert av bærekraftsmålene:



høringsuttalelser og i direkte møte med politikere, embetsverk og journalister.

OBOS opplever at det 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.

Bærekraftige bygg og boområder ●

Miljøvennlige bygg ett steg lenger

OBOS jobber primært med å utvikle, bygge og forvalte boliger. For OBOS' interessenter og spesielt kunder og medlemmer, er det viktig at OBOS leverer bærekraftige produkter.

Miljømerking av bolig og næringsbygg

Alle nye byggeprosjekter som utvikles av OBOS skal ha en miljøstrategi og levere minimum ett tiltak bedre enn forskrift. OBOS kartlegger årlig hvilke tiltak som er gjennomført. I 2019 hadde alle pågående prosjekter minst ett miljøtiltak (mot 95 prosent i 2018). Tiltakene varierer og de fleste prosjektene har flere enn ett tiltak.

I 2019 besluttet OBOS at alle nye boligprosjekter utviklet av OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu og OBOS Ulven skal sertifiseres i henhold til miljøsertifiseringsprogrammet BREEAM-NOR, basert på BREEAM, som er Europas ledende miljøsertifiseringsordning for bygg. OBOS Sverige besluttet i samme periode å tilby Svanemerkede hus fra 2020.

OBOS Eiendom reviderte i 2019 sin miljøstrategi og skal framover BREEAM-NOR-sertifisere alle sine nye bygg med ambisjon om BREEAM-NOR Excellent og Energimerke A. Alle eksisterende eiendommer følges opp med kvartalsvis måling av avfall, energibruk og vannforbruk og skal vurderes driftet iht. BREEAM in-use standarden innen 2021. I samtlige byggeprosjekter og produksjonsanlegg stilles det krav til kildesortering i henhold til lokale myndigheters krav. Miljøsertifiseringen sikrer at OBOS kan dokumentere miljøkvalitetene i bygget og stille krav i de områdene der OBOS påvirker miljøet mest.

OBOS var med på å utvikle eiendomssektorens ti straks-tiltak for boligutviklere i desember 2017, og var ett av de tre første selskapene som forpliktet seg til ordningen. Gjennom kvartalsvis oppfølging sikrer OBOS at selskapet møter miljøkravene som er satt for miljøsertifisering og miljøtiltak i våre utviklingsprosjekter.

Materialbruk i OBOS-prosjekter

Materialkvalitet og miljø vektlegges i valg av byggemetoder, produkter og løsninger. Ved å stille krav om BREEAM-sertifisering i Norge og Svanemerket i Sverige, dokumenteres miljøkvaliteten til produktene. I 2019 inngikk OBOS en avtale med ProductXchange, et system som sikrer kontroll av alle produkter som går inn i våre byggeprosjekter.

I OBOS Sverige og Block Watne satses det i økende grad på å bygge boliger i tre, et materiale som i seg selv er miljøvennlig og gjennom sin livssyklus har et negativt CO₂-utslipp.

Miljøarbeid i eksisterende boligselskap

Mange av framtidens boliger er allerede bygget. Det er derfor viktig å ta tak i utfordringer knyttet til eldre bygningsmasse. I 2019 utviklet OBOS en strategi som skal bidra til å redusere miljøavtrykket fra boligselskaper forvaltet av OBOS. Dette er målene:

- Heve miljøkompetansen til beboere i eksisterende boligselskap
- Utvikle og tilby nye løsninger for å redusere miljøavtrykket i forvaltede boligselskap

Miljørelaterte produkter og tjenester

OBOS tilbyr OBOS Energimerke for en rekke forvaltede boligselskap. 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 energitredninger og energimerker for bolig- og næringsbygg. Videre bistår OBOS Prosjekt byggherrer med gjennomføring av energireducerende tiltak. OBOS Prosjekt utarbeider miljøsaneringsrapporter som sikrer riktig håndtering av miljøfarlige stoffer. Selskapet bistår også byggherrer med å bygge anlegg for god og riktig sortering. OBOS Prosjekt tilbyr også energiregnskap til våre forvaltede boligselskap og har godkjente rådgivere for BREEAM-NOR-sertifisering.

Klimarisiko

Det er viktig for OBOS å redusere risiko og kostnader knyttet til klimaendringer og ekstremvær. Flom og rasfare vurderes alltid når OBOS investerer i tomter. Noen parametere som vurderes er plassering av bygg, samt valg av materialer. Materialene må være robuste og tåle nye værforhold. I tillegg vurderes løsninger for å håndtere overvann som avrenning og drenering.

Klimarisiko handler også om å ta ansvar på de områdene der OBOS påvirker klima, og å være forberedt på eventuelle nye, strenge krav fra myndigheter og interessenter for å



Miljøvennlige byggematerialer for fremtiden

På Fornebu har OBOS bygget et felleshus av hundre prosent gjenbrukte og lokalproduserte materialer for å få mer kunnskap om ombruk og gjenbruk.

Foto: Charlotte Wiig



#30 dager for miljøet

#30dager for miljøet var et av selskapets miljøprosjekter i 2019. I samarbeid med et forskningsteam fra cChange utfordret OBOS mennesker til å endre en vane i 30 dager for miljøets skyld. I en undersøkelse svarer over 90 prosent av deltakerne at de kommer, helt eller delvis, til å holde fast ved sine nye vaner – for miljøets skyld. Over 10 000 personer deltok i prosjektet.

redusere klimapåvirkningen. OBOS vil i 2020 jobbe mer systematisk med å kartlegge klimarisiko og finne gode tiltak for å redusere dette.

Sosial bærekraft

Sosial bærekraft er viktig for OBOS. Derfor må gode bolig- og byutviklingsprosjekter legge til rette for at mennesker kan møtes. OBOS jobber for at våre prosjekter skal ha gode uteområder med sosiale møteplasser, lekeplasser, aktivitetsplasser og at de skal være tilrettelagt for urban dyrking.

Bærekraftige nabolag

Nabohjelp er en app fra OBOS som gjør det enklere for naboer å hjelpe hverandre med stort og smått i hverdagen. Totalt har 122 900 personer landet rundt tatt i bruk Nabohjelp, og av disse er 41 139 OBOS-medlemmer. Målet med Nabohjelp er å bidra til et grønnere og mer bærekraftig samfunn.

Medvirkning

OBOS har i 2019 satset ytterligere på brukermedvirkning når framtidens boligprosjekter skal utvikles. Dette skjer blant annet gjennom brukerundersøkelser, åpne møter, medvirkningsgrupper og muligheter til innspill i digitale kanaler. Eksempler på prosjekter med utstrakt bruk av medvirkning er OBOS Living Lab på Vollebekk og The Urban Village på Furuset. OBOS arrangerte i desember 2019 felles oppstartsmøte for medvirkningsprosessen i de to prosjektene. Også på Fornebu er det de siste årene satset spesielt på brukermedvirkning under planleggingen av nye prosjekter.

Biologisk mangfold

OBOS ivaretar biologisk mangfold gjennom hele byggefasen og har som mål å etterlate tomta i bedre stand enn ved oppstart. Det skal være mye grønt mellom hus og veier, plantevalg skal være stedstypiske og vedlikeholdet godt planlagt.

Grønn mobilitet

OBOS ønsker å utvikle gode boområder tilrettelagt for en grønn hverdag. Det skal være enkelt å gå, sykle og benytte kollektiv transport. I tillegg legges det i alle prosjekter til rette for bil- og sykkelordninger, samt lading av elbil.

Miljøledelse i virksomhetsdriften ●

Miljøledelse handler om at bedriften har en miljøpolicy, miljømål og systemer for å følge opp de målene som settes. Både medlemmer, ansatte, investorer og partnere er i økende grad opptatt av at OBOS gjør tiltak innenfor miljø- og bærekraft.

Selskapets mål for grønt ansvar fram mot 2021:

- Ta miljøvennlige bygg ett steg lengre
- Ha klimanøytrale egne bygg og kontorer innen 2021
- Støtte tiltak innenfor klima, miljø og uterom
- Være leverandør av fornybar energi
- Ha en miljøsertifisert kontordrift

OBOS har en miljødirektør som har ansvar for å følge opp målene. Framdrift og måloppnåelse rapporteres kvartalsvis.

Miljøsertifisert virksomhet

Det er et viktig mål for OBOS å være miljøsertifisert. Gjennom vår kontordrift genererer vi avfall og klimagassutslipp fra energibruk og tjenestereiser. Sertifisering er et pålitelig (tredjepartsgodkjent) bevis for at OBOS jobber systematisk med kontinuerlige forbedringer innenfor ytre miljø, klima og arbeidsmiljø.

Hovedkontoret og 13 avdelingskontorer i Norge er i dag sertifisert som Miljøfyrtårn. Flere nyopprettede kontorer planlegges å bli sertifisert i 2020. Block Watne ble i 2019 ISO 14001-sertifisert. OBOS Sverige er allerede ISO-sertifisert (ytre miljø ISO 14001 og kvalitet ISO 9001) og OBOS Kärnhem vurderer en løsning. Dermed har store deler av konsernet fått sertifikat som viser at vi arbeider systematisk med miljøtiltak i hverdagen, oppfyller krav og gjennomfører tiltak for mer miljøvennlig drift og et godt arbeidsmiljø. Miljøfyrtårnsertifiseringen setter klare miljømål og gir en handlingsplan for å nå målene. Disse målene og handlingsplanen forankres i konsernledelsen og danner grunnlaget for OBOS' klimaregnskap.

Brudd på miljølovgivningen

OBOS Nye Hjem AS ble ilagt en bot fra Asker kommune for ulovlig hogst av trær i forbindelse med et utbyggingsprosjekt. Boten er vedtatt selv om ulovligheten er bestridt. Det er for øvrig ikke registrert noen avvik i OBOS fra krav i miljølovgivningen i 2019.

Miljøkrav til leverandører av varer og tjenester

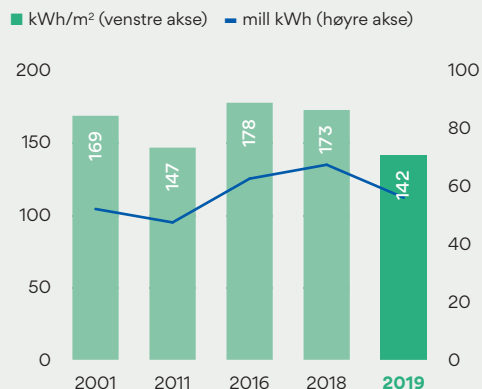
Innkjøpte varer og tjenester til selskapets kontorer i Norge skal være bærekraftige og leverandører skal være miljøsertifiserte. Rutinene for innkjøp utvikles kontinuerlig. Leverandørens miljøprofil blir evaluert som en del av innkjøpsprosessen ved inngåelse av rammeavtaler, og det stilles blant annet krav til at leverandøren skal bruke sin fagkompetanse til å anbefale miljøvennlige løsninger. I 2019 har OBOS revidert sine innkjøpsbetingelser for bærekraftige innkjøp. Disse ligger som standard vedlegg til alle innkjøpsavtaler for varer og tjenester.

Bærekraftige innkjøp er viktig for å oppfylle OBOS' målsetting om å bidra til en positiv samfunnsutvikling, samt bidra til å påvirke standarden for forretningsetikk, arbeidsforhold

OBOS eiendom

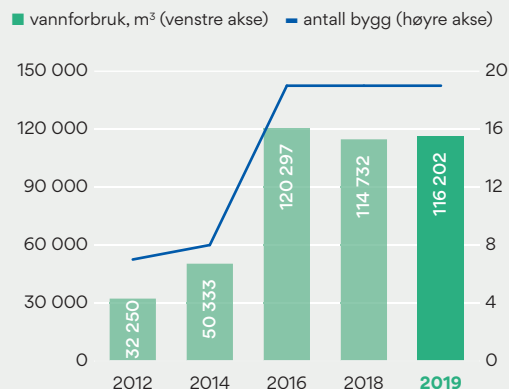
Energibruk

OBOS Eiendom følger opp og måler energiforbruket i de største byggene de eier. Dette omfatter felles energibruk i byggene, samt forbruk i leiearealer der dette er kjent. Grafen viser graddagskorrigert energibruk fordelt på oppvarmet areal.



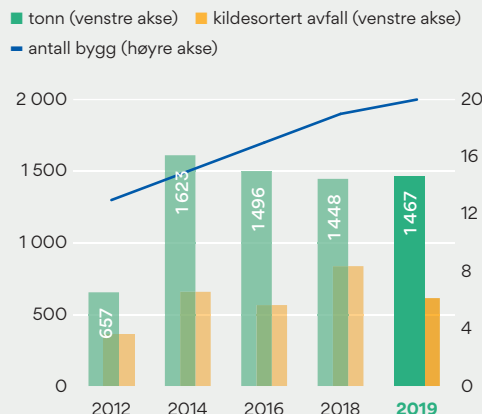
Vannforbruk

OBOS Eiendom måler og følger opp vannforbruket i noen av de største byggene de eier. Grafen viser totalt vannforbruk i disse byggene.



Avfall

Det jobbes med å følge opp kildesorteringen på kjøpesentre og noen av de større byggene OBOS Eiendom eier. Grafen viser avfall fra både fellesarealer og leietakere. Dette inkluderer avfall fra seks kjøpesentre i 2012, sju kjøpesentre i 2014–2018 og åtte kjøpesentre i 2019.



og miljøkrav i bransjen. OBOS har som mål å følge opp bedrifter tre ledd under seg i leverandørkjeden.

Grønn obligasjon

OBOS Eiendom har utarbeidet et grønt rammeverk som er tredjepartsvurdert av CICERO som medium grønt. OBOS Eiendom fikk sin første grønne obligasjon i oktober 2017 på 430 millioner kroner med en varighet på fem år. Obligasjonen ble benyttet for å finansiere Portalen på Lillestrøm. I 2019 utarbeidet OBOS et grønt rammeverk for hele OBOS. Rammeverket er tredjepartsvurdert av CICERO.

Klimanøytrale egne bygg innen 2021

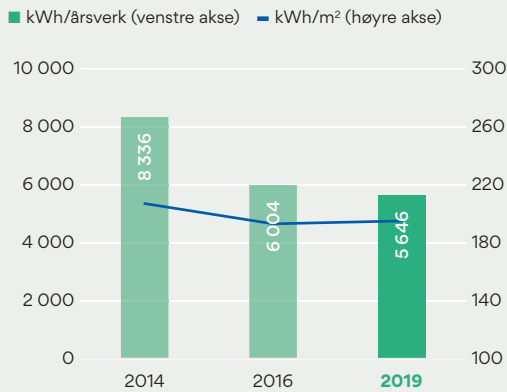
OBOS-konsernet legger vekt på å redusere konsernets CO₂-utslipp per årsverk. Målet er at vår kontorvirksomhet samt drift av fellesarealer i bygg OBOS eier, skal være klimanøytral innen 2021. Det blir hvert år utarbeidet et klimaregnskap for alle kontorer som er Miljøfyrtårn-sertifisert. Beregningen tar hensyn til CO₂-utslipp fra flyreiser og bilbruk, energibruk og avfallshåndtering.

Fra og med 2018 er OBOS' hovedkontor og regionskontorer i Norge klimanøytrale. OBOS har opprinnelsesgarantier for all strøm benyttet i de norske lokalene, samt i alle

OBOS kontorvirksomhet

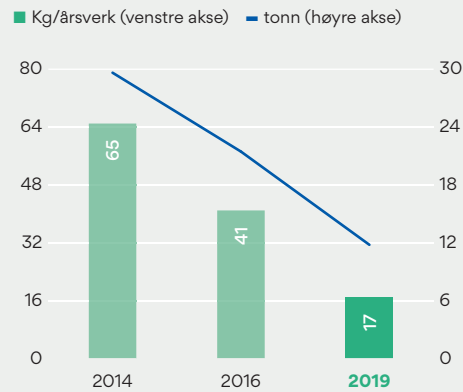
Energibruk

Grafen viser samlet energibruk på alle Miljøfyrtårn-sertifiserte OBOS-kontorer fordelt på oppvarmet areal og antall årsverk. 80 prosent av alle OBOS-kontorer med mer enn fire ansatte er Miljøfyrtårn-sertifisert.



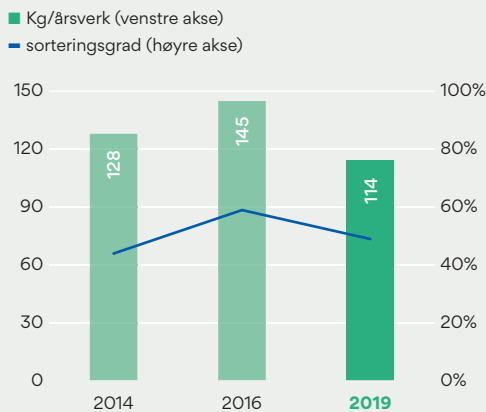
Papirforbruk

Grafen viser papirforbruket på OBOS hovedkontor, fordelt på antall årsverk på hovedkontoret.



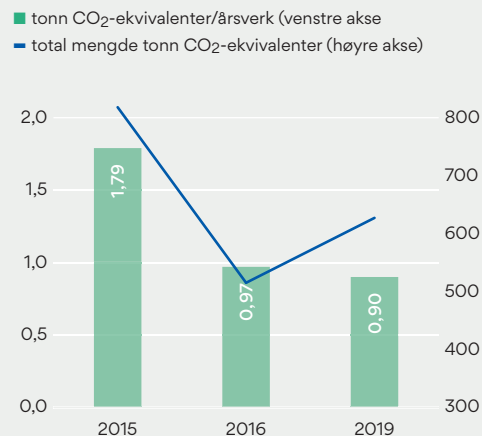
Avfall

Grafen viser avfallet på OBOS hovedkontor fordelt på antall årsverk, samt sorteringsgraden.



Klimagassutslipp

Grafen viser beregnet klimagassutslipp gjennom Miljøfyrtårn fra OBOS hovedkontor. Dette omfatter utslipp fra energibruk, avfall og tjenestereiser med bil og fly (scope 1, 2 og delvis scope 3 i Greenhouse Gas Protocol).



fellesarealer i bygg eiet av OBOS. Resterende utslipp dekkes av kvoter.

Forbruk

OBOS har som mål å bli bedre på kildesortering av avfall, samt å bruke mindre energi, papir og drikkevann. Eiendomsmassen i Norge blir ukentlig kontrollert opp mot fastlagte mål for energiforbruk, kildesorteringsgrad og vannforbruk. Kontorer som brukes av OBOS (de fleste er leid), blir målt på energiforbruk, avfall, reisevirksomhet og papirforbruk årlig gjennom Miljøfyrtårn. I OBOS benyttes miljømerket papir og kontorrekvisita. OBOS har

en innkjøpsveileder som skal bidra til å sikre at dette blir fulgt opp.

Bilbruk og reisevirksomhet

OBOS har redusert bruken av firmabiler og tilbyr lånebiler til de ansatte. Flere av disse er elbiler. Selskapet har installert elbillading i egne parkeringsanlegg.

Ansatte skal, så langt det lar seg gjøre, benytte videokonferanse for å begrense bruk av flyreiser. I samarbeid med AVIS lanserte OBOS bildelingsordningen Zipcar i Norge. I 2019 ble ordningen utvidet og antall medlemmer i ordningen har økt med 59 prosent.

OBOS Living Lab: Hvordan skal vi bo i framtiden?



Måten vi lever på blir utfordret av raskt voksende byer, knapphet på arealer og krav om bærekraftige løsninger. Samtidig gir ny teknologi nye muligheter. Hvordan kommer vi egentlig til å bo i framtiden? Det skal vi utforske i OBOS Living Lab, som nå reiser seg på Vollebekk i Oslo. Her skal framtidens boformer og teknologi testes ut sammen med beboerne i 36 utleieleiligheter.

Illustrasjon: LPO Arkitekter og BLÅR

Investeringer i fornybar energi

OBOS har investert i selskaper innenfor miljø og fornybar energi. Disse investeringene er primært organisert under det heleide datterselskapet OBOS Energi AS og består i hovedsak av investeringer i små og mellomstore vannkraftprosjekter. OBOS kjøper opprinnelsesgarantier fra egen vannkraftproduksjon som motregnes eget forbruk for å påse at så mye som mulig av virksomheten kun benytter fornybar strøm. Hele hovedkontoret til OBOS og alle fellesarealer og elkjeler til samtlige bygg eid av OBOS Eiendom er dekket med fornybar strøm. Ytterligere bygg inkluderes etter hvert som flere kraftverk settes i drift eller ved kjøp av tilsvarende opprinnelsesgarantier fra andre aktører.

OBOS Energi har i 2019 ti vannkraftverk i drift og ytterligere seks under bygging. Totalt vil disse kraftverkene årlig produsere 330 GWh fornybar strøm, tilsvarende forbruket til over 30 000 normale leiligheter. 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.

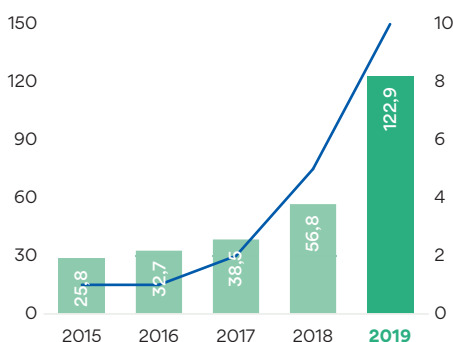
OBOS har også investert i solcelleanlegg på seks næringsbygg i Oslo. Anleggene på til sammen 7 400 kvadratmeter ble ferdigstilt i 2018 og produserer ca. 1 GWh årlig.

OBOS har sammen med Fortum Oslo Varme opprettet et felles selskap, OF Energi AS, som skal eie og ha driftsansvar for varme- og energisentraler i Oslo-området. Anleggene vil normalt være knyttet til OBOS' nye bolig- og næringsprosjekter. Nye miljøvennlige løsninger for eksisterende boligselskaper er også innenfor satsingsområdet. I dag har OF Energi en varmesentral i drift i forbindelse med et OBOS-prosjekt på Lambertseter, og nye prosjekter er til vurdering.

OBOS er også medeier i solcelleselskapet Otovo Solar. Det er inngått avtale om rabatt til OBOS-medlemmer ved kjøp av solcelleanlegg fra selskapet.

OBOS vannkraftverk

■ KWh (venstre akse) ■ antall kraftverk (høyre akse)



OBOS har en kraftavtale med Entelios. Gjenvinningskraft fra industrien utgjorde 70,66 prosent av innkjøpt strøm gjennom denne avtalen i 2019.

Innovasjon, forskning og utvikling

Alle forretningsområdene i OBOS jobber med nyskaping og innovasjon.

Gjennom partneravtalen med StartupLab og 50 prosent eierandel i Construct Venture AS investerer OBOS i virksomheter, nettverk, teknologi og oppstartsselskaper relevante for byggebransjen.

I 2019 investerte OBOS i teknologiselskapet Unloc og startet med det Nordens største satsing på digitale nøkler. I tillegg deltar OBOS i et større forskningsprosjekt på bærekraftige nabolag i Europa sammen med SINTEF og NTNU gjennom Forskningsrådet. OBOS er også med å finansiere et professorat ved BIs Senter for byggenæringen.

Innovativt materialsamarbeid

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.

I 2019 startet OBOS prosjektet Oppbruk sammen med Entra og Norsk Gjenvinning. Prosjektet har som mål å finne løsninger som gjør det mulig å bruke resirkulert tre- og betongavfall i nye prosjekter. Ved å stille krav til arkitekter, ingeniører og entreprenører, håper aktørene å skape et forutsigbart marked som er stort nok til å utvikle nye, miljøvennlige og lønnsomme produkter. Ombruk og gjenbruk er et satsingsområde for OBOS.

Ansvarlig samarbeidspartner ●

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 2019.

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. Det settes strenge krav

Urban landsby i Groruddalen

Med konseptet «Urban Village» var OBOS i 2019 med på å vinne den internasjonale konkurransen Reinventing Cities. Konseptet skal nå realiseres som en miljøvennlig framtidslandsby på Furuset i Oslo. I tillegg til boliger omfatter prosjektet et nytt nærmiljøhus og en unik møteplass for folk som allerede bor i området. Planen er at den nye landsbyen kan tas i bruk i 2023. Med i vinnerteamet var også LPO Arkitekter, Veidekke, SLA Landskapsarkitekter, Hunton og Bollinger+Grohman.

Illustrasjon: LPO Arkitekter



til alle ansatte når det gjelder etikk, redelighet, troverdighet og forretningsmoral. Verdier og etikk er alltid tema på introduksjonsmøter for nyansatte, og inngår i arbeidskontrakten. OBOS har i tillegg interne retningslinjer og rutiner for innkjøp. Blant annet skal rutiner for pris- og anbudsforespørsler sikre en profesjonell behandling av våre leverandører.

Retningslinjene slår blant annet fast at leverandører skal behandles rettferdig, og at valg mellom konkurrerende leverandører skal vurderes upartisk. OBOS skal heller ikke utøve eller forsøke å utøve innflytelse for å oppnå spesialbehandling på vegne av en bestemt leverandør. Rabattbetingelser for ansatte følger myndighetenes anbefalte grense for skattefrie personalrabatter. Ansatte og deres familier er underlagt strenge regler når det gjelder gaver fra forretningsforbindelser. 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. Målet er å unngå problematikk rundt blant annet innsidehandel.

OBOS vil også framover ha 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 alltid er et fast punkt. 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 kredittvurderer jevnlig entreprenører det tegnes kontrakt med. For å forebygge arbeidslivskriminalitet og sosial dumping tilbys byggherrene bruk av utvidede seriøsitetsskrav i prosjekter. Alle endringer avtales skriftlig i endringsordrer som faktureres separat. Fakturaene kontrolleres av OBOS Prosjekt og anvises til utbetaling av byggherre. OBOS Prosjekt gjennomfører interne prosjektrevisjoner for å sikre både kvalitet og riktig økonomistyring i prosjekter.

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.

Personvern

For en medlemsorganisasjon som OBOS, er det svært viktig å ha fokus på – og å etterfølge – gjeldende regelverk innenfor personvern. Blant tiltakene er å styrke internkontrollen, samt øke kompetansen og fokus på personvern blant ansatte. Det er tatt i bruk elektroniske rapporteringsverktøy og opprettet eget område på intranett for personvernspørsmål. Det er også etablert et eget informasjons- og diskusjonsnettverk i OBOS-konsernet for temaer innenfor personvern, med deltakere fra alle divisjoner.

Menneskerettigheter

Det er ikke registrert brudd på menneskerettigheter i prosjekter eller annet arbeid ledet av OBOS i 2019.



Livet mellom husene

OBOS bidrar aktivt til kulturliv, idrett og andre sosiale aktiviteter som er med på å skape gode bomiljøer. I august 2019 støttet vi en utekonsert med Oslo-Filharmonien på Haugenstua i Oslo. Konserten markerte Filharmoniens 100-årsjubileum og ble samtidig en feiring av Haugenstua borettslag som var 50 år i fjor. Foto: Daria Shevtsova/Pexels

«Verdier og etiske retningslinjer» bygger på en grunnleggende respekt for menneskeverdet, likebehandling og retten til et arbeidsmiljø fritt for blant annet diskriminering på grunn av rase, hudfarge, etnisk opprinnelse, religion, kjønn, seksuell legning, alder eller funksjonshemming. OBOS har retningslinjer for å rapportere klager og avvik som gjelder menneskerettigheter.

Arbeidet med å ivareta menneskerettigheter omfatter både kunder og egne ansatte, samt arbeidstakere i entreprenør- og håndverksbedrifter som engasjeres av boligselskapene for å utføre rehabilitering og vedlikehold der OBOS er engasjert.

Respekt for menneskerettigheter står sterkt i både i Norge og Sverige. 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. Et eksempel er OBOS-bankens vurdering av låntakeres likviditet. Brudd på menneskerettigheter vil også medføre risiko for tap av konsesjon, og dermed omdømme.

Forskrift om informasjons- og påseplikt og innsynsrett følges opp med stikkprøver for å sikre 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.

Samarbeidsavtaler med fokus på bærekraft

OBOS jobber kontinuerlig for å sikre attraktive tilbud og tjenester til kunder og medlemmer. Vesentlig for dette arbeidet er gode samarbeids- og partneravtaler, ofte med fokus på bærekraft. Blant annet har OBOS avtaler som

legger til rette for lading av elbil i sine tilknyttede boligselskaper, samt initiativer innen bildeling.

Tekstilsøppel har blitt et samfunnsproblem. I 2019 etablerte OBOS en samarbeidsavtale med Røde Kors om å sette ut innsamlingsbokser for tekstiler og tøy i boligselskaper.

Construction city

OBOS har siden 2018 vært en sentral del av byggenæringens klyngesamarbeid, Construction City Cluster på Ulven. Sentralt for klyngesamarbeidet er bærekraft, innovasjon og samhandling. Sammen med samarbeidspartnere som AF Gruppen, Betonmast og over 50 andre klyngemedlemmer skal OBOS jobbe for å skape mer effektive og sirkulære byggeprosesser. I 2019 fikk samarbeidet offisiell klyngestatus og tas inn i programmet Norwegian Innovation Clusters, med Arena-status.

Arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold ●

Det er ikke registrert brudd på arbeidstakerrettigheter eller sosiale forhold i OBOS-konsernet i 2019. 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 har tatt en markant posisjon i arbeidet for likestilling og mangfold, både innad i egen organisasjon og i samfunnet for øvrig, og vi jobber aktivt med å stimulere til å få flere kvinner inn i ledende stillinger. Vi er opptatt av at alle skal ha like muligheter, uavhengig av kulturell bakgrunn, funksjonsevne, alder, kjønn eller seksuell legning.

34 prosent av de ansatte er kvinner. 66 prosent av lederne i OBOS-konsernet er menn, mens fire av åtte konserndirektører er kvinner. 50 prosent av medlemmene i styret er kvinner. OBOS-konsernet har hatt en positiv utvikling de siste årene med hensyn til andelen kvinner, men har fortsatt et stykke arbeid igjen for å få flere kvinner inn i ledende stillinger. Det vises til «Årsberetning 2019» for nærmere beskrivelse av kvinner i konsernet.

OBOS har det siste året jobbet med å profilere selskapet som attraktiv arbeidsgiver. Selskapet utvidet sommertrainee-programmet for studenter og økte tilstedeværelsen ved norske utdanningsinstitusjoner. I 2019 ble OBOS kåret til en av Norges mest attraktive arbeidsgivere, og tok for andre året prisen bransjebeste i kategorien Real Estate, i kåringen Universum Awards.

Finnes den perfekte byen?

Hvert år arrangeres OBOS Boligkonferanse. Tema for konferansen i 2019 – som samlet rundt 800 deltakere – var «Den perfekte byen». En av foredragsholderne var den prisbelønte professoren Richard Sennett som snakket om sammenhengen mellom byutvikling og det gode liv.

Foto: Ilja C. Hendel



Konsernet benytter felles prosedyrer for rekruttering, og har gode rutiner som fører til at alle arbeidssøkere blir behandlet profesjonelt og med respekt.

Faglig utvikling

Utvikling av medarbeidere er blant de viktigste investeringer OBOS gjør. I 2019 var det oppstart av andre kull av OBOS' interne program for ledertalentutvikling, OBOS Extend.

Videreutvikling av mer erfarne ledere stod sentralt i 2019, blant annet gjennom jevnlig gjennomføring av interne temakurs innen ulike ledelsesområder, samt lederutviklingsprogrammet «Ledelse i en dynamisk hverdag» med fokus på endringsledelse.

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.

Block Watne har som mål å videreføre lærlingordningen i 2020 på minst samme nivå som i 2019, og jobber for å rekruttere nye lærlinger løpende. Der det er kapasitet, ansettes lærlinger videre i faste stillinger som tømreere i selskapet. Det er mål om ca. 10 prosent lærlinger, og hvor de fleste får tilbud om tømrerstilling etter lærlingtid.

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
- 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 av kritikkverdige forhold.

I 2019 har OBOS jobbet med implementering av nytt HR-system som skal gi støtte til oppfølging og utvikling av medarbeidere i hele konsernet. Det nye HR-systemet tas i bruk i den norske delen av organisasjonen fra første kvartal 2020 og implementeres i Sverige mot slutten av 2020.

Sykefravær

I OBOS-konsernet var totalt sykefravær i 2019 på 4,3 prosent, noe som er en nedgang sammenliknet med 2018. Sett i lys av konsernets overordnede målsetning om et sykefravær på godt under 4 prosent, er dette fortsatt 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.

For å sikre godt fysisk og psykisk arbeidsmiljø, har verneombudene årlige gjennomganger i alle verneområder. Dette inkluderer blant annet skriftlige spørreundersøkelser.

HMS er alltid et tema i møtene i bedriftsutvalget (BU) og i arbeidsmiljøutvalget (AMU).

OBOS Kärnhem har hatt to alvorlige skader i 2019. Forøvrig har det ikke vært skader eller ulykker av vesentlig art i OBOS i 2019.

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.

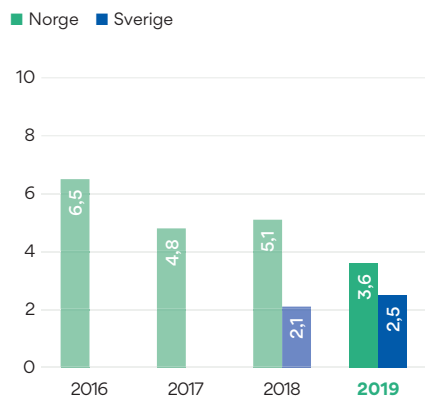
I tillegg til de generelle retningslinjene for HMS på arbeidsplassen finnes det egne HMS-planer og prosedyrer for de ulike virksomhetene og datterselskapene i OBOS. Det er også innarbeidet prosedyrer for å ivareta arbeidstakernes rettigheter, og sikkerhet for innleid personell og personer som arbeider 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.

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.

OBOS-konsernet rapporterer skader i H1-verdier. Disse verdiene måler skader med fravær per 1 million arbeidstimer. Den samlede H-verdien for OBOS' virksomhet i Norge er 3,6 per 4. kvartal 2019. Utviklingen viser totalt en positiv trend, og H-verdien er redusert fra 5,1 ved samme tid i fjor.

Utvikling H-verdi



I 2019 var det 16 skader med fravær i OBOS' norske virksomhet. Seks av disse har skjedd i Block Watnes virksomhet, tre i OBOS Nye Hjem, to i OBOS Fornebu, fire i OBOS Energi og én i OBOS Eiendom.

Oppfølging av uønskede hendelser og nestenulykker er viktig for å øke bevisstheten rundt 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.

For øvrig vises det til kapitlet «Årsberetning 2019» for en nærmere beskrivelse av skadetilfeller og uønskede hendelser og for rapportering av H1-verdier i 2019.

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' samfunnsoppdrag ●

Kontinuerlig boligbygging

OBOS' viktigste samfunnsoppdrag er nedfelt i loven om boligbyggelag og i våre egne vedtekter. Hovedformålet er å skaffe medlemmene bolig. Dette gjøres ved kontinuerlig boligbygging. I 2019 la OBOS ut 3 404 nye boliger til salg for medlemmene.

Tredje boligsektor

I 2019 har det vært fokus på å utvikle en tredje boligsektor, spesielt i Oslo, hvor høye boligpriser gjør det vanskelig for mange å komme inn på boligmarkedet. I 2019 gikk OBOS og Oslo kommune i dialog for å opprette et felles samarbeidsselskap som kan gi flere mulighet til å eie sin egen bolig.

Godt omdømme

Gjennom mer enn 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 måler hvert år omdømmet til de største norske selskapene. Når tallene brytes ned på Oslo-nivå, er OBOS på sjetteplass. Hele 80 prosent har et godt totalinntrykk av selskapet.

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. 59 prosent av de spurte oppgir nå at de har et godt totalinntrykk av OBOS. Selskapet har i 2019 også styrket sitt omdømme og sin varemerkekunnskap i Sverige, noe som vil bli ytterligere vektlagt i 2020 i tråd med utrulling av medlemsprogram.

Alle divisjonene i OBOS måler KTI årlig og gjennomfører kontinuerlig tiltak for å forbedre kundetilfredsheten. Samtlige divisjoner, bortsett fra divisjonen for næringsseiendom, hadde i fjor lik eller høyere KTI enn bransjegjennomsnittet.

Kundetilfredshet er et mål på hvor fornøyde kundene er med de varer og/eller tjenester de benytter seg av. Kundetilfredshet beregnes basert på tilbakemeldingen på tre konkrete spørsmål, og rapporteres på en skala fra 0–100. Score over 75 tilsier at kundene er meget tilfredse, mens tall under 60 regnes som svak kundetilfredshet.

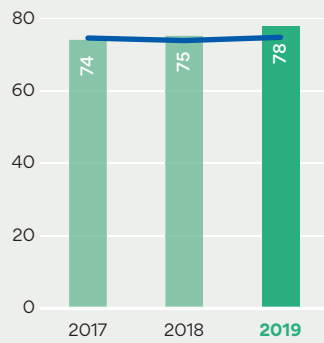
Måling av kundetilfredshet (KTI)

■ OBOS ■ Bransjen

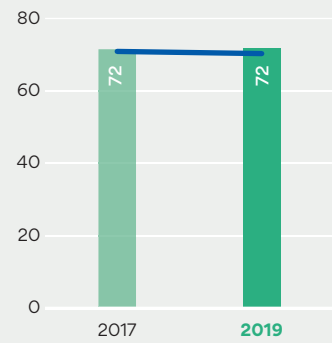
Medlemskap



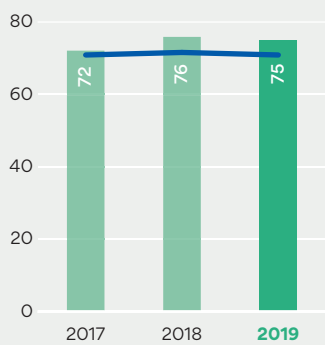
Eiendomsmeglere



Boligforvaltning



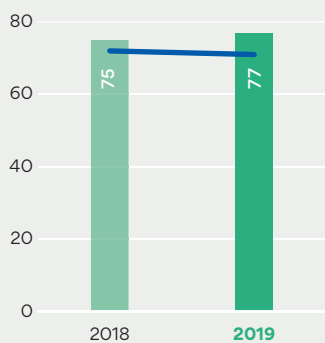
Bank



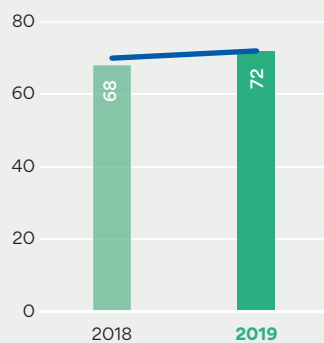
OBOS Eiendom



Boligdivisjonen



OBOS Sverige





Samarbeid om framtidens bygg

I september 2019 åpnet statsminister Erna Solberg CoLab, et nytt samlingspunkt og testsenter for nye, effektive løsninger i byggebransjen. Her skal konkurrenter samarbeide om å skape framtidens bygg. CoLab ligger i hjertet av Construction City, næringsklyngen som nå etableres på Ulven i Oslo. Construction City omfatter hele verdikjeden fra oppstartsbedrifter til store entreprenører, og skal være en drivkraft for samhandling og nye løsninger innen bygg, anlegg og eiendom. OBOS var med å grunnlegge klyngen og er en sentral deltaker.

Foto: Morten Bendiksen

OBOS og medlemmene

Boligtilbudet

OBOS jobber systematisk for å kunne tilby attraktive medlemsfordeler. Boligtilbudet og forkjøpsretten til boliger oppført i Norge 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 kvalitetsboliger av forskjellige typer, størrelser og prisklasser. I Norge har medlemmene tilgang til over 91 000 boliger i et stort og variert bruktboligmarked, samt fortrinnsrett til nye boliger OBOS-konsernet utvikler.

OBOS jobber med å utvikle ulike kjøpsmodeller som bidrar til at flere kommer inn på boligmarkedet i pressområder. I 2018 ble ordningen OBOS Bostart innført, en boligmodell som gjør at flere får mulighet til å kjøpe egen bolig. I 2019 ble ordningen utvidet til å gjelde inntil 400 boliger totalt i nye boligprosjekter ut 2020. Ved årets slutt var det solgt 168 boliger med denne ordningen i Oslo, Fredrikstad og Hamar. Den samlede prisreduksjonen ved salg av OBOS Bostart-boliger var på over 108 millioner kroner. OBOS planlegger å tilby OBOS Bostart på flere nyboligprosjekter i 2020.

Medlem

Det skal lønne seg å være medlem også i de periodene i livet man ikke er på boligjakt. Særlig populære er tilbudene innenfor byggevarer/hjem, bank 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 241 823 boliger i borettslag og sameier. Fra 2018 til 2019 økte antall boliger som konsernet er forretningsfører for med 11 864 boliger (netto).

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. Dette gjør at beboerne i borettslag selv kan betale for vedlikehold og rehabilitering.

Rehabilitering

I 2019 ble det i boligselskapene OBOS forvalter vedlikeholdt og rehabilitert for til sammen 4,7 milliarder kroner. Dette er penger som ene og alene er skaffet av beboerne selv. I flere av rehabiliteringsprosjektene kan kostnadene per leilighet beløpe seg til flere hundre tusen kroner.

OBOS-banken er den viktigste långiveren for disse bolig-selskapene. 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.



Hjemlengsel – en podcast om bolig, by og blokk

OBOS' historie fra 1929 til i dag faller sammen med en rivende samfunnsutvikling i Norge. I podcastserien Hjemlengsel møter vi gjennom sju episoder folk som har formet boligpolitikken, som har forsket på den – og som bare bor. Blant annet får du innblikk i de dramatiske årene på 80-tallet da prisreguleringen ble opphevet – fortalt av to sentrale politikere som stod midt oppe i det: Arbeiderpartiets Thorbjørn Berntsen og Høyres Kåre Willoch.

Foto: Jiri Havran (øverst), Ilja C. Hendel (nederst)



Ferdigstilte prosjekter 2019



Stjørdal: På Husbyåsen i Stjørdal har OBOS samarbeidet med Primahus Bolig om bygging av rekkehus, eneboliger i kjede og leiligheter. I perioden september til desember 2019 ble det ferdigstilt 16 romslige boliger med flott utsikt. Boligene er tegnet av Norgeshus.

Foto: Charlotte Støle

Block Watne: I indre del av Ålesund kommune stod Block Watne-prosjektet Skråvika klart i 2019. Det består av leiligheter i småhus, tomannsboliger og eneboliger, totalt 31 enheter. Tegnet av Block Watne.

Foto: John Colbensen



Brumunddal: I november 2019 sto Industrigata 20 i Brumunddal klart til innflytting. Prosjektet består av 38 leiligheter fordelt på en blokk og en firemannsbolig. Tegnet av Spor Arkitekter.

Foto: Bjørnar Fjeldberg/Fjeldberg Foto



Nøtterøy: Skogro borettslag ligger ved Vestfjorden på Nøtterøy. Det består av 18 leiligheter fordelt på to blokker over felles garasjeanlegg. Tegnet av Spir arkitekter og ferdigstilt i februar 2019.

Foto: Jiri Havran





OBOS Sverige: Med de landsdekkende varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan er OBOS Sverige den største småhusaktøren i det svenske markedet. Her husmodellen Kungshamn fra Myresjöhus. Arkitekt er Aleksandra Ohlson.

Foto: Anna Jansson Fotografi

OBOS Kärnhem: I Karlskrona har Kärnhem bygget Brf Strandpromenaden, som består av 95 leiligheter. De fleste har havutsikt, og det er badstue, SPA og trimrom. White Arkitekter har tegnet. Innflytting i mai 2019.

Foto: Johan Bournonville/3D Vision





OBOS Eiendom: Ved senteret på Lambertseter i Oslo ferdigstilte OBOS Eiendom et kontorbygg i januar 2020. Det er på 6500 kvadratmeter fordelt på seks etasjer og underetasje. Bygningen skal huse blant annet bydelsadministrasjon, helsestasjon og bibliotek. Tegnet av 4B Arkitekter.

Foto: Jiri Havran



Oslo: Helt sør i hovedstaden har OBOS bygget Rosenholm borettslag. Det består av 120 boliger fordelt på åtte bygg, og boligene er i størrelse 40-120 kvadratmeter. Borettslaget ligger solrikt til og med flott utsikt. Prosjektet er tegnet av Spor Arkitekter og sto ferdig i september 2019.

Foto: Jiri Havran

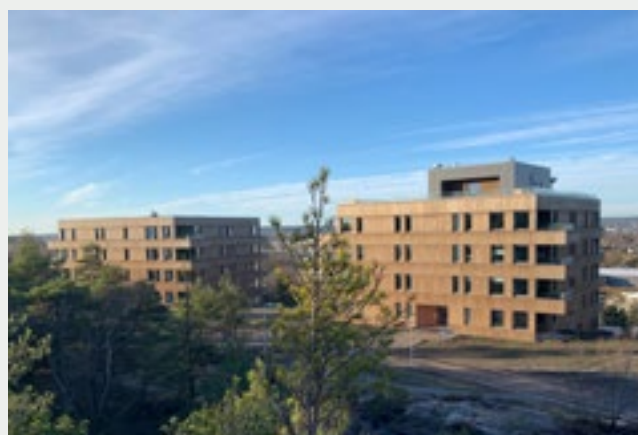


Oslo: Kværnerdammen borettslag ligger i Kværnerbyen i bydel Gamle Oslo. Det er totalt 96 boenheter, hvorav sju townhouse. Størrelser fra 35 til 129 kvadratmeter. Tegnet av Arcasa arkitekter og ferdigstilt april 2019.

Foto: Jiri Havran

Fredrikstad: Lyngen borettslag ligger på Begbyåsen i Fredrikstad og består av 63 boliger. Borettslaget er tegnet av SG arkitekter og stod ferdig i november 2019.

Foto: Inviso (øverst), Tommy Larsen (nederst)



Årsberetning
2019

S.

37

Boligutvikling og boligsalg 2019*



Solgte boliger pr land**

Norge

1 395

OBOS Nye Hjem,
OBOS Fornebu
og Ulven

614

Block Watne

Sverige

1 315

OBOS Sverige

239

Kärnhem



* Alle tall er bruttotall

** Tallene per selskap inkluderer internsalg på 159 enheter

*** Da ikke alle tomtene er ferdigregulert, er tallet et estimat

Årsberetning 2019

Resultatet før skatt i 2019 ble 3 737 millioner kroner, mot 2 928 millioner kroner året før. Samtlige virksomhetsområder, med unntak av boligutvikling, viser resultatforbedring. Boligutvikling ligger noe bak fjoråret, i stor grad som følge av svak resultatutvikling innenfor småhussegmentet i Norge og Sverige. Samlet omsetning økte fra 13 162 millioner kroner i 2018 til 14 924 millioner kroner i 2019. Antall medlemmer var 473 386 ved utgangen av året, 18 944 flere enn året før.

Hovedtrekk i 2019

Boligutvikling og boligsalg

OBOS er den største boligutvikleren i Norge og en av de største i Norden. Hovedvirksomheten er i Norge og Sverige.

Totalt har konsernet solgt 10 prosent flere boliger enn i 2018. Samlet sett ble det solgt 3 404 boliger i selskaper eid eller deleid av OBOS i 2019, mot 3 103 boliger i 2018. Av boliger solgt i 2019 ble 1 967 solgt i Norge, 1 431 i Sverige og 6 i Danmark. OBOS' andel av totalt antall solgte nye boliger var 2 855 boliger.

OBOS-konsernet igangsatte 3 294 boliger i 2019 og det ble ferdigstilt 3 814 boliger i selskaper eid eller deleid av OBOS. Ved utgangen av 2019 hadde konsernet til sammen 5 104 boliger under produksjon.

Forvaltning og rådgivning

Forvaltning av boliger er et av OBOS' hovedformål. Nettovekst i antall boliger som OBOS-konsernet er forretningsfører for, var 11 864 boliger i 2019. Til sammen forvaltet OBOS 241 823 boliger ved utgangen av 2019. OBOS har styrket satsingen på digitale løsninger for ansatte, kunder og beboere vesentlig i 2019 og har et stort investeringsprogram foran seg. Denne satsingen vil i tiden framover være avgjørende for kundetilfredshet og konkurransekraft.

Næringseiendom

Næringseiendom er i OBOS et viktig element i byutviklingen og har over tid levert bransjeledende verdiskaping. Totalt eier OBOS-konsernet om lag 660 000 kvadratmeter næringseiendom i hel- og deleide eiendommer. Utleiegraden i selskapets eiendomsmasse var i 2019 på 97,4 prosent.

Det er i løpet av 2019 frigjort til sammen 1,8 milliarder kroner gjennom salg av ferdig utviklet næringseiendom og aksjene i Utstillingsplassen Eiendom.

Bank og eiendomsmedling

OBOS-banken har som hovedformål å tilby finansiering til boligkjøpere, borettslag og sameier. Dette inngår i den helhetlige verdikjeden vil tilby våre kunder og medlemmer. OBOS-banken hadde i 2019 en utlansvekst på 5 286 millioner kroner, en økning på 15 prosent. Banken hadde ved utgangen av 2019 til sammen 40 168 millioner kroner i utlån og 17 368 millioner kroner i innskuddsmidler.

Aksjer og forretningsutvikling

Aksjeporteføljen hadde ved årsskiftet en markedsverdi på 10 450 millioner kroner, mot 7 274 millioner kroner i 2018. Porteføljen består av både børsnoterte aksjer og unoterte aksjer, herunder i oppstartsbedrifter. Eierandelene i AF Gruppen, Veidekke, JM og SBC er klassifisert som tilknyttede selskaper. God aksjekursutvikling i de største investeringene er hovedårsakene til verdiendringen.

Nye medlemmer

I løpet av året fikk OBOS 27 454 nye medlemmer. Ved utgangen av året var antall betalende medlemmer 473 386.

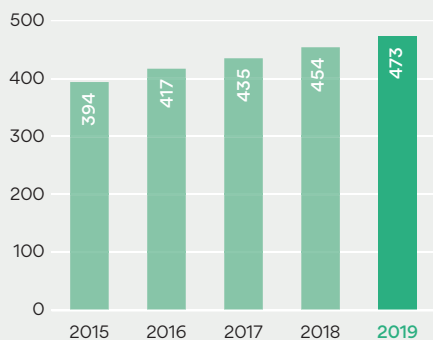
Strategi

OBOS har vedtatt en strategi for konsernet fram mot 2021. Konsernets visjon er «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer».

OBOS skal skape verdier gjennom å utøve samfunnsansvar, skape merverdi for medlemmene og oppnå lønnsom vekst

Antall medlemmer

antall i tusen



over tid. Konsernet har fem hovedprioriteringer: OBOS 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 oppnå best mulige økonomiske resultater. Betegnelsen OBOS-konsernet brukes for å omtale OBOS og datterselskapene, som i henhold til IFRS avlegger ett konsernregnskap. OBOS driver utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig, og har i tillegg virksomhet innenfor eiendomsmedling, eiendomsforvaltning, rådgiving, 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.

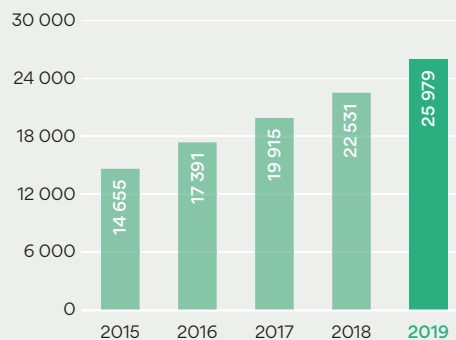
Hendelser etter balansedagen

OBOS Eiendom gjennomførte i mars 2020 salget av næringseiendomsprosjektet Portalen på Lillestrøm for en kjøpesum på 1,6 milliarder kroner. Salget sikrer en betydelig likviditetstilførsel som styrker konsernets finansielle handlevne fremover.

Utbruddet av korona-pandemien og uro i internasjonal økonomi senvinteren 2020 vil påvirke både norsk og svensk økonomi betydelig fremover, Risikobildet for OBOS påvirkes vesentlig på flere områder som følge av dette. Koronapandemien gjør også at OBOS forventer en betydelig svekkelse fremover innenfor både boligmarkedet og deler av næringseiendomsmarkedet, noe som vil kunne påvirke både boligbyggingsvirksomheten og verdien av investeringseiendom. På kort sikt vil også verdiene av de noterte aksjene oppleve et kraftig verdifall. Det er iverksatt en rekke tiltak for å minimere risiko og ivareta arbeidsplasser og finansiell stabilitet.

Utvikling i egenkapital

mill. kroner



Årsregnskapet

Resultatet før skatt i 2019 var 3 737 millioner kroner, mot 2 928 millioner kroner i 2018. Resultatet etter skatt utgjorde 3 415 millioner kroner, mot 2 632 millioner kroner i 2018. OBOS-konsernets samlede omsetning var 14 924 millioner kroner, mot 13 162 millioner kroner i 2018.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var negativ med 1 539 millioner kroner, en positiv økning med 1 576 millioner kroner fra 2018. Den positive økningen forklares hovedsakelig med høyere resultat, lavere arbeidskapital og økte mottatte utbytter fra tilknyttede selskaper. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 1 087 millioner kroner mot tilsvarende tall for 2018 som var negative med 1 860 millioner kroner. Vesentlige investeringer gjennom året i JM AB og SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, ble motivert av aksjesalgene av Ørnen Eiendom AS og Utstillingsplassen Eiendom AS. Overskuddslikviditet ble plassert i pengemarkedsfond. Økte utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler er relatert til høyere byggeaktivitet i OBOS Eiendom. Netto innbetaling fra finansieringsaktiviteter var 2 647 millioner kroner, mot 4 370 millioner kroner i 2018.

Totalkapitalen ved utgangen av året var 90 992 millioner kroner, sammenliknet med 83 475 millioner kroner året før. Egenkapitalen i OBOS-konsernet utgjør 25 979 millioner kroner, mot 22 531 millioner kroner i 2018. Egenkapitalandelen per 31.12.2019 var 28,6 prosent, mot 27,0 prosent ved utgangen av 2018.

Styret vurderer konsernets egenkapital som solid og er tilfreds med årets resultat. Dette gir OBOS-konsernet et solid utgangspunkt for 2020.

Disponering av årsresultatet

Morselskapet i OBOS hadde i 2019 et overskudd etter skatt på 3 201,7 millioner kroner, mot 365 millioner kroner

i 2018. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i morselskapet:

Annen egenkapital	3 201 655 462 kroner
Totalt disponert	3 201 655 462 kroner

Egenkapitalen i morselskapet OBOS utgjør 13 495,1 millioner kroner. Dette gir en egenkapitalandel på 70,3 prosent per 31.12.2019.

Samfunnsbidrag

Generalforsamlingen i OBOS vedtektsfestet i 2019 at inntil 10 prosent av foregående års overskudd etter skatt kan gå til samfunnsnyttige formål. 156 millioner kroner ble disponert til slike formål i 2019, hvorav en større del også omfatter samarbeidsavtaler hvor medlemsfordeler inngår.

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, herunder utlåns- og innskuddstill i bankvirksomheten, 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 til alle nye boliger som selskapene legger ut for salg. I Sverige skjer salget gjennom varemerkene OBOS, Myresjöhus og SmålandsVillan, som alle er eid av OBOS Sverige, og OBOS Kärnhem. Virksomhetene er samlet i divisjonen for boligutvikling.

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

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. Fra 01.04.20 er det vedtatt at selskapet bytter navn til OBOS Block Watne.

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

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

Selskapene i Sverige har prosjekter over hele landet, med fokus på nærhet til vekstområder og byer med universitets- og høyskolevirksomhet.

Omsetningen var i 2019 på 10 106 millioner kroner. Tilsvarende tall for 2018 var 11 268 millioner kroner. Operasjonelt resultat før skatt var 1 321 millioner kroner mot 1 510 millioner kroner i 2018.

I 2019 er det kjøpt tomter som kan gi ca. 5 400 boliger. OBOS eier, alene eller sammen med andre, tomter som til sammen kan gi rundt 36 000 boliger i Norge og 8 000 i Sverige.

Boligsalget i 2019 Antall solgte boliger (brutto¹) er økt med 10 prosent i 2019 sammenliknet med 2018, og salgsværdien er økt med 12 prosent. Nettoøkningen i antall solgte boliger er 1,8 prosent. Et sterkt leilighetsmarked i storbyregionene i Norge, samt et bedret svensk boligmarked er hovedårsaken til den positive salgsutviklingen.

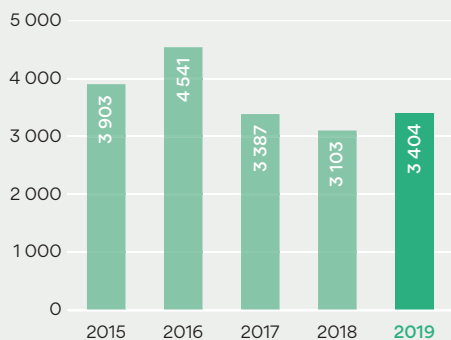
I 2018 lanserte OBOS konseptet OBOS Bostart, en ordning der kjøperne får en redusert pris på boligen, mot at OBOS får muligheten til å kjøpe tilbake boligen når den skal selges. Ordningen skal bidra til at flere medlemmer kommer inn på boligmarkedet. Det er i 2019 lagt ut 97 boliger for salg med tilbud om OBOS Bostart, hvorav 64 boliger allerede er solgt. Samlet verdi på boligene som er lagt ut for salg etter denne modellen utgjorde ca 350 millioner kroner.

I 2019 vedtok kommunestyret i Bærum kommunedelplan 3 (KDP3) for Fornebu og det er framforhandlet utbyggingsavtale for teknisk og sosial infrastruktur som skal godkjennes i 2020. OBOS har også framforhandlet avtale om medfinansiering av Forneubanen med Akershus fylkeskommune. Dette har vært særlig viktig for å kunne sikre et høyt antall boliger tilgjengelig for medlemmene, god samfunnsutvikling og god økonomisk verdiskaping for OBOS. Vedtaket innebærer en dobling av OBOS' utbyggingsvolum, fra 2 500 til 5 000 boliger på Fornebu.

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.

Solgte boliger

brutto antall



OBOS måler sin kundetilfredshet etter en felles bransjestandard for kundetilfredshet (KTI). For selskapene i Norge var KTI ved overlevering i spennet 73–78 mot et bransjesnitt på 71. I Sverige var KTI ved overlevering i prosjektutviklingen i spennet 74–76 mot et bransjesnitt på 72.

Bærekraft I tråd med strategien til OBOS har selskapene i boligutvikling hatt fokus på bærekraft og miljøtiltak. Viktigste tiltak er at alle boliger OBOS planlegger i Norge skal BREEAM-NOR-sertifiseres fra og med 2019. BREEAM står for Building Research Establishment's Environmental Assessment Method, og er en verdensledende standard på miljøsertifisering av bygninger. I tillegg er det igangsatt forbildeprosjekter innenfor bruk av massivtre, solceller, mobilitetsløsninger, plusshus og sosial bærekraft både i Norge og Sverige.

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 rettet skarpere fokus mot gjenbruk av eksisterende bygningsmasse i nye utviklingsprosjekter, deriblant planer om utvikling av Schibsted-trykkeri i Nydalen i Oslo.

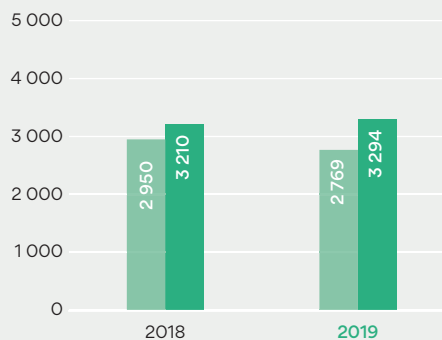
Forkjøpsretten til nybolig I 2019 ble det avholdt 99 salgsmøter knyttet til prosjekter i OBOS-konsernet med forkjøpsrett for OBOS-medlemmer. Til sammen omfattet disse salgstrinnene 2 100 boliger.

Forkjøpsrett for OBOS-medlemmer har så langt ikke vært praktisert i Sverige, men skal innføres fra høsten 2020 i forbindelse med at OBOS lanserer medlemsprogram i Sverige.

Byggeaktiviteten Antall boliger i produksjon i OBOS-konsernet har sunket fra 5 624 boliger i 2018 til 5 104 enheter i 2019. OBOS-konsernets andel av dette var 4 902 i 2018 mot 4 277 i 2019. Endringen skyldes i hovedsak lavere byggeaktivitet i kjernevirksomheten. Det lavere

Igangsatte boliger

netto antall ■ brutto antall



produksjonsvolumet vil få betydning for resultatutviklingen innenfor boligutvikling de kommende årene. Det ble ferdigstilt 3 814 enheter mot 3 952 i 2018. Konsernets andel av disse var 3 394 i 2018 mot 3 636 året før. Antall igangsatte boliger har økt fra 3 210 i 2018 til 3 294 i 2019. Konsernets andel av dette var 2 950 i 2018 mot 2 769 i 2019. Nedgangen i OBOS' andel av ferdigstillelser og igangsettinger knytter seg til redusert volum i den svenske virksomheten.

Ved utgangen av 2019 hadde OBOS 1 606 (brutto) usolgte boliger under produksjon, en nedgang fra 1 719 i 2018. OBOS' andel av ferdigstilte usolgte boliger er 419 boliger per 31.12.2019.

Forvaltning og rådgivning

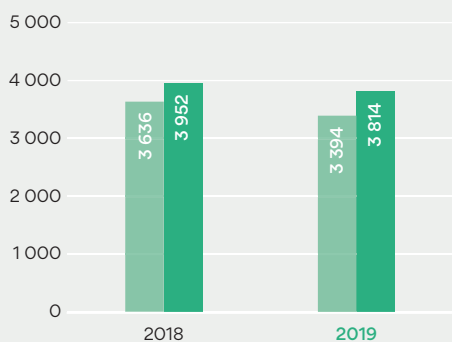
Forretningsområdet forvaltning og rådgivning kan deles i to hovedkategorier; forretningsførsel og teknisk rådgivning. Forretningsførsel omfatter administrativ og økonomisk bistand og rådgivning primært til styret i boligselskaper, samt innkreving og regnskapsførsel for denne kundegruppen. Teknisk rådgivning omfatter i hovedsak ingeniørbistand til byggeiere innen ulike fagområder, både boligbygg og næringsbygg. Omsetningen innen forvaltning og rådgivning var 1 021 millioner kroner i 2019. Resultat før skatt ble 222 millioner kroner.

OBOS-konsernet har forretnings- og regnskapsføreravtaler med 4 513 selskaper, mot 4 294 i 2018. Majoriteten av disse er boligselskaper, og omfatter til sammen 241 823 boliger. Nettovest i antall boliger som OBOS-konsernet er forretningsfører for var 11 864 boliger. OBOS har styrket satsingen på digitale løsninger for ansatte, kunder og beboere vesentlig i 2019 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 om lag 2 000 større og mindre

Ferdigstilte boliger

■ netto antall ■ brutto antall



oppdrag innen rådgiving for eiere av boligbygg. Videre har konsernet prosjekt- og byggelederavtaler for ulike prosjekter under utbygging av private og offentlige byggherrer, bl.a. Nasjonalmuseet og Deichmanske bibliotek i Oslo.

Næringseiendom

Totalt eier OBOS-konsernet om lag 660 000 kvadratmeter næringseiendom. OBOS Eiendom har investert hovedsakelig i kontorer, kjøpesentre, forretningslokaler, hoteller, sykehus og skolebygg. Virksomhetsområdet omsatte i 2019 for 1 350 millioner kroner mot 839 millioner kroner i 2018. I 2019 var resultat før skatt 1 007 millioner kroner. Tilsvarende tall for 2018 var 532 millioner kroner.

OBOS Forretningsbygg skiftet i 2019 navn til OBOS Eiendom. Selskapet er årets vinner av MSCI Awards 2019 for den best balanserte avkastningen på porteføljen de siste tre årene i Norge. Selskapet vant denne prisen også i 2018.

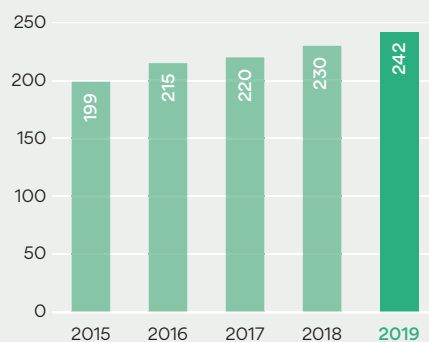
OBOS eier og driver flere kjøpesentre i Oslo og ett i Stavanger. Sentrene er sentralt beliggende på kollektivknutepunkter i områder der OBOS har bygget større boligområder, og utgjør en sosial møteplass og et viktig lokalt forankret service- og handelstilbud. Dette sikrer god konkurransekraft i møte med netthandel og konkurrerende sentre.

I 2019 var det byggestart for nytt senter på Holmlia i Oslo, med en kombinasjon av handel og nye kontorlokaler. Prosjektet forventes ferdigstilt i slutten av 2021.

Ulven Boligbyggingen på Ulven er i gang og skjer i regi av Ulven Bolig AS, et heleid datterselskap av OBOS Eiendom. Selskapet vil fra 2020 bli overført til OBOS Nye Hjem AS og boligdivisjonen. Byggingen av Ulvenparken og Ulven T med til sammen 510 boliger, en 6-avdelings barnehage og ca. 1 200 kvadratmeter næringsarealer er godt i gang. 305 av boligene er allerede solgt og de første skal flytte inn våren 2021. Samlet skal det bygges over 2 000 boliger på Ulven de neste årene.

Antall forvaltede boliger

tall i tusen



Construction City Cluster I 2018 etablerte OBOS, AF Gruppen og BetonmastHæhre Construction City som klynge og eiendomsselskap. Næringsklyngen har nå over 50 medlemmer. 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 2024. Eiendommen til Construction City inngår i Ulven-porteføljen. Utviklingen av eiendommens nærmere 100 000 kvadratmeter startet for fullt etter sommeren 2019. Planlagt byggestart er 2020/2021. Construction City har fått offisiell klyngestatus i Arena-programmet «Norwegian Innovation Cluster».

Utleie og salg av næringseiendom Økonomisk utleiegrad i porteføljen er på 97,4 prosent. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene i porteføljen er 4,4 år. Det er inngått 98 nye leieforhold på 44 500 kvadratmeter og reforhandlet 101 leieforhold på 57 500 kvadratmeter. Samlet årlig leie utgjør 144 millioner kroner. Gjennomsnittlig kontraktstid for nye avtaler er 6,1 år.

Kjøttbasaren og Ørnen Hotell i Bergen, samt to eiendommer på Ulven i Oslo, ble solgt i 2019. I tillegg er eierandelene i selskapene Utstillingsplassen AS og Oslo Cancer Cluster Innovation AS solgt. Salgene frigjorde 1,8 milliarder kroner.

Bank og eiendomsmedling

Virksomhetsområdet viser et resultat før skatt på 376 millioner kroner i 2019. Tilsvarende tall for 2018 var 244 millioner kroner.

Utlån OBOS-banken er en landsdekkende bank med fokus på de områdene hvor OBOS har sin øvrige virksomhet. Utlånene fortsatte å vokse også i 2019.

Som følge av økende Nibor-rente gjennom store deler av 2019 har banken satt opp lånerenten for både privat- og bedriftsmarkedet flere ganger i løpet av 2019 for å sikre lønnsomheten.

OBOS-banken er markedsleder innen banktjenester rettet mot boligselskaper (i hovedsak borettslag og sameier). Alle boligselskaper som er forvaltet av OBOS, har konto og betaling i banken. Banken sørger for attraktiv fellesfinansiering i borettslagsprosjekter som bygges i regi av OBOS og sikrer gode finansieringstilbud til vedlikehold og rehabiliteringsprosjekter i regi av eksisterende boligselskaper. I 2019 har andelen boligselskaper som har finansiering i banken økt. Banken har også noen få engasjementer i segmentet boligutbyggere, men dette vil ikke være et prioritert område framover.

Som en del av OBOS-konsernets satsing i Sverige, tilbyr OBOS-banken nå langsiktige lån til bostadsrättsforeninger (tilsvarende borettslag) i Sverige. OBOS-banken ønsker gradvis å skaffe seg erfaring med det svenske markedet og opererer med lav veksttakt og lave belåningsgrader.

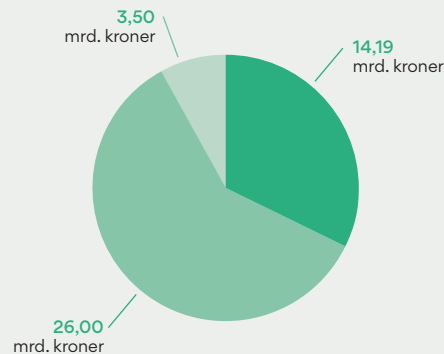
For privatkundene tilbys en heldigital dagligbank med fokus på boligfinansiering. Banken forbedret sitt digitale tjenestetilbud ytterligere ved å tilby Apple Pay og Google Pay og har i løpet av året også etablert grønne finansieringsløsninger for privatmarkedet. Nyboligkjøpere og unge OBOS-medlemmer har høy prioritet. Det legges ned stor innsats for å tilby best mulige digitale løsninger for salg og selvbetjening. OBOS-banken har god kundetilfredshet innen både privat- og bedriftsmarkedet. Banken kom på femteplass i EPSIs måling i 2019.

OBOS Boligkreditt sikrer konkurransedyktig og langsiktig finansiering. Ved utgangen av 2019 hadde selskapet utstedt 17 020 millioner kroner i obligasjoner med fortrinnsrett. Obligasjonene er ratet Aaa av Moody's. OBOS er aksjonær i Eika Boligkreditt, med en eierandel på 3,5 prosent ved utgangen av 2019. Selskapet benyttes som finansieringskilde for OBOS-banken for allerede overført portefølje, men porteføljen avvikles i henhold til inngått avtale.

OBOS-banken oppnådde i 2019 et resultat på 223 millioner kroner, mot 191 millioner kroner i 2018. Banken har i samme periode hatt en utlånsvekst på 5 286 millioner kroner, en økning på 15 prosent. Utlån til personmarkedet var 14 196 millioner kroner ved utgangen av 2019, mot 13 352 millioner kroner i 2018. Dette gir en vekst på 6,3 prosent. Utlån til bedriftsmarkedet, i hovedsak lån til borettslag og sameier, utgjorde 26 003 millioner kroner ved utgangen av 2019, mot 21 420 millioner kroner året før. Dette gir en vekst på 15 prosent. Sum utlån utgjorde til sammen 40 246 millioner kroner på egne bøker. Sum utlån, inkludert Eika

Utlån OBOS-banken

■ personmarkedet ■ bedriftsmarkedet ■ lån formidlet til Eika Boligkreditt



Boligkreditt, var ved årsskiftet 43 603 millioner kroner, mot 39 208 millioner kroner i 2018.

Sum kundeinnskudd fra privatkunder og boligselskaper var på 17 942 millioner kroner ved utgangen av året, mot 17 076 millioner kroner i 2018. Alle kundeinnskudd under to millioner kroner er sikret i Bankenes Sikringsfond.

Forvaltningskapitalen og forretningskapitalen (inkludert Eika Boligkreditt) ved utgangen av 2019 var henholdsvis 45 341 millioner kroner og 47 413 millioner kroner.

Eiendomsmebling 2019 var preget av en moderat prisvekst. Gjennomsnittlige kvadratmeterpriser for OBOS-tilknyttede boliger var 4,5 prosent høyere enn i 2018. Det ble i 2019 omsatt totalt 7 656 boliger i OBOS-tilknyttede borettslag, mens det i 2018 ble omsatt 7 326 boliger. Ved omsetning av leiligheter i OBOS-tilknyttede borettslag benyttet medlemmene forkjøpsretten i 25 prosent av salgene i 2019 mot 23 prosent i 2018. OBOS Eiendomsmeblere var i 2019 den største meglere av boliger i OBOS-tilknyttede borettslag, med 18 prosent av salget.

OBOS Eiendomsmeblere omsatte totalt 2 059 boliger i 2019 gjennom de 12 kontorene i Oslo, Hamar, Fredrikstad og Tønsberg. Resultatet før skatt utgjorde 13 millioner kroner, mot fem millioner kroner i 2018.

Aksjeinvesteringer

Aksjeinvesteringene i OBOS-konsernet viser et operasjonelt resultat før skatt på 695 millioner kroner, mot 224 millioner kroner i 2018. Aksjeporteføljen hadde ved årsskiftet en markedsverdi på 10 450 millioner kroner, mot 7 274 millioner kroner i 2018. God aksjekursutvikling i de største investeringene er hovedårsakene til verdiendringen.

De beløpsmessig største aksjepostene er i de børsnoterte entreprenørselskapene AF Gruppen ASA og Veidekke ASA, samt i boligutvikleren JM. Eierskapet i

entreprenørselskapene tilfører OBOS verdifull kompetanse og kunnskap om entreprenørvirksomhet, og bidrar til at OBOS blir en mer effektiv byggherre. Ved årsskiftet var markedsverdien av disse tre investeringene 9 640 millioner kroner, som er 6 211 millioner kroner mer enn de bokførte verdiene. OBOS er største aksjonær i alle selskapene, som regnskapsføres som tilknyttede selskap. Eierandelene ved årsskiftet var 16,6 prosent i AF Gruppen, 18,1 prosent i Veidekke og 20,4 prosent i JM. OBOS har i 2019 investert i forvaltningsselskapet SBC Sveriges BostadsrättCentrum AB, og eier 39,6 prosent av aksjene. Denne investeringen regnskapsføres også som et tilknyttet selskap.

Ut over de store børsnoterte eierpostene investerer OBOS også i oppstartsbedrifter innen bransjen. Sammen med AF Gruppen ble venture-selskapet Construct Venture (CV) etablert i 2018. CV har gjort investeringer i tre oppstartsselskaper. Ut over dette har OBOS investert direkte i den digitale prosjektutvikleren Spacemaker, solenergiselskapet Otovo, det svenske smarthjemselskapet FM Technology, utleieplattformen Hybel.no, BIM-plattformen Catenda, det digitale låsselskapet Unloc og oppstartsgeneratoren Antler.

I løpet av året har transaksjoner blitt foretatt i de største investeringene, samt at OBOS solgte seg helt ut av Eika Gruppen. Avkastningen for porteføljen, i form av verdiøkning, realisering av gevinster og mottatte utbytter, var 39,7 prosent i 2019.

Digitalisering og innovasjon

OBOS har et mål om å tilby de beste kundeopplevelsene gjennom gode digitale løsninger og en sterk merkevare. Målet er å skape nye tjenester, særlig knyttet til kundens medlems- og boligforhold, men også å betjene konsernet med kompetanse og stabstjenester innen digital utvikling, innhold, analyse, merkevarebygging, digital markedsføring og CRM. For å sikre en helhetlig satsing er det etablert en egen divisjon for digitale tjenester som samordner konsernfelles initiativer og understøtter initiativer i regi av forretningsområdene.

Utviklingen av den digitale delingstjenesten Nabohjelp er en viktig prioritet for OBOS. Ved årsskiftet hadde app-en 122 000 brukere, med mest aktivitet i aldersgruppen 20 til 39 år i Oslo. Nabohjelp er en tjeneste som setter bærekraft og samfunnsansvar på agendaen og i desember ble en oversikt over hjertestartere i nabolagene gjort tilgjengelig i app-en, i samarbeid med Helsedirektoratet.

I OBOS jobbes det i alle forretningsområdene med nyskaping og innovasjon og selskapet har en sentral kompetanseenheter som understøtter dette arbeidet. OBOS har en partneravtale med StartupLab som gir tilgang til nettverk og oppstartsselskaper som er relevante for ulike deler av OBOS-konsernets virksomhet.

OBOS mest omfattende prosjekt innen nyskaping og FoU er satsingen på OBOS Living Lab. I tilknytning til et boligprosjekt på Vollebekk i Oslo investerer OBOS 150 millioner kroner i et leilighetsbygg med 36 leiligheter som skal romme OBOS Living Lab. Der vil OBOS, partnerbedrifter, forskningsinstitusjoner med flere, teste nye tekniske løsninger i bygg og leiligheter, framtidens boformer, delingsmuligheter m.m.

Risiko og risikostyring

OBOS er gjennom sin virksomhet utsatt for ulike typer risikoer, som operasjonell risiko, finansiell risiko og markedsrisiko. Innenfor hvert område vil det finnes 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. Risiko håndteres ved at styret fastlegger rammene innenfor de ulike områdene, og ved at administrasjonen regelmessig vurderer og rapporterer om utvikling i risikofaktorene til styret.

Det samlede risikobildet påvirkes vesentlig av koronapandemien og den finansielle ustabilitet som følger av denne, samt fallet i oljeprisen.

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 underlagt betydelig lovregulering, og har stor betydning for nasjonal økonomi og utvikling. Det foreligger derfor en risiko for at lovgivere og regulerende myndigheter innfører krav og reguleringer, herunder tekniske krav til bygg, som kan påvirke boliggetterspørsel og kostnadsnivå negativt. Myndighetene har satt søkelyset på gjeldsoppbygging i husholdningene de siste årene, og har i Norge og Sverige innført nye regler på utlånsiden 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. OBOS har også et skarpt fokus rettet mot IT-sikkerhet og sårbarhet knyttet til IT-systemer. I 2020 ble nytt ERP-system for OBOS implementert for å sikre god systemstøtte og ta ned operasjonell risiko knyttet til IT.

Utbruddet av koronapandemien i februar/mars 2020 har økt den underliggende operasjonelle risikoen i virksomheten både knyttet til tapt produktivitet, økte leietap fra leietakere spesielt innenfor service og servering, tap av nøkkelpersonell, og forsinkelser i pågående boligproduksjon. En rekke tiltak er satt i verk for å redusere denne risikoen og minimere tap hos både OBOS, kunder og samarbeidspartnere.

Internkontroll

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 omfatter OBOS-banken, OBOS Boligkreditt og OBOS Factoring, og 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-risiko 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.

Den finansielle uroen knyttet til koronapandemien og oljeprisfall har økt den finansielle markedsrisikoen. Verdiane av selskapets aksjeportefølje forventes å falle gjennom 2020 som følge av dette. OBOS forventer også at innlånskostnaden for konsernet vil øke som følge av den pågående krisen, men at effekten vil kunne oppveies noe av at sentralbankene i våre hovedmarkeder har gjort tilgjengelig betydelige midler for bankene for å stimulere til fortsatt utlån til bedrifter og personmarkedet.

Kredittisiko

Forutsigbar og langsiktig tilgang til kapital er viktig for OBOS. 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-banken har tilgang til markedet for obligasjoner med fortrinnsrett gjennom datterselskapet OBOS Boligkreditt. Banken vil også kunne benytte seg av Norges Banks utlånsordning som del av krisepakken knyttet til koronautbruddet for å støtte refinansiering og planlagt vekst i utlånsvolumet.

Ved kjøp og salg av verdipapirer og valuta er OBOS eksponert for risiko mot verdipapirforetakene selskapet handler med. Oppgjørsrisikoen minimeres gjennom å foreta kjøp og salg av verdipapirer og valuta gjennom solide motparter. OBOS påtar seg motpartsrisiko når det inngås

rentebytteavtaler med verdipapirforetak. Motpartsrisikoen reduseres ved 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 har tradisjonelt vært ansett som lav, men anses å ha økt noe som følge av den finansielle uroen.

Likviditetsrisiko

OBOS har gjennom mange år sikret seg store og langsiktige kreditttrammer i banker som sikkerhet mot perioder med dårlig likviditet i finansmarkedene. Morselskapet OBOS har kreditttrammer på 2,5 milliarder kroner i tillegg til kassekreditt på 0,4 milliarder kroner. På konsernnivå var kreditttrammene 4,2 milliarder kroner (eksklusive OBOS-banken) ved utgangen av 2019. Utrukne kreditttrammer og kassakreditt var ved årsslutt 3,9 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 innlåne på ulike innlånskilder, låneinstrumenter og løpetider.

OBOS har også tilgang på en betydelig kontantbeholdning som følge av store nedslag innenfor næringseiendom og aksjer høsten 2019 og tidlig i 2020. Det styrker konsernets mulighet til å håndtere likviditetsrisiko i et mer krevende marked.

Markedsrisiko

Eiendomsmarkedet I et usikkert marked vil det være en risiko for at boliger ikke blir solgt og at utleieandelen i næringseiendommer faller.

Prisutviklingen på boliger i Norge var positiv i 2019, og trenden med moderat vekst fortsatte fra 2018. I Sverige har prisfallet på boliger snudd, og prisene steg i 2019. Igangsettingen av nye boliger har vært fallende i Norge og Sverige det siste året. Dette vil påvirke tilbudet av ferdigstilte boliger fra 2020 og utover.

OBOS forventer at den pågående koronakrisen og uro i de internasjonale finansmarkedene vil ramme boligmarkedet de kommende årene med en negativ priskorreksjon både i Norge og Sverige. Dette skyldes ikke minst forventning om et stort antall permitterte og arbeidsledige i flere sektorer i økonomien. Fortsatt god tilgang på kreditt vil være avgjørende for å kunne opprettholde etterspørsel

etter både nye og brukte boliger fremover. OBOS har flere virkemidler til rådighet for å motvirke noe av effektene av et svakt boligmarked, blant annet bruk av boligbytte og nye boligkjøpsmodeller.

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

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

Omdømmerisiko OBOS og datterselskapene er 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 lang-siktig merkevarerbygging, 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. 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 behov i fremtiden. Derfor tilbys en rekke attraktive medlemsfordeler. 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 med datterselskaper hadde 2 632 ansatte ved utgangen av 2019, hvorav 938 i Sverige. Antallet ansatte i konsernet har i løpet av året økt med 64 personer og økningen har primært vært i OBOS BBL. Flere datterselskaper i Norge har hatt en vekst i 2019 og antallet ansatte i Norge

har økt med totalt 75 personer. Selskapene i Sverige har samlet hatt en reduksjon på 11 ansatte.

I OBOS-konsernet totalt var sykefraværet i 2019 på 4,3 prosent, en nedgang fra 4,7 prosent i 2018. Sett i lys av konsernets overordnede målsetning om et sykefravær på godt under 4 prosent, er dette fortsatt ikke tilfredsstillende. Det har ikke vært skader eller ulykker av vesentlig art i OBOS i 2019.

Mangfold og like muligheter

OBOS har tatt en markant posisjon i arbeidet for likestilling, både innad i egen organisasjon og i samfunnet for øvrig. Alle skal ha like muligheter, uavhengig av kulturell bakgrunn, funksjonsevne, alder, kjønn eller seksuell legning. OBOS jobber derfor aktivt med å stimulere til å få flere kvinner inn i ledende stillinger og for øvrig på alle nivåer sikre balanse med hensyn til alder, kjønn og annen bakgrunn.

Av ansatte i OBOS-konsernet er 66 prosent menn og 34 prosent kvinner. 66 prosent av lederne i OBOS-konsernet er menn og 34 prosent kvinner, mens av totalt åtte konserndirektører er fire kvinner og fire menn. 50 prosent av medlemmene i styret er kvinner. Byggebransjen har tradisjonelt vært mannsdominert med en markant skjevhet i rekrutteringsgrunnlaget. Ved rekruttering til stillinger innen dette fagområdet søkes det bevisst å øke kvinneandelen. Det er oppnådd gode resultater så langt, men tross en positiv utvikling de siste årene har OBOS fortsatt et stykke arbeid å gjøre for å få flere kvinner inn i ledende stillinger og i håndverkerstaben.

OBOS ble kåret til Norges 3. beste bedrift på mangfold i den såkalte SHE index for 2. halvår 2019.

Utvikling av medarbeidere og ledere

I 2019 var det oppstart av andre kull i OBOS' interne program for ledertalentutvikling, OBOS Extend. Programmet er modulbasert og 12 unge medarbeidere plukkes ut etter søknad, og følger programmet over en 2-års-periode. Videreutvikling av mer erfarne ledere har også stått sentralt i 2019, blant annet gjennom jevnlig gjennomføring av interne temakurs innen ulike ledelsesområder, samt lederutviklingsprogrammet «Ledelse i en dynamisk hverdag» med fokus på endringsledelse. Gjennom hele 2019 har det vært arbeidet med implementering av nytt HR-system som skal gi støtte til medarbeideroppfølging og -utvikling i hele konsernet, blant annet gjennom systemstøtte og en felles plattform for opplæring og utviklingsaktiviteter. Det nye HR-systemet tas i bruk i den norske delen av organisasjonen fra første kvartal 2020 og implementeres i Sverige mot slutten av 2020. For øvrig vektlegger OBOS at den enkelte virksomhet selv kjører virksomhetsspesifikk opplæring for å sikre faglig oppdatering og utvikling av medarbeidere.

OBOS er gjennom Block Watne en betydelig lærlingbedrift med 28 lærlinger. Lærlingordningen er viktig for å sikre utvikling av framtidens fagarbeidere innenfor tømmerfaget. For øvrig tok OBOS i 2019 inn sin første kontorlærling innenfor IT-fag.

Rekruttering og arbeidsgiverprofilering

I 2019 har det fortsatt vært lagt stor vekt på arbeidet med å profilere OBOS som attraktiv arbeidsgiver. Sommertrainee-programmet for studenter ble i 2019 igjen utvidet med flere deltakere, og er et viktig tiltak for organisasjonen, både for strategisk rekruttering og for profilering av OBOS som arbeidsgiver. OBOS har i 2019 ytterligere økt tilstedeværelsen ved de største utdanningsinstitusjonene i Norge. Det langsiktige arbeidet med arbeidsgiverprofilering fortsetter å gi resultater. I 2019 ble OBOS kåret til en av Norges mest attraktive arbeidsgivere, og vant for andre året prisen som bransjens beste bedrift 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. 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). Utviklingen viser en positiv trend i Norge, og H1-verdien i Norge er redusert fra 5,1 i fjerde kvartal i 2018 til 3,6 i fjerde kvartal 2019. I Sverige var H1-verdien 2,5 ved utgangen av 2019, mens den var 2,1 på samme tid i 2018. Disse verdiene er blant bransjens beste, både i Norge og Sverige.

Konsernet stiller strenge krav til seriøsitet 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 7 prosent), begrensninger i bruken av underleverandører og tydelige krav til lønns- og arbeidsvilkår. Det er også inngått samarbeid med Skatteetaten for å benytte utvidet skatteattest på flere prosjekter.

OBOS og miljøet

OBOS måler sin verdiskaping gjennom de verdier vi skaper for medlemmene, samfunnet og konsernets langsiktige økonomiske verdiskaping. 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. Det er også nødvendig for å sikre 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 krav til lønnsomhet og kompetanse. Gjennom 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 2019 for en mer detaljert beskrivelse.

Etterlevelse og etikk

OBOS' virksomhet er underlagt en rekke lovmessige og regulatoriske bestemmelser. Virksomheten har høy oppmerksomhet rundt 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 forretningssammenhenger.

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 2019 ble 156 millioner kroner disponert til gode formål innenfor kultur, idrett og miljø. Dette inkluderer også et større antall samarbeidsavtaler knyttet til samfunnsnyttige formål, ofte kombinert med direkte medlemsfordeler.

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

Styret

På representantskapsmøtet 20. mai 2019 ble Roar Engeland gjenvalgt som ny styreleder. Inger Stray Lien, Torger Reve, Bjørn Frode Skaar, Eva Eriksson og Heidi Ulmo ble gjenvalgt som styremedlemmer. Rina Brunsell Harsvik ble gjenvalgt som fast møtende varamedlem. Alle ble valgt for ett år. Tove Heggelund, Lars Örjan Reinholdsson og Daniel Walter er de ansattvalgte representantene i styret. De ble alle valgt for to år i 2019.

Framtidsutsikter

Styret er tilfreds med konsernets økonomiske resultater i 2019. Organisasjonen har opparbeidet en solid egenkapital, og de gode resultatene har styrket OBOS' muligheter til å oppfylle sine mål. Med unntak av boligutvikling, viser samtlige forretningsområder en positiv resultatutvikling i 2019.

OBOS har en solid markedsledende virksomhet innen boligutvikling, både innenfor småhus og leilighetssegmentet i større byer. Med en kompetent organisasjon, en stor attraktiv tomtereserve og soliditet til å drive kontinuerlig bygging og investering i nye prosjekter, står vi godt rustet til å møte et mer utfordrende marked.

Styret er opptatt av at OBOS med sin finansielle handlekraft og innovasjonsevne må finne løsninger som senker terskelen inn i boligmarkedet og dekker et bredere spekter av medlemmene. I 2019 ble ordningen utvidet til å gjelde inntil 400 boliger totalt i nye boligprosjekter ut 2020. I tillegg vil OBOS i 2020 teste ut OBOS Deleie, en løsning hvor medlemmer kan kjøpe bolig sammen med OBOS, og utforske videre samarbeid med Oslo kommune om å hjelpe flere inn på boligmarkedet. Disse nye modellene vil også kunne anvendes som verktøy til å møte et mer urolig boligmarked.

Bolig- og byutvikling er langsiktig arbeid. I 2019 ble KDP3 for Fornebu i Bærum vedtatt, kombinert med at det ble framforhandlet utbyggingsavtaler for sosial infrastruktur og Fornebubanen. Dette åpner for at OBOS fra 2020 kan starte byggingen av neste fase med til sammen opp mot 5 000 nye boliger på Fornebu frem mot 2040.

Fra november 2020 vil OBOS åpne for medlemskap i OBOS også i Sverige, for å sikre enda sterkere forankring mellom forretning og medlemsorganisasjon. Det vil også bli etablert en egen storbyorganisasjon med fokus på å bygge leiligheter i Stockholm, Gøteborg og Malmø.

Bolig- og byggsektoren står for en stor del av klimautslippene og OBOS har som en ledende aktør et særlig ansvar. OBOS har ambisiøse miljømål, men styret anser at det er behov for å ta enda sterkere grep, både i nybygg og i å bistå borettslag og sameier i klimaomleggingen.


Lønnsom drift i gode år er buffer for dårlige år med markedssvikt og redusert aktivitet. Det muliggjør boligbygging og fortsatt investering i utvikling av tjenestetilbud når andre aktører må bremse. Virksomheten har derfor satt økt fokus på lønnsomhet og effektiv drift internt. Det er gjennom 2019 gjennomført en rekke nedsalg innenfor næringseiendom og aksjer som har tatt ned risikoen i virksomheten og sikret betydelig likviditetstilførsel i møte med endrede markedsforhold.

Våren 2020 står verden overfor en større finansiell krise som følge av koronapandemien og oljeprisfall. Det er uklart hvor store konsekvensene vil bli, men det er stor sannsynlighet for en negativ korreksjon i boligmarkedene både i Norge og Sverige som følge av dette. Vi forventer også at byggebransjen vil rammes med lavere ordreinngang og større arbeidsledighet. Den pågående pandemien har også store menneskelige kostnader, både når det gjelder helse, privatøkonomi, utdanning og sosialt utenforskap.

Oslo 24. mars 2020

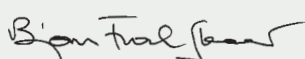
Styret og konsernsjef i OBOS BBL


Roar Engeland
Leder



Inger Stray Lien
Nestleder


Heidi Ulmo


Torger Reve


Bjørn Frode Skaar


Eva Eriksson


Tove Heggelund


Lars Örjan Reinholdsson


Daniel Walter


Rina Brunzell Harsvik


Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

OBOS vil i denne situasjonen sette sine ressurser inn på å bidra til å ta sin del av den nasjonale dugnaden. Gjennom appen Nabohjelp er det etablert en plattform for nabolagshjelp med over 130 000 brukere. OBOS legger gjennom sin egenutviklede plattform for digitale årsmøter til rette for at over 4 000 boligselskaper forvaltet av OBOS kan få avholdt sine årsmøter på en trygg måte og sikres god drift. Det er også besluttet at OBOS-banken vil prioritere utlån til tiltak som kan bidra til å holde hjulene i økonomien i gang, enten det er kjøp av ny bolig, rehabilitering i privat regi eller i regi av boligselskapene. Generalforsamlingen i OBOS vedtok våren 2019 at inntil 10 prosent av konsernets resultat etter skatt skal føres tilbake til samfunnsnyttige formål som del av en utvidet bærekraftsatsing. Midler fra denne satsingen vil nå prioriteres inn mot tiltak for å dempe effektene av koronapandemien innenfor frivillighet, kultur og idrett.

Erfaringene fra tidligere markedsnedganger er at konsekvensene blir langvarige. OBOS vil måtte tilpasse virksomheten til endrede markedsforutsetninger, noe som kan medføre endringer i bemanning og redusert byggeaktivitet som følge av færre salgs- og produksjonsstarter enn tidligere planlagt.

Tross sterkt endrede markedsforhold som følge av koronapandemien og uro i de internasjonale finansmarkedene er styret av den oppfatning at OBOS har både soliditet og likviditetsreserver til å møte dette. Gjennom en kompetent organisasjon, fokusert ledelse og gode systemer for risikostyring, er man posisjonert til å tilpasse driften til marked og risiko i en krevende tid samtidig som man er i stand til å identifisere nye muligheter.

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

Årsregnskap 2019

OBOS-konsernet

Resultatregnskap _____	53
Oppstilling av finansiell stilling _____	54
Oppstilling av endringer i egenkapital ____	56
Oppstilling av kontantstrømmer _____	57
Noter til konsernregnskapet _____	58

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
--------------------------	-----

S.



Resultatregnskap 2019

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	2019	2018
Driftsinntekter	5	14 924 094	13 161 982
Prosjektkostnader	12	-8 733 728	-7 458 041
Personalkostnader	6, 7	-2 133 487	-2 027 862
Andre driftskostnader	8	-1 548 234	-1 500 550
Av- og nedskrivninger	14, 15	-264 907	-158 066
Driftskostnader		-12 680 357	-11 144 520
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		2 243 737	2 017 463
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	16	912 406	553 641
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	16	253 014	1 014
Verdiendring investeringseiendommer	13	583 564	466 085
Driftsresultat		3 992 721	3 038 203
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter		154 049	100 886
Finanskostnader		-471 985	-439 628
Netto valutagevinst/(tap)		-9 789	-753
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		68 947	219 790
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		3 250	9 445
Netto finansposter	9, 11	-255 528	-110 260
Resultat før skattekostnad		3 737 193	2 927 943
Skattekostnad	10	-322 200	-295 726
Resultat etter skatt		3 414 993	2 632 217
Herav minoritetens andel		10 281	10 875
Herav hybridkapitalens andel		12 499	8 695
Totalresultat			
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		-29 475	-18 932
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		-1 446	-162
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		31 409	-10 490
Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	24	488	-29 584
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		-8 871	-980
Netto estimatendringer relatert til pensjoner		-16 750	-1 986
Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer		79 909	-
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-86 287	-1 524
Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	24	-32 000	-4 490
Sum øvrige resultatelementer i perioden	24	-31 513	-34 074
Totalresultat		3 383 481	2 598 143
Herav minoritetens andel		10 257	11 134
Herav hybridkapitalens andel		12 499	8 695

Oppstilling av finansiell stilling

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	31.12.2019	31.12.2018
Eiendeler			
Goodwill	15	1 071 203	1 079 300
Varemerker	15	630 425	638 117
Andre immaterielle eiendeler	15	469 700	332 387
Varige driftsmidler	14	993 727	1 842 814
Bruksrettseiendeler	1	430 846	-
Investeringseiendommer	13	10 845 974	10 574 490
Eierbenyttede eiendommer	14	811 553	958 486
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	16	6 332 648	3 951 624
Finansielle anleggsmidler	17	5 367 003	7 754 913
Utlån fra bankvirksomhet	26,27	39 787 997	34 564 243
Andre anleggsmidler		695 649	657 953
Sum anleggsmidler		67 436 724	62 354 328
Boligtomter for utvikling		10 429 755	10 267 914
Boligprosjekter under oppføring		6 387 160	7 153 531
Ferdige, usolgte boliger		828 229	470 661
Sum varelager	12	17 645 144	17 892 106
Kundefordringer	19	442 087	440 823
Utlån fra bankvirksomhet	26,27	380 019	317 783
Eiendeler klassifisert som holdt for salg	19	2 713 197	948 901
Andre omløpsmidler	17,19	1 729 163	875 652
Kontanter og kontantekvivalenter	25	645 760	644 926
Sum andre omløpsmidler		5 910 226	3 228 085
Sum eiendeler		90 992 094	83 474 519

Beløp i tusen kroner	Note	31.12.2019	31.12.2018
Egenkapital og gjeld			
Andelskapital		103 137	96 107
Annen egenkapital		25 519 418	22 192 172
Hybridkapital	24	299 350	199 550
Minoritetsinteresser	24	57 348	43 203
Sum egenkapital		25 979 252	22 531 032
Pensjonsforpliktelser	7	136 404	112 693
Utsatt skatt forpliktelser	10	1 618 158	1 584 693
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		209 159	265 977
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	11	374 994	-
Langsiktig rentebærende gjeld	11	29 845 513	27 780 292
Sum langsiktig gjeld		32 184 228	29 743 655
Leverandørgjeld	20	1 263 564	1 213 177
Betalbar skatt	10	246 793	294 451
Gjeld klassifisert som holdt for salg	20	633 470	107 535
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	20	2 396 109	2 392 693
Bankinnskudd fra kunder	11	17 367 815	16 584 346
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	11	59 633	-
Kortsiktig rentebærende gjeld	11	10 861 231	10 607 630
Sum kortsiktig gjeld		32 828 614	31 199 832
Sum gjeld		65 012 842	60 943 487
Sum egenkapital og gjeld		90 992 094	83 474 519

Oslo, 24. mars 2020

Styret og konsernsjef i OBOS BBL


Roar Engeland
Leder


Inger Stray Lien
Nestleder


Heidi Ulmo


Torger Reve


Bjørn Frode Skaar


Eva Eriksson


Tove Heggelund


Lars Örjan Reinholdsson


Daniel Walter


Rina Brunsell Harsvik


Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

Oppstilling av endringer i egenkapital

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	Annen egenkapital					Hybridkapital ¹⁾	Minoritet	Sum egenkapital
		Andelskapital	Andre inntekter og kostnader	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital				
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 resultatелеmenter	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	43 202	22 531 032	
Periodens resultat		-	-	3 392 213	3 392 213	12 499	10 281	3 414 993	
Øvrige resultatелеmenter	24	-	-111 398	-	-111 398	-	-24	-111 422	
Bruksendring eierbenyttede eiendommer		-	-	79 909	79 909	-	-	79 909	
Totalresultat		-	-111 398	3 472 122	3 360 725	12 499	10 257	3 383 481	
Økning i andelskapital		7 029	-	1 358	1 358	-	-	8 387	
Utbytte		-	-	-	-	-	-6 728	-6 728	
Transaksjoner med minoritetsinteresser		-	-	-34 837	-34 837	-	10 616	-24 221	
Hybridkapital klassifisert som egenkapital		-	-	-	-	99 800	-	99 800	
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-12 499	-	-12 499	
Egenkapital per 31. desember 2019		103 137	-34 939	25 554 364	25 519 418	299 350	57 348	25 979 252	

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

Oppstilling av kontantstrømmer

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	2019	2018
Resultat før skatt		3 737 193	2 927 943
Netto finansposter		255 528	110 260
Av- og nedskrivninger	14,15	264 907	158 066
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	13	-583 564	-466 085
Resultat fra tilknyttede selskaper	16	-1 165 420	-554 655
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-15 297	23 091
Endring i varelager	12	111 790	51 992
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	26	-4 517 645	-4 697 167
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-3 488	-662 302
Mottatte utbytter		908 041	598 132
Betalte renter		-263 023	-307 200
Mottatte renter		49 349	49 019
Betalte skatter		-317 201	-346 033
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-1 538 829	-3 114 941
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	13,14,15	-1 412 931	-1 082 193
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	14,15	26 276	118 043
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	25	-7 117 638	-7 811 120
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	25	6 876 901	7 019 422
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	25	-222 139	-391 667
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	25	969 949	507 006
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		-233 169	-420 428
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer		26 130	201 402
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 086 621	-1 859 536
Nedbetaling obligasjonsgjeld	25	-5 262 000	-1 829 991
Opptrekk obligasjonsgjeld	25	9 022 933	6 093 812
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	25	-1 165 449	133 976
Opptrekk av hybridkapital		99 800	-
Transaksjoner med minoritet		-35 914	-559
Utbytte til minoritet		-6 728	-25 179
Betalte renter hybridkapital		-12 499	-8 695
Innbetaling av andelskapital		7 029	6 407
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		2 647 172	4 369 771
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		-1 907	-8 704
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		19 815	-613 411
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		644 926	1 258 336
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		664 741	644 926
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg		18 981	-
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		645 760	644 926

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 forpliktelser 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 forpliktelser

Note 22: Pantstillelser og garantier

Note 23: Avsetning for forpliktelser

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

Generell informasjon

OBOS BBL er et norsk boligbyggelag etter boligbyggelagsloven av 6. juni 2003 og er eid av 473 386 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 eiendomsmegling

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

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

Konsernregnskapet for 2019 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 24. mars 2020 for vedtak av Generalforsamlingen 12. mai 2020.

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 regnskapsprinsipnote.

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 2019. 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	31.12.19	31.12.18
SEK	0,9442	0,9701
DKK	1,3202	1,3322
Gjennomsnittskurser for	2019	2018
SEK	0,9306	0,9359
DKK	1,3197	1,2875

Implementering av nye og reviderte standarder og fortolkninger

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

IFRS 16 *Leieavtaler* trådte i kraft fra 1. januar 2019 og erstattet IAS 17 *Leieavtaler* og IFRIC 4 *Fastsettelse av hvorvidt en avtale inneholder en leieavtale*. Standarden innfører en felles modell for leietakere og fjerner 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. For utleiere er det ikke vesentlige endringer i forhold til foregående regnskapsstandard.

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 anvendt den modifiserte retrospektive metoden ved implementering, som betyr at sammenligningstall for 2018 ikke er omarbeidet. Nåverdien av fremtidige leieforpliktelser ble beregnet ved hjelp av de ulike datterselskaperens marginale lånerente. Leide eiendeler og leieforpliktelser ved implementering ble innregnet til samme beløp. Netto økning i leieforpliktelser og leide eiendeler ble 496 millioner kroner i åpningsbalansen 1. januar 2019.

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:

Investeringseiendom

Konsernets investeringer i næringseiendom som klassifiseres i henhold til IAS 40 *Investeringseiendom* 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 kontantgenererende 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 2019

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 innregnes etter egenkapitalmetoden som investering i tilknyttet selskap fra samme dato. Eierandelen har senere økt til 39,56 % ved utgangen av 2019.

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 medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

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 medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Den 15. februar 2019 solgte konsernet 1 700 000 aksjer i AF Gruppen ASA for et aksjevederlag på 252 millioner kroner. OBOS eier etter dette 16 366 733 aksjer i AF Gruppen, tilsvarende 16,41 % av den stemmeberettigede aksjekapitalen. Transaksjonen ga en gevinst på 190 millioner kroner, som i konsernregnskapet er inkludert på linjen «Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet» i resultatoppstillingen.

Den 26. februar 2019 ble konsernets eierandel i JM AB økt til 20,6 %. Investeringen i JM AB innregnes etter egenkapitalmetoden som investering i tilknyttet selskap fra samme dato.

Den 2. mai 2019 solgte konsernet alle aksjene i Ørnen Eiendom AS for et aksjevederlag på 772 millioner kroner. Eiendommen ligger i Bergen og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Den 10. oktober 2019 solgte konsernet alle aksjene i OCCI Holding AS for en salgspris på 120 millioner kroner. OCCI Holding AS har blitt klassifisert som et tilknyttet selskap og underliggende investeringseiendom innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Den 21. oktober 2019 solgte konsernet alle aksjene i Utstillingsplassen Eiendom AS til Haugans Hus Invest AS for en salgspris på 675 millioner kroner. Utstillingsplassen Eiendom AS har blitt klassifisert som et tilknyttet selskap og underliggende investeringseiendom innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

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. Investeringen er i 2018 klassifisert som en finansiell eiendel til virkelig verdi over resultatet.

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 konsernenheter. Konsernenheter 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	2019	2018
Boligutvikling	10 105 867	11 267 616
Forvaltning og rådgivning	1 020 703	964 247
Næringseiendom	1 349 554	839 080
Bank og eiendomsmegling	553 139	493 691
Aksjeinvesteringer	-	-
Annen virksomhet	754 104	584 271
Elimineringer	-863 219	-522 857
Inntekter, segmenter	12 920 147	13 626 049
Boligutvikling	1 320 821	1 509 668
Forvaltning og rådgivning	221 698	211 893
Næringseiendom	1 007 072	532 347
Bank og eiendomsmegling	375 830	243 930
Aksjeinvesteringer	695 262	224 200
Annen virksomhet/elimineringer	-415 631	-262 261
Resultat før skatt, segmenter	3 205 053	2 459 776
Avstemming segmentresultat mot finansregnskap		
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	560 872	-106 395
Verdiendring investeringseiendom	583 564	466 085
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	33 861	70 278
Verdiendring aksjeinvesteringer	94 738	107 620
Verdiendring finansielle derivater og avtaler	-59 470	80 310
Gevinst/(tap) ved salg av selskaper og andre investeringer	-706 957	-81 314
Andre forskjeller	25 532	-68 417
Resultat før skatt, IFRS	3 737 193	2 927 943

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 interne gevinster 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 ferdigstillelse av boligen. Kjøper har begrensede valgmuligheter hva gjelder utformingen av boligen med tilhørende tomt. Inntekter fra boligprosjekter i egenregi innregnes når bolig overleveres/overskjøtes til kjøper (fullført kontraktsmetode). Det er på dette tidspunktet kontroll anses å gå over til kjøper i samsvar med IFRS 15.

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

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

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

Leieinntekter eiendommer

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

Netto rente- og provisjonsinntekter i finansvirksomhet

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

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

Forvaltningsinntekter, medlemskontingent og andre driftsinntekter

OBOS-konsernet leverer flere ulike tjenester som eiendomsmegling, 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 kontraktperiode.

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Prosjektinntekter	12 255 610	10 611 104
Leieinntekter eiendommer	814 814	841 826
Forvaltningsinntekter	696 162	620 580
Tekniske konsulentinntekter	330 458	381 815
Netto rente- og provisjonsinntekter	418 013	341 452
Eiendomsmegling	123 802	126 756
Kontingenter medlemmer	103 416	90 142
Eiendomsdrift	18 548	23 975
Andre driftsinntekter	163 272	124 332
Sum driftsinntekter	14 924 094	13 161 982

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

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Norge	10 510 990	9 007 829
Sverige	4 395 106	3 944 071
Danmark	17 999	210 082
Sum driftsinntekter	14 924 094	13 161 982

Note 06

Personalkostnader

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Lønn og feriepenger	-1 468 117	-1 436 346
Arbeidsgiveravgift	-321 784	-317 274
Pensjonskostnader	-128 975	-119 404
Andre personalkostnader	-214 611	-154 839
Sum personalkostnader	-2 133 487	-2 027 862
Antall ansatte i konsernet	2 638	2 614

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 501 ansatte som har rentesubsidierte lån til en rente på 2,3 % (564 ansatte til en rente på 2,0 % ved utgangen av 2018). Totalt rentesubsidiert lånebeløp utgjør 1 147,7 millioner kroner per 31. desember 2019 (1 242,8 millioner kroner per 31. desember 2018). 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, avkorting 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. Estimatendringer, som består av aktuarielle gevinster og tap, samt avkastning på pensjonsmidlene utover resultatført avkastning, innregnes i øvrige resultatelementer som en del av totalresultatet. Estimatavvik blir ikke reklassifisert over resultatet i senere perioder.

Pensjonsforpliktelsen beregnes av en uavhengig aktuar som anvender en lineær opptjeningsmetode på bakgrunn av estimer 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 2019 og 2018.

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. 1702 ansatte var medlem av den norske pensjonsordningen per 31. desember 2019 (1665 per 31. desember 2018). 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.

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

Pensjonsforpliktelse per 31. desember 2019 er 136,4 millioner kroner (112,7 millioner kroner per 31. desember 2018) og er knyttet til usikrede pensjonsavtaler til ledende ansatte for pensjonsgrunnlag ut over 12G.

Hovedforutsetninger benyttet i beregning av netto pensjonsforpliktelse

	2019	2018
Forventet avkastning på pensjonsmidler/diskonteringsrente	1,80 %	2,60 %
Forventet lønnsvekst	2,25 %	2,75 %
Forventet årlig regulering folketrygd grunnbeløp (G)	2,00 %	2,75 %
Forventet årlig regulering utbetaling av pensjoner	0,00 %	0,00 %
Dødelighetstabell	K2013BE	K2013BE
Uførhetstabell	KU	KU

Pensjonskostnad

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	-3 368	-3 539
Rentekostnader på netto forpliktelse	-2 555	-2 353
Arbeidsgiveravgift	-835	-831
Planendring/andre effekter	-	3 422
Netto påløpt pensjonskostnad fra ytelsesordninger	-6 757	-3 301
Kostnader knyttet til innskuddsbasert ordning	-122 218	-116 103
Sum pensjonskostnad	-128 975	-119 404

Endringer i den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen i løpet av året

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Netto pensjonsforpliktelse 1. januar	-112 693	-111 384
Periodens pensjonsopptjening	-6 757	-3 301
Periodens estimatendringer ført over utvidet resultat (OCI)	-21 475	-2 080
Utbetalt pensjon	4 521	4 072
Netto pensjonsforpliktelse 31. desember	-136 404	-112 693

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

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Driftskostnader eiendom	-251 991	-189 192
Leiekostnader lokaler og utstyr	-202 682	-244 901
Salg- og markedsføringskostnader	-502 693	-514 769
Rådgivningskostnader	-343 397	-238 095
Tap på fordringer	-16 615	-12 913
Gevinst/(tap) ved salg av anleggsmidler	6 597	7 135
Avsetning for restrukturering og forpliktelser	8 700	-30 225
Øvrige driftskostnader	-246 154	-277 590
Sum andre driftskostnader	-1 548 234	-1 500 550

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	2019	2018
Lovpålagt revisjon	-7 895	-10 364
Andre attestasjonstjenester	-606	-852
Skatterådgivning ¹⁾	-3 329	-219
Andre tjenester ²⁾	-2 837	-4 698
Sum godtgjørelse til revisor³⁾	-14 666	-16 134

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

²⁾ Gjelder i hovedsak teknisk regnskapsmessig bistand. Inkluderer også lovpålagt internrevisjon av konsernets finansielle virksomhet på 1,1 millioner kroner i 2019 (0,7 millioner kroner i 2018) som utføres av BDO.

³⁾ Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

Note 09

Finansinntekter og -kostnader

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Renteinntekter	62 392	57 457
Utbytte	73 491	33 346
Annen finansinntekt	18 165	10 083
Sum finansinntekter	154 049	100 886

I 2019 utgjorde mottatt utbytte fra BetonmastHæhre AS store deler av totalt inntektsført utbytte. I 2018 utgjorde mottatt utbytte fra Eika Gruppen AS den vesentligste andelen av inntektsført utbytte.

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Rentekostnader	-433 125	-415 311
Annen finanskostnad	-38 859	-24 317
Sum finanskostnader	-471 985	-439 628

Rentekostnadene økte i 2019 sammenlignet mot 2018 som følge av høyere rentebærende gjeld og økt 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	2019	2018
Netto verdiendring virkelig verdi-sikring	-10 416	10 529
Netto verdiendring derivater	-21 383	88 458
Positiv verdiendring sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond	20 493	22 253
Negativ verdiendring sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond	-7 511	-9 960
Netto verdiendring aksjer	87 764	108 509
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	68 947	219 790
Netto gevinst/(tap) ved salg av datterselskaper	3 270	13 762
Øvrige gevinst/(tap) på finansielle investeringer	-20	-4 317
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler	3 250	9 445

Konsernets netto positive verdiendring aksjer er knyttet til investeringen i JM AB frem til klassifisering som tilknyttet selskap. Den positive verdiendringen ble delvis motvirket av negativ verdiendring fra investeringen i Hæhre & Isachsen Gruppen AS (tidligere BetonmastHæhre AS). I 2018 utgjorde den netto positive verdiendring investeringen i JM AB delvis motvirket av negativ verdiendring fra investeringene i Multiconsult ASA og BetonmastHæhre 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 2019 var 22 % (23 % i 2018) i Norge og 21,4 % i Sverige (22 % i 2018). 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	2019	2018
Resultat før skattekostnad	3 737 193	2 927 943
Betalbar skatt	-268 772	-262 314
Endring i utsatt skatt	-53 428	-33 412
Sum skattekostnad	-322 200	-295 726

Fordeling av skattekostnad

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Norge	-287 615	-305 230
Utenfor Norge	-34 585	9 504
Sum skattekostnad	-322 200	-295 726

Tabellen nedenfor viser en avstemming av rapportert skattekostnad mot forventet skattekostnad basert på konsernets nominelle skattesats på 22 % (23 % i 2018), hvor de vesentligste forklaringskomponentene er omtalt under tabellen.

Avstemming av effektiv skattesats

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Skattekostnad basert på nominell skattesats i Norge, 22 % (23 %)	-822 182	-673 427
Effekter av skattesatser som avviker fra 22 % (23 %)	-649	1 250
Effekt av endrede skattesatser	-	56 748
Andel resultat og gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	263 170	127 811
Ikke fradragsberettigede eller skattepliktige poster	242 408	182 549
Andre justeringer	989	9 702
For mye/(lite) avsatt betalbar skatt tidligere år	-5 935	-358
Sum skattekostnad	-322 200	-295 726
Effektiv skattesats i %	8,6 %	10,1 %

«Effekter av endrede skattesatser» i 2018 er i sin helhet relatert til norske og svenske selskaper som følge av en reduksjon i den nominelle skattesatsen fra 23 % til 22 % for norske selskaper og 22 % til 21,4 % for svenske selskaper. Endring i skattesats hadde virkning fra 1. januar 2019. Utsatt skatt på eiendeler/forpliktelse er innregnet med en skattesats på 22 % per 31. desember 2018 for norske selskaper og 21,4 % for svenske selskaper. Dette gjaldt ikke konsernets finansielle virksomhet, hvor det ikke er endring i skattesats for 2018. Utsatt skatt på relevante eiendeler/forpliktelse i finansiell virksomhet er innregnet med en skattesats på 25 %. Skattesatsene er uendrede for 2019.

«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 forpliktelse/eiendeler ved utsatt skatt

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Per 1. januar	1 584 693	1 668 213
Innregnet i resultatregnskapet	53 428	33 412
Innregnet i øvrige resultatelementer	-14 597	867
Implementeringseffekter nye standarder	-	-6 413
Kjøp og salg av datterselskaper	1 962	63
Netto forpliktelse reklassifisert til holdt for salg	-15 122	-107 535
Andre endringer	7 997	-2 971
Valutaeffekter	-202	-942
Per 31. desember	1 618 158	1 584 693

«Netto forpliktelse reklassifisert til holdt for salg» omhandler utsatte skatteposisjoner klassifisert som henholdsvis eiendeler og gjeld holdt for salg i konsernets finansielle stilling. I 2019 utgjør reklassifiseringen av eiendommene på Lillestrøm («Portalen-selskapene») med tilhørende utsatt skatt av verdiendring den vesentligste delen av endringen. Den ble delvis motvirket av tilbakeføring av fjorårets reklassifisering av utsatt skatt i de solgte selskapene Kjøttbasaren Byens Basar AS og Ørnen Eiendom AS.

«Implementeringseffekter nye standarder» utgjør endringen i utsatt skatt som følge av IFRS 9-implementeringen i 2018. Utsatt skatt som følge av nedskrivningsreglene i IFRS 9 er ført mot egenkapitalen. Ved IFRS 16-implementeringen i 2019 ble den modifiserte retrospektive metoden anvendt. Denne metoden gir ingen føringer mot egenkapitalen.

Note 11

Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld

Finansiell risiko

Utbruddet av koronapandemien har økt den finansielle markedsriskoen. Per dato for styregodkjennelse av årsregnskapet er det i all hovedsak normal drift i OBOS-konsernet, men med tiltakende negative markedseffekter. Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko. Risikostyringen for morselskapet og datterselskaper, med unntak av OBOS-banken, ivaretas av konsernets sentrale finansavdeling. Dette inkluderer finansiering og styring av likviditet og valuta-, rente- og kredittrisiko. OBOS-banken har etablert egen avdeling og 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 markedrentene 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 13 % av den rentebærende gjelden, eksklusive OBOS-banken, sikret mot endringer i markedrentene. Konsernet anvender ikke sikringsbokføring.

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

Rentebytteavtaler Beløp i tusen kroner	Kontraktbeløp ¹⁾ per 31.12.19	Kontraktbeløp ¹⁾ gj.snitt 2019	Virkelig verdi ²⁾ per 31.12.19	Verdiendring 2019
Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mnd NIBOR)	4 491 000	3 806 381	-12 235	-14 263
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mnd NIBOR)	2 512 472	14 672 297	-48 394	-6 063
Betaler flytende rente (STIBOR/SEK), mottar flytende rente (NIBOR/NOK)	485 441	485 441	-17 606	18 612
Sum sikringsinstrumenter	7 488 914	18 964 119	-78 236	-1 714

¹⁾ Kontraktbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

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

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

Nedenfor vises konsernets vektede gjennomsnittrenter på de ulike rentebærende finansielle forpliktelsene per 31. desember 2019 og 31. desember 2018:

Beløp i tusen kroner	2019		2018	
	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente
Gjeld til kredittinstitusjoner – langsiktig	3 715 876	3,46 %	4 751 537	2,79 %
Gjeld til kredittinstitusjoner – kortsiktig	6 965 134	3,13 %	7 466 914	2,39 %
Bankinnskudd fra kunder	17 367 815	1,41 %	16 584 346	1,27 %
Obligasjonsgjeld – langsiktig	25 852 819	2,55 % ¹⁾	22 673 254	2,09 %
Obligasjonsgjeld – kortsiktig	3 726 529	2,48 % ¹⁾	3 138 030	2,29 %
Finansielle derivater og virkelig verdi-sikring	75 889	-	82 056	-
Annen rentebærende gjeld – langsiktig	220 527	3,10 %	273 966	2,62 %
Annen rentebærende gjeld – kortsiktig	149 970	3,50 %	2 166	0,40 %
Forpliktelse bruksrettseiendel – langsiktig	374 994	2,49 %	-	-
Forpliktelse bruksrettseiendel – kortsiktig	59 633	2,67 %	-	-
Sum rentebærende gjeld	58 509 186	2,33 %	54 972 269	1,95 %

¹⁾ Gjennomsnittlig kupongrente. Av obligasjonsgjelden er 2 010 millioner kroner pantsikret 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 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	2021	2022	2023	2024	Etter 2024	Sum
Utlån og fordringer til kunder										
Utlån til										
personmarked	12 024 460	525	3 433	5 075	142 409	95 344	70 385	36 704	75 802	12 454 137
Personallån	1 701 566	-	-	-	6 755	2 730	1 285	-	9 091	1 721 428
Utlån til										
bedriftsmarked	25 410 155	9 804	-	1 662	64 783	3 953	14 201	2 123	51 565	25 558 246
Kasse, drifts- og brukskreditter	479 073	-	-	-	-	-	-	-	-	479 073
Sum utlån og fordringer til kunder	39 615 255	10 329	3 433	6 737	213 947	102 027	85 870	38 827	136 458	40 212 883

Beløp i tusen kroner	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	2021	2022	2023	2024	Etter 2024	Sum
Rentebærende gjeld										
Gjeld til kreditt- institusjoner	3 715 876	-	-	-	-	-	-	-	-	3 715 876
Obligasjoner	19 087 421	-	-	-	1 183 195	579 361	324 434	1 771 786	2 906 623	25 852 819
Virkelig verdi-sikring	4 126	-	-	-	-	-	-	-	-	4 126
Finansielle derivater	10 872	-	-	-	2 322	36 194	2 777	-	-	52 165
Annen lang- siktig gjeld	220 527	-	-	-	-	-	-	-	-	220 527
Forpliktelse bruksrettseiendel	374 994	-	-	-	-	-	-	-	-	374 994
Sum langsiktig rentebærende gjeld	23 413 815	-	-	-	1 185 517	615 555	327 211	1 771 786	2 906 623	30 220 506
Gjeld til kreditt- institusjoner	6 965 134	-	-	-	-	-	-	-	-	6 965 134
Bankinnskudd fra kunder	17 367 815	-	-	-	-	-	-	-	-	17 367 815
Obligasjoner	3 456 590	-	-	249 939	-	-	-	-	20 000	3 726 529
Virkelig verdi-sikring	1 992	-	-	-	-	-	-	-	-	1 992
Andre finansielle derivater	17 606	-	-	-	-	-	-	-	-	17 606
Annen kort- siktig gjeld	149 970	-	-	-	-	-	-	-	-	149 970
Forpliktelse bruks- rettseiendel	59 633	-	-	-	-	-	-	-	-	59 633
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	28 018 740	-	-	249 939	-	-	-	-	20 000	28 288 679
Sum rente- bærende gjeld	51 432 556	-	-	249 939	1 185 517	615 555	327 211	1 771 786	2 926 623	58 509 186

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 særlig OBOS-banken, balanserer sine kortsiktige økonomiske forpliktelser med durasjon på finansielle midler både målt ut fra normale betingelser og ut fra ekstraordinære forhold i markedet.

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 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	2021	2022	2023	2024	Etter 2024	Sum
Utlån og fordringer til kunder										
Utlån til personmarked	10 718	24 851	37 561	163 410	39 998	80 160	15 131	31 018	12 051 292	12 454 137
Personallån	67	30	6 008	19 789	9 426	3 890	4 862	5 470	1 671 886	1 721 428
Utlån til bedriftsmarked	1 029	115 430	1 221	1 933	137 081	22 474	101 148	77 681	25 100 249	25 558 246
Kasse, drifts- og brukskreditter	304 515	-	-	9 978	-	164 580	-	-	-	479 073
Sum utlån og fordringer til kunder	316 328	140 310	44 790	195 110	186 505	271 103	121 141	114 169	38 823 427	40 212 883
Rentebærende gjeld										
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	-	2 673 293	602 889	292 677	12 689	134 327	3 715 876
Obligasjoner	-	-	-	-	4 821 689	5 932 405	5 830 627	6 521 475	2 746 623	25 852 819
Virkelig verdi-sikring	-	-	-	-	-515	-	-	4 641	-	4 126
Finansielle derivater	-	-	-	-	5 376	-	-	-	46 788	52 165
Annen langsiktig gjeld	-	-	-	-	-678	100 546	20 830	99 829	-	220 527
Forpliktelse bruksrettseiendel	-	-	-	-	51 173	43 541	36 263	188 128	55 890	374 994
Sum langsiktig rentebærende gjeld					7 550 339	6 679 380	6 180 398	6 826 761	2 983 628	30 220 506
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 759 544	585 427	646 226	973 937	-	-	-	-	-	6 965 134
Bankinnskudd fra kunder	17 367 815	-	-	-	-	-	-	-	-	17 367 815
Obligasjoner	174 698	20 000	698 389	2 833 442	-	-	-	-	-	3 726 529
Virkelig verdi-sikring	-	-	-	1 992	-	-	-	-	-	1 992
Andre finansielle derivater	-	17 606	-	-	-	-	-	-	-	17 606
Annen kortsiktig gjeld	-	149 970	-	-	-	-	-	-	-	149 970
Forpliktelse bruksrettseiendel	14 927	14 953	14 910	14 843	-	-	-	-	-	59 633
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	22 316 984	787 956	1 359 525	3 824 214						28 288 679
Sum rentebærende gjeld	22 316 984	787 956	1 359 525	3 824 214	7 550 339	6 679 380	6 180 398	6 826 761	2 983 628	58 509 186

For å dekke potensielle likviditetsbehov har konsernet 400 millioner kroner per 31. desember 2019 (400 millioner kroner per 31. desember 2018) i innvilget kassekreditt og 3,5 milliarder kroner (3,3 milliarder kroner per 31. desember 2018) 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, AF Gruppen ASA og JM AB 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, rutinene 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 212 millioner kroner, men har utover dette ikke garantert for tredjeparts gjeld.

Valutarisiko

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

Den regnskapsførte verdien av konsernets nettoinvesteringer i utenlandske enheter og resultat fra disse vil påvirkes av 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 53 millioner kroner lavere/høyere i 2019 (omtrent 40 millioner kroner i 2018).

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 2019 er en kostnad på 1,4 millioner kroner etter skatt (0,2 millioner kroner etter skatt i 2018).

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 kontraktmetode
- Skattemessig justering av investeringseiendommer

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

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

Beløp i tusen kroner	31.12.2019	31.12.2018
Bokført egenkapital	25 979 252	22 531 032
Merverdi eiendommer	10 091 138	11 628 545
Merverdi finansielle investeringer	5 553 450	3 204 324
Merverdi datterselskaper	3 504 516	3 250 573
Sum merverdier	19 149 104	18 083 442
Verdijustert egenkapital	45 128 356	40 614 474
Verdijustert totalbalanse	110 141 198	101 557 961
Verdijustert egenkapitalandel	41,0 %	40,0 %
Verdijustert balanse eksklusiv OBOS-banken	68 875 217	64 861 604
Verdijustert egenkapitalandel eksklusiv OBOS-banken	65,5 %	62,6 %

Per 31. desember 2019 var den beregnede verdijusterte egenkapitalen i konsernet 45,1 milliarder kroner (40,6 milliarder kroner i 2018). Konsernet har overholdt lånebetingelsene ved samtlige målepunkter i 2019 og 2018.

I tillegg inneholder obligasjonslån utstedt av datterselskaper i konsernet lånebetingelser om egenkapitalgrad. Disse betingelsene er overholdt gjennom 2019 og 2018.

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. Estimer inneholder vurderinger av blant annet regulerings- og markedsmessige forhold. OBOS foretar årlig verdivurdering, eller oftere om det foreligger indiksjoner 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, Ulven Bolig AS, Block Watne AS, OBOS Kärnhem AB og OBOS Sverige AB med merkevarene 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 tomtekjøp, via tomteregulering til utbygging av infrastruktur, oppføring og salg av boliger. Tomt med bolig overleveres samlet etter ferdigstilling 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 aktivisering, 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 utbyggingssselskaper 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 prosjektenes størrelse og kompleksitet, kan produksjonstiden variere fra uker, for Myresjöhus og SmålandsVillan i OBOS Sverige, opptil 18 måneder eller mer for større prosjekter for borettslag.

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

Fremmedregi er boligprosjekter hvor kunden selv eier tomten og besørger grunnarbeider med mer. Kundene kan være både private som bygger ut enkelttomter eller profesjonelle kunder som bygger ut større tomteområder. Konsernet inngår da en entreprisetale 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 dersom denne er lavere.

Oversikten nedenfor viser periodens bevegelse i varelager:

Periodens bevegelse i varelager

2019	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Beløp i tusen kroner			
Per 1. januar	10 267 914	7 153 531	470 661
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	1 909 659	6 913 424	31 051
Reklassifiseringer ¹⁾	-773 808	-139 183	641 950
Varekostnad	-912 370	-7 483 729	-301 807
Nedskrivning	-30 069	-	-5 959
Reversering tidligere nedskrivning	205	-	-
Valutaeffekter	-31 775	-56 882	-7 668
Per 31. desember	10 429 755	6 387 160	828 229

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

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

Oversikten nedenfor viser geografisk fordeling av varelageret:

Geografisk inndeling

2019	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Beløp i tusen kroner			
Stor-Oslo	5 823 247	2 922 318	442 243
Øvrig Østlandet	755 294	988 451	59 620
Sørlandet	77 116	87 779	15 581
Rogaland	512 863	386 177	84 398
Hordaland	660 771	70 125	16 106
Nord-Vestlandet	196 168	85 385	16 552
Midt-Norge	152 029	386 827	10 242
Innlandet	69 466	266 841	52 083
Sverige	1 920 622	1 193 256	131 405
Danmark	262 180	-	-
Per 31. desember	10 429 755	6 387 160	828 229

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

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

2019

Geografisk inndeling	I produksjon 01.01	I gang satt	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Stor-Oslo	2 120	839	-1 156	1 803
Øvrig Østlandet	333	239	-219	353
Sørlandet	44	20	-22	42
Rogaland	195	124	-160	159
Hordaland	104	95	-58	141
Nord-Vestlandet	36	45	-41	40
Midt-Norge	235	21	-104	152
Innlandet	123	47	-76	94
Sverige	1 713	1 338	-1 557	1 494
Danmark	-	2	-2	-
Per 31. desember	4 902	2 769	-3 394	4 277

2018

Geografisk inndeling	I produksjon 01.01	I gang satt	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Stor-Oslo	2 334	766	-980	2 120
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	2 950	-3 636	4 902

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	2019	2018
Per 1. januar	10 574 490	10 866 271
Kjøp av investerings eiendommer	10 603	24 806
Salg av investerings eiendommer, historisk kostpris	-650 215	-354 161
Akkumulert verdistigning, solgte investerings eiendommer	-396 721	-138 915
Investeringer/påkostninger	744 292	450 905
Reklassifiseringer ¹⁾	-20 038	-740 501
Verdiendring investerings eiendommer	583 564	466 085
Per 31. desember	10 845 974	10 574 490

¹⁾ Reklassifisering fra investerings eiendom fra/(til) eiendeler holdt for salg på netto negativ 531 millioner kroner (694 millioner kroner i 2018), reklassifisering fra eierbenyttede eiendommer på 239 millioner kroner (negativ 14 millioner kroner i 2018) og netto bruksendring på 269 millioner kroner (negativ 30 millioner kroner i 2018).

Forretningsledelsen i segmentet Nærings eiendom 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). Kontraktsfestede 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 6–10 %. 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 2019 verdsatt til 10,8 milliarder kroner (10,6 milliarder kroner per 31. desember 2018).

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. Nærings eiendom 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 som del av «Andre driftskostnader» i resultatregnskapet.

Beløp i tusen kroner	Eierbenyttede eiendommer	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Maskiner, inventar og transportmidler	Sum varige driftsmidler
Akkumulert kostpris				
Per 1. januar 2018	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
Reklassifiseringer	-153 364	-1 122 217	-26 327	-1 301 908
Tilgang	16 128	366 589	28 191	410 909
Avgang	-	-32 481	-8 031	-40 512
Omregningsdifferanser	-	-2 913	-9 828	-12 740
Per 31. desember 2019	910 246	1 079 395	596 754	2 586 395
Akkumulerte av- og nedskrivninger				
Per 1. januar 2018	-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
Reklassifiseringer	17 601	42 224	17 094	76 920
Av- og nedskrivninger	-27 299	-58 991	-58 098	-144 387
Avgang	-	2 648	6 007	8 656
Omregningsdifferanser	-	392	6 652	7 044
Per 31. desember 2019	-98 693	-234 120	-448 301	-781 114
Netto bokført verdi per 31. desember 2018	958 486	1 650 022	192 792	2 801 300
Netto bokført verdi per 31. desember 2019	811 553	845 275	148 453	1 805 281

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	Kundeportefølje	Andre immaterielle eiendeler	Sum andre immaterielle eiendeler	Merkeavn	Goodwill	Sum immaterielle eiendeler
Akkumulert kostpris							
Per 1. januar 2018	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
Tilgang	26 956	-	179 068	206 025	-	4 837	210 862
Avgang	-	-	-8 700	-8 700	-	-	-8 700
Reklassifiseringer	41	-	-27 951	-27 909	-	-	-27 909
Omregningsdifferanser	-	-	-210	-210	-7 692	-12 934	-20 837
Per 31. desember 2019	162 122	42 313	411 295	615 730	630 425	1 071 203	2 317 358
Akkumulerte av- og nedskrivninger							
Per 1. januar 2018	-57 637	-20 129	-11 424	-89 190	-	-	-89 190
Av- og nedskrivninger	-21 541	-3 328	-1 613	-26 482	-	-	-26 482
Avgang	230	-	737	967	-	-	967
Omregningsdifferanser	-	-	568	568	-	-	568
Per 31. desember 2018	-78 949	-23 456	-11 732	-114 137	-	-	-114 137
Av- og nedskrivninger	-17 230	-3 328	-20 573	-41 131	-	-	-41 131
Avgang	-	-	8 700	8 700	-	-	8 700
Omregningsdifferanser	-	-	539	539	-	-	539
Per 31. desember 2019	-96 179	-26 784	-23 067	-146 030	-	-	-146 030
Netto bokført verdi per							
31. desember 2018	56 176	18 857	257 355	332 387	638 117	1 079 300	2 049 804
Netto bokført verdi per							
31. desember 2019	65 943	15 529	388 228	469 700	630 425	1 071 203	2 171 328

Av bokført verdi av merkevarenavn er 249 millioner kroner henført til OBOS Sverige (Mÿresjöhus og SmålandsVillan) og 350 millioner kroner til Block Watne per 31. desember 2019. Av bokført verdi av goodwill er 471 millioner kroner henført til OBOS Sverige og 448 millioner kroner til Block Watne per 31. desember 2019.

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 merkevarer per 31. desember 2019. Det ble ikke identifisert nedskrivningsbehov i 2018.

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 31. desember 2019 på henholdsvis 16,55 % og 18,10 %. 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 ved Konserndirektør for Boligutvikling, Arne Baumann. I Veidekke ASA er OBOS BBL selskapets største eier med få store aksjonærer. 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. For investeringene i JM AB og SBC AB anses OBOS-konsernet å ha betydelig innflytelse.

Investeringer i felleskontrollerte ordninger

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

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

Egenkapitalmetoden

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet innregnes etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse eller kontroll opphører. Etter egenkapitalmetoden innregnes anskaffelseskost i 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 spesifisering av resultatførte beløp knyttet til investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet:

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	878 545	483 363
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	33 861	70 278
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	253 014	1 014
Sum resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	1 165 420	554 655

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

Beløp i tusen kroner Firmanavn/forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel 31.12.2019	Anskaf- felseskost 31.12.2019	Bokført verdi 01.01.2019	Andel resultat inkl. verdiendring investerings- eiendommer 2019	Utbytte 2019	Kjøp/(salg) og annet 2019	Bokført verdi 31.12.2019
Aksjeinvesteringer							
AF Gruppen ASA, Oslo	16,55 %	819 284	633 104	141 923	-141 522	53 213	686 719
Veidekke ASA, Oslo	18,10 %	366 681	895 310	111 430	-121 152	14 928	900 516
JM AB, Stockholm	20,41 %	2 242 642	-	191 493	-173 815	2 489 584	2 507 263
Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC) AB, Stockholm	39,65 %	387 711	-	7 112	-16 239	387 815	378 688
Construct Venture AS, Oslo	50,00 %	17 576	8 419	7 073	-	8 800	24 292
Annen virksomhet							
Folketeateret							
Produksjonsfond DA, Oslo	50,00 %	4 759	5 269	47	-	-1 250	4 066
Hybel AS, Oslo	20,00 %	5 000	5 159	244	-	-	5 403
Boligutvikling							
Portalen Boliger AS, Oslo	50,00 %	38 564	8 909	371	-8 115	-	1 165
OBOS Ulveseth							
Utvikling AS, Bergen	50,00 %	28 053	29 469	-2 360	-	-	27 109
OBOS Ulveseth							
Kronstadparken AS, Oslo	50,00 %	103	11 716	4 581	-11 662	-	4 636
OBOS Ulveseth							
Straumfjellet AS, Oslo	50,00 %	47 904	45 841	8 484	-30 000	-	24 325
Lillo Gård AS, Oslo	25,00 %	1 254	3 743	6 303	-	-2 500	7 546
Lillo Gård KS, Oslo	22,50 %	4 503	38 644	69 625	-64 750	-9 000	34 519
Gladengveien DA, Oslo	50,00 %	500	17 014	6 801	-16 000	-	7 815
Lørenvengen Utvikling AS, Oslo	50,00 %	69 667	141 797	209 645	-50 000	-	301 442
M17 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	103 880	99 810	-9 810	-90 000	-	-
Nordliveien KS, Oslo	30,00 %	3 600	-8 012	28 170	-18 690	-3 600	-2 131
Grenseveien 69 AS, Oslo	34,00 %	16 627	17 679	12 382	-	-	30 061
LØBOS AS, Oslo	50,00 %	96 169	57 935	-47	-	-	57 888
Langøya Vest Eiendom AS, Oslo	50,00 %	1 008	16 684	13 540	-27 750	-	2 475
Søndre Bondi Park AS, Asker	50,00 %	49 167	25 925	651	-26 400	-	176
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS, Oslo	50,00 %	1 250	29 271	7 574	-	-	36 845
Frysjaparken Utvikling AS, Oslo	50,00 %	181 556	149 732	21 202	-	-	170 934
Nesgata 19 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	114 515	-85	-3 918	-	114 465	110 462
Knut Alvsonsgate 20 AS, Oslo	50,00 %	100	2 580	3 608	-6 000	-	188

Beløp i tusen kroner	Eierandel/ stemmeandel	Anskaf- felseskost	Bokført verdi	Andel resultat inkl. verdiendring investerings- eiendommer	Utbytte	Kjøp/(salg) og annet	Bokført verdi
Firmanavn/forretningskontor	31.12.2019	31.12.2019	01.01.2019	2019	2019	2019	31.12.2019
Husbyåsen Utbyggingsselskap AS, Stjørdal	49,50 %	7 972	11 627	156	-	-	11 783
Horneberg Utbyggingsselskap AS, Trondheim	50,00 %	500	6 105	234	-	-4 500	1 839
Sjetnan Nedre AS, Oslo	50,00 %	41 711	22 051	-357	-10 000	-	11 694
Brobekkveien 50 AS, Oslo	50,00 %	73 373	70 244	-630	-	-	69 613
Stiklestadveien							
Eiendom AS, Trondheim	50,00 %	55 010	54 839	4 824	-	-	59 663
Vangsveien 33 AS, Hamar	50,00 %	9 998	9 891	-38	-	-	9 853
Vangsveien Prosjekt AS, Hamar	33,33 %	11 118	11 194	116	-	-	11 310
Nøstegaten 72-74 AS, Bergen	50,00 %	35 062	36 350	1 489	-6 315	-	31 524
Brekkeveien 19 Holding AS,	50,00 %	15 250	-	297	-	15 250	15 547
Veifor AS, Oslo	50,00 %	60	18 841	-524	-	-	18 317
FP OBOS JV AS, Oslo	50,00 %	193 106	193 176	101	-	-	193 277
Ulset Utvikling AS, Oslo	50,00 %	60	23 126	-	-	-49	23 077
Hälltorps Gårds							
Hyresbostäder AB, Myresö	50,00 %	-	-	-	-	16 547	16 547
Ängsladen							
Fastighetsförvaltning AB, Myresö	50,00 %	-	-	-	-	14 457	14 457
Næringseiendom							
Åsegården AS, Bergen	50,00 %	15 055	192 524	55 726	-	-	248 250
Østre Aker vei 33 AS, Oslo	50,00 %	24 122	41 354	577	-	-	41 931
Youngstorget Eiendom AS, Oslo	25,00 %	10 000	57 109	6 511	-740	-	62 880
Utstillingsplassen Eiendom AS, Hamar	38,34 %	-	665 131	9 869	-	-675 000	-
Oslo Cancer Cluster							
Innovasjonspark AS, Hamar	27,22 %	-	119 155	103	-	-119 257	-
Telefonfabrikken AS, Oslo	50,00 %	8 729	36 414	15 485	-	-	51 899
Fredvang Eiendom AS, Hamar	50,00 %	18 826	27 351	3 959	-	-	31 310
Fanteria AS, Bergen	50,00 %	22 786	36 514	5 891	-2 500	-	39 905
Berget Utviklingseiendom AS, Oslo	50,00 %	8 785	12 596	704	-	-	13 300
Øvrige selskaper		149 490	70 116	-28 209	-12 850	3 215	32 272
Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		5 303 085	3 951 624	912 406	-834 500	2 303 119	6 332 648

For ervervede og avhendede tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet i 2019 henvises det til note 3. Konsernet har per 31. desember 2019 ytt lån til tilknyttede selskaper på til sammen 565,8 millioner kroner (406,5 millioner kroner per 31. desember 2018).

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	31.12.2019	31.12.2018
Børsnoterte foretak	61 785	1 892 961
Ikke-børsnoterte foretak	389 148	658 764
Markedsbaserte investeringer	1 158 760	560 071
Langsiktige obligasjoner	3 757 309	4 643 117
Sum finansielle anleggsmidler	5 367 003	7 754 913
Kortsiktige obligasjoner	981 970	198 702
Sum finansielle omløpsmidler	981 970	198 702
Langsiktige utlån til kunder	39 787 997	34 564 243
Kortsiktige utlån til kunder	380 019	317 783
Sum utlån til kunder	40 168 016	34 882 026
Sum finansielle instrumenter	46 516 989	42 835 641

«Børsnoterte foretak» består i 2019 av investeringen i Multiconsult ASA og i 2018 av investeringene i Multiconsult ASA og JM AB.

«Ikke-børsnoterte foretak» består i hovedsak av investeringene i Eika Boligkreditt AS og Hæhre & Isachsen Gruppen AS.

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

Spesifikasjon av obligasjoner – 2019

Beløp i tusen kroner	Risiko-klasser	Anskaffelses kost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	876 633	872 612	-4 022
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	2 887 548	2 884 697	-2 851
Sum		3 764 181	3 757 309	-6 873

Spesifikasjon av obligasjoner – 2018

Beløp i tusen kroner	Risiko-klasser	Anskaffelseskost	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

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

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

Investerings eiendom

Se note 13 for ytterligere informasjon.

Finansielle instrumenter verdsatt til virkelig verdi

Per 31. desember 2019

Beløp i tusen kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Investerings eiendommer	-	-	10 845 974	10 845 974
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	-	716 802	716 802
Sertifikater og obligasjoner	-	3 757 309	-	3 757 309
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	61 785	1 158 760	389 148	1 609 694
Sum eiendeler	61 785	4 916 069	11 951 924	16 929 779
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	3 403 385	-	3 403 385
Finansielle derivater	-	71 327	-	71 327
Sum forpliktelser	-	3 474 712	-	3 474 712

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

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.

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 innbringes 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 salgsgiffter, med unntak av investeringseiendom som måles til virkelig verdi.

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Kundefordringer	460 924	456 318
Avsetning tap på fordringer	-18 837	-15 495
Sum kundefordringer per 31. desember	442 087	440 823

Spesifikasjon av aldersfordeling for kundefordringer per 31. desember 2019

Beløp i tusen kroner	Regnskapsført verdi	Ikke forfalt på balansedagen	Mindre enn 30 dager	Mellom 30 og 365 dager	Over 1 år
Kundefordringer	460 924	352 053	60 301	41 997	6 573
Avsetning tap på fordringer	-18 837	-1 009	-338	-11 150	-6 339
Sum kundefordringer	442 087	351 044	59 963	30 847	233

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 andre omløpsmidler

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Andre rentebærende fordringer	64 462	70 268
Opptjente inntekter	270 485	249 364
Forskuddsbetalte kostnader	68 443	76 234
Finansielle omløpsmidler ¹⁾	981 970	198 702
Andre ikke-rentebærende fordringer	343 801	281 085
Sum andre omløpsmidler per 31. desember	1 729 163	875 652

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

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Sum eiendeler klassifisert som holdt for salg per 31. desember	2 713 197	948 901

Eiendommene i «Portalen-selskapene» på Lillestrøm utgjør en stor del av balanseposten eiendeler klassifisert som holdt for salg per 31. desember 2019. Portalen-selskapene ble solgt i mars 2020, se note 31 for ytterligere informasjon.

I 2018 inkluderte eiendeler klassifisert som holdt for salg i all hovedsak eiendommene i Kjøttbasaren Byens Basar AS og Ørnen Eiendom AS. Eiendommene ble solgt i henholdsvis januar og mai 2019.

Note 20

Ikke-rentebærende gjeld og gjeld klassifisert som holdt for salg

Regnskapsprinsipp

Leverandørgjeld

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

Gjeld holdt for salg

Eiendeler og gjeld blir klassifisert som holdt for salg når balanseført beløp i hovedsak vil bli realisert ved en salgstransaksjon og et salg er vurdert som svært sannsynlig. Ledelsen må ha forpliktet seg til et salg og salget må være forventet gjennomført innen ett år fra balansedato. I konsernets 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.

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Sum leverandørgjeld per 31. desember	1 263 564	1 213 177

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Skyldig offentlige avgifter, skattetrekk, feriepenger og lignende	450 567	464 857
Påløpte kostnader, inkludert finanskostnader	611 264	409 055
Forskuddsbetalt og utsatt inntekt	367 263	676 772
Avsetning for restrukturering og forpliktelser ¹⁾	225 710	87 733
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	741 304	754 276
Sum kortsiktig ikke-rentebærende gjeld per 31. desember	2 396 109	2 392 693

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

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Sum gjeld klassifisert som holdt for salg per 31. desember	633 470	107 535

Gjeldspostene i «Portalen-selskapene» på Lillestrøm utgjør en stor del av balanseposten gjeld klassifisert som holdt for salg per 31. desember 2019. Selskapene ble solgt i mars 2020, se note 31 for ytterligere informasjon.

Gjeld klassifisert som holdt for salg 2018 var all hovedsak knyttet til eiendommene i Kjøttbasaren Byens Basar AS og Ørnen Eiendom AS. Eiendommene ble solgt i henholdsvis januar og mai 2019.

Note 21

Klassifikasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser

Regnskapsprinsipp

Klassifisering

I henhold til IFRS 9 klassifiseres konsernets finansielle eiendeler basert på virksomhetsmodellen for hvordan finansielle eiendeler styres samt kjennetegnene til de finansielle eiendelenes kontraksregulerte 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 kontraksregulerte 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 2019.

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 førstegangsinregning 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 2019

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						
Rentebærende fordringer						
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	577 533	-	-	577 533
Netto utlån til og fordringer på kunder	716 802	-	39 451 214	-	-	40 168 016
Gjeldsinstrumenter						
Sertifikater og obligasjoner	3 757 309	-	-	-	-	3 757 309
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	1 609 694	-	-	-	-	1 609 694
Kundefordringer	-	-	442 087	-	-	442 087
Konteranter	-	-	68 228	-	-	68 228
Sum finansielle eiendeler	6 083 805	-	40 539 061	-	-	46 622 866
Finansielle forpliktelser						
Derivater						
Finansielle derivater	-	71 317	-	-	-	71 317
Rentebærende gjeld						
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	10 681 010	-	10 681 010
Ansvarlig lånekapital	-	-	-	350 345	-	350 345
Innskudd fra og gjeld til kunder	-	-	-	17 367 815	-	17 367 815
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	3 403 385	-	26 175 963	-	29 579 348
Andre finansielle forpliktelser						
Leverandørgjeld	-	-	-	1 263 564	-	1 263 564
Sum finansielle forpliktelser	-	3 474 702	-	55 838 697	-	59 313 399

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

Note 22

Pantstillelser og garantier

Pantstillelser per 31. desember

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Pantstillelser overfor kredittinstitusjoner	41 494 535	36 776 204
Sum pantstillelser	41 494 535	36 776 204

Eiendeler stilt som sikkerhet per 31. desember 2019 består av 11,2 milliarder kroner i varige driftsmidler og investeringseiendommer, 10,0 milliarder kroner i varelager og 20,3 milliarder kroner i kundefordringer og utlån i bankvirksomheten.

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

Garantier per 31. desember

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Lånegarantier	3 505 725	5 360 013
Betalingsgarantier	157 837	191 550
Kontraktsgarantier	6 223 766	5 328 281
Annet garantiansvar	7 099	66 024
Sum garantier¹⁾	9 894 427	10 945 868
¹⁾ Hvorav selvskyldnerkausjoner på vegne av tilknyttede selskaper	212 364	116 147

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.

Det foreligger ingen avsetninger av vesentlig størrelse knyttet til tvistesaker, kommersielle uenigheter eller krav per 31. desember 2019. Det er usikkerhet ved enkeltsaker, men ledelsen er av den oppfatning at disse, basert på tilgjengelig informasjon, vil bli løst uten at de individuelt eller samlet svekker konsernets finansielle stilling i særlig grad.

Note 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	Øvrige resultat- elementer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	Verdiendring egen kredittrisiko	Estimatavvik pensjon	Sum
Egenkapital per 1. januar 2018	80 857	24 065	-5 782	-5 082	16 732	110 791
Øvrige resultat-elementer i perioden	-19 191	-608	-12 014	-1 307	-2 080	-35 200
Inntektsskatt	-	446	-	327	94	867
Sum øvrige resultat-elementer 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
Øvrige resultat-elementer i perioden	-29 451	-1 854	-54 879	-11 680	-21 475	-119 339
Inntektsskatt	-	408	-	2 809	4 724	7 941
Sum øvrige resultat-elementer i perioden	-29 451	-1 446	-54 879	-8 871	-16 750	-111 398
Egenkapital per 31. desember 2019	32 215	22 457	-72 675	-14 933	-2 004	-34 939

Beløp i tusen kroner	2019				2018		
	Andre inntekter og kostnader	Bruksendring eierbenyttede eiendommer ¹⁾	Minoritetens andel av omregningsdifferanser	Sum totalresultat	Andre inntekter og kostnader	Minoritetens andel av omregningsdifferanser	Sum totalresultat
Øvrige resultatелеmenter i perioden	-119 339	102 447	-24	-16 915	-35 200	259	-34 941
Inntektsskatt	7 941	-22 538	-	-14 597	867	-	867
Sum øvrige resultatелеmenter i perioden	-111 398	79 909	-24	-31 513	-34 333	259	-34 074

¹⁾ I 2019 ble 79,9 millioner kroner etter skatt innregnet i øvrige resultatелеmenter som følge av bruksendring fra eierbenyttet eiendom til investeringseiendom.

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

Beløp i tusen kroner	Øvrige i		Sum
	Boligutvikling	Øvrige	
Minoritet per 1. januar 2018	41 785	22 028	63 813
Andel av årets resultat	8 294	2 581	10 875
Andel av øvrige resultatелеmenter	259	-	259
Utbytte	-19 983	-1 507	-21 490
Transaksjoner med minoritet	-	-10 255	-10 255
Minoritet per 31. desember 2018	30 356	12 847	43 203
Andel av årets resultat	6 456	3 825	10 281
Andel av øvrige resultatелеmenter	-24	-	-24
Utbytte	-	-6 728	-6 728
Transaksjoner med minoritet	-	10 616	10 616
Minoritet per 31. desember 2019	36 788	20 560	57 348

Datterselskaper med de vesentligste minoritetsinteressene er i Odense Prosjektutviklingsselskap A/S og Aslakveien Invest AS innenfor Boligutvikling og Stema Rådgivning AS innenfor Forvaltning og rådgivning.

Note 25

Tilleggsinformasjon om kontantstrømoppstilling

Regnskapsprinsipp

Kontantstrømoppstilling

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

Kontanter og kontantekvivalenter

Som kontanter og kontantekvivalenter regnes kontantbeholdning og bankinnskudd.

Inkludert i kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember 2019 er bundne midler på 54 millioner kroner (60 millioner kroner i 2018), som hovedsakelig relaterer seg til skattetrekkskonti.

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

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Kontantvederlag	973 261	513 755
Kontanter i solgte selskaper	-3 312	-6 750
Netto innbetaling i forbindelse med salg av datterselskaper	969 949	507 006
Kontantvederlag	-226 356	-395 532
Kontanter overtatt i kjøpte selskaper	4 217	3 864
Netto utbetalt i forbindelse med kjøp av datterselskaper	-222 139	-391 667

I 2019 utgjør salgene av Kjøttbasaren Byens Basar AS og Ørnen Eiendom AS de vesentligste salgstransaksjonene. I 2018 var innbetalingene knyttet til salgene av datterselskapene OBOS B3 AS, OBOS B4 AS, Persveien 26 AS og Strandveien 43 KS.

Kjøp av boligsselskapene Rosenholmveien 4 AS, Brobekken AS og Gystad Eiendom AS utgjør de største utbetalingene knyttet til kjøp av datterselskaper i 2019. I 2018 var utbetaling knyttet til investeringer i datterselskapene Kristiansholm AS og OBOS OpenNet AS.

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

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Innbetalinger ved salg av aksjer	374 744	114 582
Innbetalinger ved salg av obligasjoner	5 542 857	5 646 056
Innbetalinger ved salg av verdipapirer	959 300	1 258 784
Sum innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	6 876 901	7 019 422
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-122 446	-1 675 113
Utbetalinger ved kjøp av obligasjoner	-5 445 121	-5 917 515
Utbetalinger ved kjøp av verdipapirer	-1 550 071	-218 492
Sum utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-7 117 638	-7 811 120

Innbetalinger ved salg av aksjer knytter seg til salg av konsernets investering i Eika Gruppen AS og deler av investeringen i Multiconsult ASA. Utbetalinger ved kjøp av aksjer knytter seg i all hovedsak til konsernets investeringer i BetonmastHæhre AS og Hæhre & Isachsen Gruppen AS. Utbetalinger ved kjøp av aksjer i 2018 bestod i all hovedsak av konsernets investeringer i JM AB.

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

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

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

Beløp i tusen kroner	Per 31. desember 2018	Opp- trekk	Ned- betaling	Kjøpte/ solgte selskaper	Over- føringer	Implemen- terings- effekt IFRS16	Andre effekter	Valuta- omreg- ning	Per 31. desember 2019
Kontantstrømmer obligasjonsgjeld	25 811 284	9 022 933	-5 262 000	-	-	-	7 131	-	29 579 348
Kontantstrømmen banklån og andre gjeldsposter	12 576 638	7 314 333	-8 479 782	76 401	-	472 784	-343 654	-54 699	11 562 022
Langsiktig rente- bærende gjeld	27 780 292	9 236 963	-2 652 869	64 003	-4 119 060	396 844	-488 258	2 591	30 220 506
Kortsiktig rente- bærende gjeld	10 607 630	7 100 303	-11 088 913	12 398	4 119 060	75 940	151 735	-57 290	10 920 864

Beløp i tusen kroner	Per 31. desember 2017	Opptrekk	Nedbetaling	Kjøpte/solgte selskaper	Over- føringer	Andre effekter	Valuta- omregning	Per 31. desember 2018
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 rente- bærende gjeld	25 142 553	8 195 119	-1 381 845	1 563	-3 971 625	-183 957	-21 516	27 780 292
Kortsiktig rente- bærende gjeld	6 983 383	4 521 858	-6 937 894	1 700 729	3 971 625	302 762	65 168	10 607 630

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

Note 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 31.12.2019

Beløp i tusen kroner	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Taps- avsetning	Sum	Herav misligh. engasj.
Personmarked (PM)	14 231 086	928 217	-	-38 674	15 120 629	89 332
Bedriftsmarked (BM)	25 981 797	1 029 024	14 655	-6 193	27 019 283	-
Sum hovedsegmenter	40 212 883	1 957 241	14 655	-44 867	42 139 911	89 332

Utover ovennevnte ubenyttede bevilgning og garantier, har OBOS-banken innvilget lånetilsagn på til sammen 2,9 milliarder kroner, fordelt på 1,4 milliarder kroner til bedriftsmarkedet (BM) og 1,5 milliarder til personmarkedet (PM). Tilsvarende tall per 31. desember 2018 var 3,8 milliarder kroner, fordelt på henholdsvis 2,1 milliarder kroner til BM og 1,6 milliarder kroner til PM. Lånetilsagnene for BM gjelder i hovedsak finansiering av nystiftede borettslag i OBOS sin regi.

Per 31.12.2018

Beløp i tusen kroner	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Taps- avsetning	Sum	Herav misligh. engasj.
Personmarked (PM)	13 377 949	745 376	-	-25 758	14 097 566	67 621
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

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

Utlån formidlet til Eika Boligkreditt AS

OBOS-banken har formidlet lån til kunder gjennom en distribusjonsavtale med Eika Boligkreditt AS (EBK) hvor banken opptrer som agent og mottar en porteføljeprovisjon for formidlede lån. EBK er et kredittforetak som eies av OBOS BBL og bankene i Eika-gruppen. Etter oppstart av eget 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	
	31.12.2019	31.12.2018	2019	2018
Personmarked (PM)	-	-	-	-
Bedriftsmarked (BM)	3 403 892	4 429 166	2 262	8 425
Sum utlån formidlet til Eika Boligkreditt	3 403 892	4 429 166	2 262	8 425

OBOS-banken har per 31. desember 2019 formidlet lån til EBK for 3,4 milliarder kroner og inntektsført 2,3 millioner kroner i portefølje- og garantiprovisjon mot 8,4 millioner kroner i 2018. I løpet av 2019 har banken ikke formidlet nye lån til EBK. OBOS-banken overtok ingen misligholdte lån fra EBK i 2019 eller 2018.

OBOS-banken stiller garanti for lån formidlet til EBK. Garantiansvaret for 2019 og 2018 er regulert av revidert distribusjonsavtale gjeldende fra og med 1. oktober 2015 og er videreført i avviklingsavtalen. Garantibeløpene utgjøres av en bestemt maksimal garantiforpliktelse i en rullerende 12-måneders periode.

Beløp i tusen kroner	31.12.2019	31.12.2018
Tapsgaranti	34 039	44 929
Saksgaranti	-	-
Sum garantiansvar	34 039	44 929

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

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

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

Note 27

Risikoklassifisering av utlån og garantier i finansvirksomheten

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
31.12.2019				
1 – Lav risiko	38 753 571	14 655	1 661 486	40 429 712
2 – Middels risiko	1 244 346	-	152 489	1 396 835
3 – Høy risiko	125 698	-	142 047	267 745
4 – Misligholdt	89 268	-	1 217	90 486
Sum før tapsavsetninger	40 212 883	14 655	1 957 241	42 184 779
- Tapsavsetninger	-41 700	-	-3 168	-44 867
Netto utlån og fordringer på kunder 31. desember 2019	40 171 184	14 655	1 954 073	42 139 911
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	-	-1 085	-29 572
Netto utlån og fordringer på kunder 31.12.2018	34 875 641	38 633	1 254 772	36 169 046

Note 28

Tap og nedskrivninger på utlån og garantier i finansvirksomheten

Regnskapsprinsipp

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

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

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

Steg 3 – hvis kredittrisikoen har økt vesentlig og det foreligger objektive bevis på verdifall, skal det avsettes for forventet tap over levetiden.

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

Alle beløp i tusen kroner Segment	Forventet tap over 12 mnd Steg 1	Forventet tap over levetiden til instrumentet Steg 2	Forventet tap over levetiden til instrumentet Steg 3	Totalt
Tapsavsetning per 31. desember 2018	13 695	6 705	9 172	29 572
Overført til steg 1	3 033	-2 538	-494	-
Overført til steg 2	-292	1 288	-995	-
Overført til steg 3	-517	-453	970	-
Endret tap for engasjementer som ikke har migrert	-3 849	4 349	649	1 149
Nye tap	5 153	2 130	665	7 949
Fraregnede tap	-3 021	-1 256	-2 878	-7 155
Konstaterte tap	-	-	2 235	2 235
Inngått på tidligere konstaterte tap	-	-	-	-
Endring i risikomodell/parametere	6 195	487	4 435	11 117
Tapsavsetning per 31. desember 2019	20 396	10 711	13 760	44 867
Hvorav tap på ubenyttede rammer/kreditter	3 064	66	38	3 168
Tapsavsetning (%) av brutto balanseførte verdier	0,05 %	2,51 %	15,61 %	0,11 %
Netto endring 2019	6 702	4 006	4 588	15 295

Note 29

Ytelser til ledende ansatte

2019

Beløp i tusen kroner	Lønn	Bonus	Annet	Pensjon ⁴⁾
Daniel Kjørberg Siraj	3 731	1 158	190	1 467
Morten Aagenæs	2 080	585	198	648
Arne Baumann	2 953	864	221	1 158
Nils Morten Bøhler	2 238	564	57	773
Ingunn Andersen Randa	1 560	169	9	74
Anne E. Thurmann-Nielsen	2 229	600	186	932
Cathrine Wolf Lund	1 494	377	9	75
Boddvar Kaale ³⁾	2 339	877	179	477
Marianne Gjertsen Ebbesen	2 176	-	161	75
Sum godtgjørelse konsernledelsen¹⁾	20 801	5 194	1 211	5 678

2018

Beløp i tusen kroner	Lønn	Bonus	Annet	Pensjon ⁴⁾
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
Cathrine Wolf Lund	1 323	353	14	71
Boddvar Kaale ³⁾	2 225	380	168	436
Sum godtgjørelse konsernledelsen²⁾	16 966	4 046	1 036	5 126

¹⁾ Ved årsskiftet 2019 bestod konsernledelsen av Daniel Kjørberg Siraj (Konsernsjef), Arne Baumann (Konserndirektør, boligutvikling), Nils Morten Bøhler (Konserndirektør, næringseiendom), Morten Aagenæs (Konserndirektør, forvaltning og rådgivning), Anne Elisabet Thurmann-Nielsen (Konserndirektør, konsernstab), Boddvar Kaale (Konserndirektør, økonomi og finans), Ingunn Andersen Randa (Konserndirektør, aksjer og forretningsutvikling), Cathrine Wolf Lund (Konserndirektør, digitale tjenester) og Marianne Gjertsen Ebbesen (Konserndirektør, bank og eiendomsmegling).

²⁾ Ved årsskiftet 2018 bestod konsernledelsen av Daniel Kjørberg Siraj (Konsernsjef), Arne Baumann (Konserndirektør, boligutvikling), Nils Morten Bøhler (Konserndirektør, næringseiendom), 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).

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 tjenstepensjonsordning.

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

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Sum styrets honorar¹⁾²⁾	3 335	3 238
Sum kontrollutvalgets honorar	180	175
Sum representantskapets honorar	1 000	1 251

¹⁾ Ved årsskiftet 2019 bestod styret av Roar Engeland (Styreleder), Inger Stray Lien (Nestleder), Heidi Ulmo (Styremedlem), Torger Reve (Styremedlem), Bjørn Frode Skaar (Styremedlem), Eva Christina Eriksson (Styremedlem), Lars Örjan Reinholdsson (Ansatterrepresentant), Daniel Matthias Walter (Ansatterrepresentant) og Tove Heggelund (Ansatterrepresentant).

²⁾ Ved årsskiftet 2018 bestod styret av Roar Engeland (Styreleder), Inger Stray Lien (Nestleder), Heidi Ulmo (Styremedlem), Torger Reve (Styremedlem), Bjørn Frode Skaar (Styremedlem), Eva Christina Eriksson (Styremedlem), Lars Örjan Reinholdsson (Ansatterrepresentant), Nina Hoff Haraton (Ansatterrepresentant) og Tove Heggelund (Ansatterrepresentant).

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

Hovedelementet i godtgjørelsesordningen for 2019 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 bonuspotensiale 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. 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. For ledere som er omfattet av Forskrift om godtgjørelsesordninger i finansinstitusjoner 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. Estimerte bonus for det finansielle året 2019 er avsatt for i regnskapet.

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 ble utbetalt bonus i 2019 for det finansielle året 2018 da dette ble endelig godkjent. Den estimerte bonusen ble avsatt for i regnskapet for 2018.

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 2019 eller 31. desember 2018.

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 31. desember 2019 en eierandel på 16,55 % i AF Gruppen ASA og 18,10 % 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, er styremedlem i Veidekke ASA og mottok 331 000 kroner i 2019 i styrehonorar. Den 21. november 2019 meddelte Kjørberg Siraj at han midlertidig trakk seg fra styret så lenge selskapets strategiprosess rundt Veidekke Eiendom er pågående. Konserndirektør for Boligutvikling i OBOS, Arne Baumann, er styremedlem i AF Gruppen ASA og mottok 355 000 kroner i 2019 i styrehonorar.

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

Ved prosjektutvikling i samarbeid med Veidekke er det etablert selskaper hvor OBOS og Veidekke hver har en lik eierandel. 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 og Raubekkgata 13 AS.

De vesentligste transaksjonene foretatt i 2019 er som følger:

Beløp i tusen kroner	AF Gruppen	Veidekke	Øvrige tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet
Salg av varer og tjenester til	-	-	57 523
Kjøp av varer og tjenester fra	-461 333	-392 661	-3 000
Fordring på	-	-	576 238
Gjeld til	-2 039	-44 142	-

De vesentligste transaksjonene foretatt 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

Note 31

Hendelser etter balansedagen

OBOS Eiendom AS solgte den 6. mars 2020 selskapene Portalen Hotell AS, Portalen Kontor AS, Portalen Forretning AS og Tærudparken AS. Eiendommene ligger på Lillestrøm. Selskap tilrettelagt av Arctic Securities AS kjøpte Portalen Kontor AS, Portalen Forretning AS og Tærudparken AS. Storebrand Eiendomsfond Norge KS kjøpte Portalen Hotell AS. Samlet eiendomsverdi var 1,6 milliarder kroner. Eiendommene har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til estimert virkelig verdi.

I begynnelsen av 2020 identifiserte kinesiske helsemyndigheter utbrudd av et tidligere ukjent virus (COVID-19). Sykdommen har hurtig spredt seg til store deler av verden, inkludert Europa og Norge, og har blitt erklært som en pandemi. Myndighetene i en rekke land har iverksatt omfattende tiltak. OBOS etablerte raskt en Beredskapsgruppe som rapporterer til CEO. Det er uklart hvor store de forretningsmessige implikasjonene av utbruddet blir og hvor lenge det vil vare. Per dato for styregodkjennelse av årsregnskapet er det i all hovedsak normal drift i OBOS-konsernet, men med tiltakende negative markedseffekter. Boligutvikling vil kunne rammes gjennom lavere ordreinngang, næringseiendom kan oppleve økt ledighet med tilhørende reduksjon av eiendomsverdier og verdien på konsernets aksjeportefølje kan falle gjennom 2020. For konsernets finansielle virksomhet er de ekstraordinære tiltakene fra myndighetene, Norges Bank og Finanstilsynet viktig for likviditet og løpende markedsfinansiering. OBOS har en finansiell robusthet som medfører at konsernet er rustet for å håndtere en utfordrende periode.

Resultatregnskap 2019

OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Note	2019	2018
Kontingenter medlemmer		96 435	90 138
Forvaltningsinntekter		303 766	280 601
Konserninterne tjenester		485 982	395 594
Andre driftsinntekter		100 914	52 910
Sum driftsinntekter		987 096	819 244
Personalkostnader	2,3	-641 886	-537 644
Salgs- og markedsføringskostnader		-242 207	-239 399
Eksterne tjenester		-132 223	-80 543
Andre driftskostnader	4	-311 937	-222 191
Av- og nedskrivninger	8,9	-25 967	-13 516
Sum driftskostnader		-1 354 220	-1 093 293
Driftsresultat		-367 125	-274 049
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		78 524	76 998
Rentekostnader		-130 404	-70 629
Konsernbidrag fra datterselskaper		338 764	125 176
Utbytte fra datterselskaper		2 240 000	72 974
Utbytte aksjer	7,10	530 219	308 066
Gevinster/(tap) aksjer		559 150	171 119
Andre finanskostnader	10	-48 670	-60 925
Netto finansposter		3 567 582	622 778
Resultat før skattekostnad		3 200 457	348 729
Skattekostnad	5	1 198	16 258
Resultat etter skatt		3 201 655	364 988

Oppstilling av finansiell stilling

OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Note	31.12.2019	31.12.2018
Eiendeler			
Andre immaterielle eiendeler		349 439	199 208
Sum immaterielle eiendeler	8	349 439	199 208
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		25 142	25 762
Driftsløsøre og inventar		27 567	25 773
Sum varige driftsmidler	9	52 710	51 535
Investeringer i datterselskap	6	9 066 246	8 860 346
Lån til foretak i samme konsern		1 854 872	1 440 521
Investeringer i tilknyttet selskap	7	3 843 748	1 134 840
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet		2 731	-
Investeringer i aksjer og andeler	10	293 378	440 388
Andre langsiktige fordringer		39 249	33 049
Sum finansielle anleggsmidler		15 100 224	11 909 144
Sum anleggsmidler		15 502 372	12 159 887
Boligtomter for utvikling		50 502	49 993
Beholdning leiligheter		113 179	-
Sum varelager		163 680	49 993
Kundefordringer		50 830	68 424
Fordringer på datterselskaper		1 808 526	392 625
Andre fordringer		50 959	48 158
Sum fordringer		1 910 315	509 208
Obligasjoner og sertifikater	11	1 155 312	556 489
Markedsbaserte aksjer	10	154 372	1 855 687
Sum finansielle omløpsmidler		1 309 684	2 412 176
Bankinnskudd, kontanter og lignende		299 054	377 334
Sum omløpsmidler		3 682 733	3 348 711
Sum eiendeler		19 185 106	15 508 599

Beløp i tusen kroner	Note	31.12.2019	31.12.2018
Egenkapital og gjeld			
Andelskapital		103 136	96 107
Annen egenkapital		13 391 961	10 188 947
Sum egenkapital		13 495 097	10 285 055
Pensjonsforpliktelser	3	96 272	78 502
Utsatt skatt		36 658	56 239
Obligasjonslån	13	3 149 676	2 550 103
Annen langsiktig gjeld		26 863	18 982
Sum langsiktig gjeld		3 309 469	2 703 827
Obligasjonslån	13	199 916	299 857
Leverandørgjeld		83 854	61 353
Betalbar skatt	5	18 388	704
Skyldige offentlige avgifter		32 990	39 323
Gjeld til datterselskaper, rentebærende	13	1 694 932	1 931 735
Annen gjeld til datterselskaper		139 191	11 748
Annen kortsiktig gjeld, rentebærende	13	-	1 157
Annen kortsiktig gjeld		211 268	173 840
Sum kortsiktig gjeld		2 380 539	2 519 717
Sum gjeld		5 690 008	5 223 544
Sum egenkapital og gjeld		19 185 106	15 508 599

Oslo, 24. mars 2020

Styret og konsernsjef i OBOS BBL


Roar Engeland
Leder


Inger Stray Lien
Nestleder


Heidi Ulmo


Torger Reve


Bjørn Frode Skaar


Eva Eriksson


Tove Heggelund


Lars Örjan Reinholdsson


Daniel Walter


Rina Brunsell 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 2018	89 700	9 822 325	9 912 025
Periodens resultat	-	364 988	364 988
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
Egenkapital per 1. januar 2019	96 107	10 188 947	10 285 054
Periodens resultat	-	3 201 655	3 201 655
Økning i andelskapital nye medlemmer	8 387	-	8 387
Andeler utmeldte/overført til annen egenkapital	-1 358	1 358	-
Egenkapital per 31. desember 2019	103 136	13 391 961	13 495 097

*) Er i sin helhet opptjent egenkapital.

Oppstilling av kontantstrømmer

OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Note	2019	2018
Resultat før skatt		3 200 457	348 729
Netto finansposter		-3 567 582	-622 778
Av- og nedskrivninger	8,9	25 967	13 516
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	900
Endring i andre tidsavgrensningsposter		80 392	50 940
Inn-/utbetalinger av utbytte og konsernbidrag		1 754 285	634 388
Betalte renter		-96 345	-73 257
Mottatte renter		66 860	74 993
Betalte skatter		1 100	-18 792
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		1 465 136	408 638
Inn-/utbetalinger ved salg/(kjøp) av driftsmidler	8,9	-177 882	-104 905
Inn-/utbetalinger utlån		-216 361	103 283
Inn-/utbetalinger ved salg/kjøp av aksjer og andre verdipapirer		-1 124 071	-317 030
Inn-/utbetalinger ved investering i datterselskaper		-300 000	-543 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 818 313	-861 652
Inn-/utbetalinger gjeld kredittinstitusjoner og andre		-19 866	-41 077
Inn-/utbetalinger obligasjonslån/sertifikater		500 000	400 000
Inn-/utbetalinger konsernmellomværende		-209 931	216 173
Innbetaling av andelskapital		7 029	6 407
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		277 232	581 503
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		-2 334	-6 418
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-78 280	122 071
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden ^{*)}		377 334	255 263
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		299 054	377 334

^{*)} Herav 20,6 millioner kroner bundne skattetrekkmidler.

Noter 2019

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

Andre investeringer

Aksjer 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

Obligasjongjeld 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 obligasjongjelden.

Valuta

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

Kontanter og kontantekvivalenter

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

Immaterielle eiendeler

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

Varelager (boligtomter for utvikling og beholdning leiligheter)

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

Fast eiendom og andre varige driftsmidler

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

Operasjonelle leieavtaler (leasing)

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

Pensjoner

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 opptjeningstid.

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	2019	2018
Lønn og feriepenger	-457 758	-406 106
Arbeidsgiveravgift	-73 360	-66 156
Pensjonskostnader	-47 701	-36 069
Andre personalkostnader	-63 068	-29 313
Sum personalkostnader	-641 886	-537 644
Antall ansatte	2019	2018
Gjennomsnittlig antall ansatte	594	557
Antall ansatte ved årets slutt	609	558

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 313 ansatte som har rentesubsidierte lån til en rente på 2,3 % (274 ansatte til en rente på 2,00 % ved utgangen av 2018). Totalt rentesubsidiert lånebeløp utgjør 635,8 millioner kroner per 31. desember 2019 (587,4 millioner kroner per 31. desember 2018).

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

Note 03

Pensjonskostnader

OBOS er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. OBOS' pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven. Frem til og med 2006 hadde de fleste ansatte en ytelsesbasert pensjonsordning. Fra og med 01.01.07 ble den ytelsesbaserte ordningen lukket og det ble innført innskuddsbasert ordning for alle nyansatte. Per 31.12.2016 ble det besluttet å avvikle den ytelsesbaserte ordningen og fripoliser ble utstedt til de som var med i ordningen. Etter dette 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 6G, og 8 % for lønn fra og med 7G 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. For 2019 er det kostnadsført kr 7,168 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 31.12.2019 er det avsatt 20,9 millioner kroner i kompensasjon fordelt på 89 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 31.12.19.

Antall personer som er med i selskapets kollektive pensjonsordning

	Per 31.12.19	Per 31.12.18
Usikret ytelsesbasert		
Aktive	6	6
Pensjonister	3	3
Sum	9	9

Innskuddsbasert	609	558
------------------------	------------	------------

Netto pensjonskostnader

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Ytelsesbasert usikrede ordninger	-8 259	-3 149
Kompensasjon ved avvikling ytelsesordning	-8 323	-6 314
Innskuddsbasert ordninger	-23 418	-19 966
AFP- ordning, premie	-7 701	-6 639
Sum pensjonskostnader	-47 701	-36 069

Ytelsesbasert pensjonsordning

Hovedforutsetninger benyttet i beregningene av netto pensjonsforpliktelse

	2019	2018
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,30 %	4,30 %
Diskonteringsrente	2,40 %	2,60 %
Årlig lønnsvekst	2,75 %	2,75 %
Årlig G-vekst	2,50 %	2,50 %
Årlig regulering av pensjonene	2,75 %	2,50 %
Gjennomsnittlig arb.g.avg faktor	14,1 %	14,1 %
Dødelighetstabell	K2013BE	K2013BE

Sammensetning av periodens pensjonskostnader

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	3 942	-3 535
+ Netto rentekostnad av påløpte pensjonsforpliktelser	2 815	-2 286
+ Resultatført effekt ved avkorting/oppgjør	-	3 422
+ Resultatførte estimatendringer	1 502	-750
+ Administrasjonskostnader	-	-
= Periodens netto pensjonskostnad, ytelsesbasert	8 259	-3 149

Balanse

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Estimerte pensjonsmidler	-	-
- Estimert påløpt pensjonsforpliktelse	-119 560	-87 022
= Estimert netto pensjonsmidler/(forpliktelse)	-119 560	-87 022
+ Ikke resultatførte avvik	40 145	20 790
= Netto balanseførte pensjonsmidler/(forpliktelser)	-79 414	-66 232
+ Periodisert arbeidsgiveravgift	-16 858	-12 270
= Balanseførte pensjonsmidler/(forpliktelser) inkludert arbeidsgiveravgift	-96 272	-78 502

Note 04

Ytelser til revisor

Det er kostnadsført følgende honorarer til revisor:

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Lovpålagt revisjon	-1 304	-1 510
Andre attestasjonstjenester	-170	-292
Skatterådgivning	-1 825	-138
Andre tjenester	-1 240	-2 926
Sum godtgjørelse til revisor	-4 540	-4 867

Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for medverdiavgift.

Note 05

Skatt

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Betalbar skatt	-18 388	-704
Avsatt for mye/lite tidligere år	110	-6 484
Skatteeffekt av konsernbidrag	-104	-255
Endring i utsatt skatt	19 581	23 703
Årets skattekostnad	1 198	16 258

Betalbar skatt	
Betalbar skatt på årets resultat	-18 388
Sum betalbar skatt	-18 388

Oversikt over midlertidige forskjeller

Beløp i tusen kroner	2019	2018	Endring
Fordringer	-500	-1 600	-1 100
Anleggsmidler	-12 884	-7 881	5 004
Pensjoner	-85 540	-78 847	6 694
Gevinst- og tapskonto	285 685	357 106	71 421
Andre	-20 132	-13 148	6 985
Sum midlertidige forskjeller	166 628	255 631	89 003
22 % utsatt skatt/(skattefordel)	36 658	56 239	19 581

Resultat før skatt	3 200 457	348 729
Endring i midlertidige forskjeller	89 003	91 940
Avgitt konsernbidrag	-473	-1 110
Andre permanente forskjeller	123 962	115 626
Regnskapsmessig tap/(gevinst) realisasjon aksjer	-559 149	-171 083
Tilbakeføring inntektsført utbytte	-2 770 219	-381 040
Skattegrunnlag	83 582	3 063

22 % (23 %) betalbar skatt	18 388	-704
----------------------------	--------	------

Forklaring til hvorfor skattekostnaden ikke utgjør

22 % (23 %) av resultat før skatt:

Forventet skattekostnad 22 % (23 %) av resultat før skatt	-704 101	-80 208
Regnskapsmessig skattekostnad	1 198	16 258
Forskjell	-705 299	-96 466

Forskjellen forklares med:

Permanente forskjeller	705 189	100 394
Skatteeffekt av endring i skattesats	-	2 556
Avsatt for lite tidligere år	110	-6 484
Sum forklart	705 299	96 467

Note 06

Investeringer i datterselskap

Beløp i tusen kroner

Firmanavn	Forretningsadresse	Eierandel	Bokført verdi
OBOS Nye Hjem AS (underkonsern)	Oslo	100 %	836 478
BWG Homes AS (underkonsern)	Oslo	100 %	2 491 393
OBOS Fornebu AS (underkonsern)	Bærum	100 %	1 790 000
OBOS Danmark AS (underkonsern)	Bærum	100 %	63 836
OBOS Forretningsbygg AS (underkonsern)	Oslo	100 %	530 234
Aldersboliger for Læger AS	Oslo	96 %	9 548
Hamar Utleieboliger AS	Hamar	100 %	313
StorBergen Boligutleie AS	Bergen	100 %	1 425
OBOS Felleskost AS	Oslo	100 %	1 000
Kvartal 45 Næringseiendom AS	Hamar	100 %	621
OBOS Finans Holding AS (underkonsern)	Oslo	100 %	2 613 906
OBOS Eiendomsmeglere AS	Oslo	100 %	46 299
Megleroppgjør AS	Oslo	100 %	2 700
StorBergen Eiendomsmegling AS	Bergen	100 %	4 713
Exact Eiendomsmeglere AS	Oslo	100 %	569
OBOS Fellestjenester AS	Oslo	100 %	500
OBOS Eiendomsforvaltning AS	Oslo	100 %	2 700
Hammersborg Inkasso AS	Oslo	100 %	2 500
Tandem AS	Bærum	100 %	30 000
OBOS Prosjekt AS (underkonsern)	Oslo	100 %	1 000
OBOS Energi AS (underkonsern)	Oslo	100 %	606 596
OpenNet Norge AS	Oslo	100 %	26 867
OBOS Medlem AB	Solna	100 %	48
OBOS Smart Living AS	Oslo	100 %	3 000
Sum datterselskaper			9 066 246

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 01.01.2019	Kjøp/(salg) og annet	Bokført verdi 31.12.2019	Andel resultat	Utbytte	Andel egenkapital
AF Gruppen ASA, Oslo ¹⁾	16,55 %	819 284	771 603	47 681	819 284	141 923	141 522	686 719
Veidekke ASA, Oslo ¹⁾	18,10 %	366 681	344 143	22 538	366 681	111 430	121 152	900 516
JM AB, Stockholm	20,41 %	2 242 642	-	2 242 642	2 242 642	191 493	173 815	2 507 263
Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC), Stockholm	39,65 %	387 711	-	387 711	387 711	7 112	16 239	378 688
Boligenergi AS, Oslo	50,00 %	45	45	-	45	4 500	4 000	4 849
Folketeaterets								
Produksjonsfond DA, Oslo	50,00 %	4 759	5 063	-1 250	3 813	47	-	4 066
Oslo Idrettshaller AS, Oslo	49,00 %	210	210	-	210	-	-	210
Hybel AS, Oslo	20,00 %	5 000	5 000	-	5 000	244	-	5 403
Construct Venture AS, Oslo	50,00 %	17 576	8 776	8 800	17 576	7 073	-	24 292
OF Energi AS, Oslo	50,00 %	785	-	785	785	100	-	885
Sum tilknyttede selskaper		3 844 693	1 134 840	2 708 908	3 843 748	463 922	456 728	4 512 891

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

OBOS BBL har ytt lån til Construct Ventuer AS på til sammen 2,7 millioner kroner.

Note 08

Andre immaterielle eiendeler

Beløp i tusen kroner	IT-systemer
Akkumulert kostpris	
Per 1. januar 2018	111 924
Tilgang	93 616
Avgang	-230
Per 31. desember 2018	205 310
Tilgang	163 346
Per 31. desember 2019	368 656
Akkumulerte av- og nedskrivninger	
Per 1. januar 2018	-4 490
Av- og nedskrivninger	-1 841
Avgang	230
Per 31. desember 2018	-6 102
Av- og nedskrivninger	-13 115
Per 31. desember 2019	-19 217
Netto bokført verdi per 31. desember 2018	199 208
Netto bokført verdi per 31. desember 2019	349 439
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 2018	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	104 645
Tilgang	-	14 536	14 536
Avgang	-509	-	-509
Per 31. desember 2019	26 437	92 235	118 672
Akkumulerte av- og nedskrivninger			
Per 1. januar 2018	-1 074	-41 921	-42 995
Av- og nedskrivninger	-111	-11 565	-11 675
Avgang	-	1 560	1 560
Per 31. desember 2018	-1 185	-51 926	-53 110
Av- og nedskrivninger	-110	-12 741	-12 852
Avgang	-	-	-
Per 31. desember 2019	-1 295	-64 667	-65 962
Netto bokført verdi per 31. desember 2018	25 762	25 773	51 535
Netto bokført verdi per 31. desember 2019	25 142	27 568	52 710

Prosentats og økonomisk levetid for ordinære (lineære) avskrivninger

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

Note 10

Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning

Beløp i tusen kroner		Anskaffelseskost	Bokført verdi 01.01.19	Tilgang 2019	Avgang 2019	Nedskrivning	Bokført verdi 31.12.19	Markedsverdi 31.12.19
Selskap	Eierandel							
Anleggsmidler								
Eika Boligkreditt AS	5,76 %	271 519	337 137	24 992	-90 610	-	271 519	271 519
Eika Gruppen AS	0,00 %	-	97 480	-	-97 480	-	-	-
Catenda AS	11,80 %	5 000	5 000	7 500	-	-	12 500	12 500
Spacemaker AS	1,03 %	8 597	-	8 597	-	-	8 597	8 597
Andre		762	771	-	-9	-	762	762
Sum anleggsmidler		285 878	440 388	41 089	-188 099	-	293 378	293 378

Beløp i tusen kroner		Anskaffelses-	Bokført	Tilgang	Avgang	Ned-	Bokført	Markeds-
Selskap	Eierandel	kost	verdi	2019	2019	skrivning	verdi	verdi
			01.01.19				31.12.19	31.12.19
Omløpsmidler								
BSA Berlin AS	9,89 %	8 299	17 152	-	-4 784	-4 069	8 299	8 299
Mulitconsult ASA	3,18 %	156 075	106 543	-	-79 896	35 139	61 786	61 786
Storebrand Int Pr Eq V AS	0,52 %	261	361	-	-100	-	261	1 249
Storebrand Int Pr Eq VI AS	0,42 %	340	394	-	-54	-	340	1 037
Storebrand Int Pr Eq VII AS	0,49 %	390	754	-	-365	-	390	1 162
JM AB ¹⁾	-	-	1 642 194	-	-1 642 194	-	-	-
BetonmastHæhre AS	0,00 %	100 000	65 789	43 421	-143 421	34 210	-	-
Hæhre Isachsen gruppen AS	4,38 %	176 754	-	33 333	143 421	-112 894	63 860	63 860
Antler Europe Fund I LP		2 832	-	2 832	-	-	2 832	2 832
Otovo AS	4,26 %	16 606	22 500	-	-5 894	-	16 606	16 606
Sum omløpsmidler		461 556	1 855 687	79 586	-1 733 286	-47 615	154 372	156 831

¹⁾ Omklassifisert til tilknyttet selskap, se note 7.

Note 11

Obligasjoner, sertifikater og andre verdipapirer

Beløp i tusen kroner	Anskaffelses-	Bokført-	Markeds-	Urealisert
	kost	verdi	verdi	verdiendring
Pengemarkedsfond	1 155 752	1 155 312	1 155 312	-440
Sum	1 155 752	1 155 312	1 155 312	-440

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

Balansført verdi 1. januar 2019	556 489
Tilgang	1 558 688
Avgang	-960 983
Netto urealisert verdiendring	1 117
Balansført verdi 31. desember 2019	1 155 312

Gjennomsnittlig rente ved beregning av tidsvektet avkastning gir 1,36 %.

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

Obligasjonene kan deponeres i Norges Bank og medfører således ingen vesentlig økning i risiko for OBOS. EBK holder etter sin interne policy likviditet for de neste 12 måneders forfall. Denne trekkes fra ved vurderingen av OBOS' ansvar. Det er derfor kun dersom EBK ikke lenger har likviditet for de neste 12 måneders forfall at OBOS vil måtte tilføre midler og således rapportere noe engasjement her med hensyn til kapitaldekning eller store engasjementer. Det var imidlertid ikke behov for slik likviditetstilførsel per 31. desember 2019. OBOS' andel av en eventuell likviditetstilførsel ville ha vært 5,8 % på det tidspunkt.

Note 12

Finansielle derivater

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

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

Rentebytteavtaler	Kontraktsbeløp ¹⁾ per 31.12.19	Kontraktsbeløp ¹⁾ gj.snitt 2019	Virkelig verdi ²⁾ per 31.12.19	Verdiendring 2019
Beløp i tusen kroner				
Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mnd NIBOR)	200 000	200 000	-606	-1 633
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mnd NIBOR)	-	-	-	-
Sum sikringsinstrumenter	200 000	200 000	-606	-1 633

¹⁾ Kontraktsbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

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

Note 13

Vilkår for gjeld

Beløp i tusen kroner	2019		2018	
	Volum	Vektet nominell gjennomsnittsrente	Volum	Vektet nominell gjennomsnittsrente
Obligasjonsgjeld – langsiktig	3 149 676	2,97 % ¹⁾	2 550 103	2,81 % ¹⁾
Obligasjonsgjeld – kortsiktig	199 916	4,40 % ¹⁾	299 857	2,13 %
Annen kortsiktig gjeld – rentebærende	-	-	1 157	0,75 %
Gjeld til datterselskaper, rentebærende	1 694 932	1,50 %	1 931 735	0,75 %
Sum rentebærende gjeld	5 044 525		4 782 853	
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	2019	2018
Lånegarantier ¹⁾	17 000	17 000
Betalingsgarantier ²⁾	10 000	10 000
Kontraktsgarantier ³⁾	18 564	18 564
Annet garantiansvar	3 172	1 400
Sum garantier	48 736	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 2019 er som følger:

Beløp i tusen kroner	Datterselskaper	Tilknyttede selskaper
Kjøp av tjenester fra	-16 734	-3 000
Salg av tjenester til ¹⁾	416 216	2 324
Viderfakturering av fellesanskaffelser til	70 198	-
Leie av eiendom fra	-40 777	-
Renteinntekter fra	51 181	231
Rentekostnader fra	-9 543	-

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	-

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 2019, 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 2019, 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 2019 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 2019 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.



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 boligbyggelaget 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 avviklet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle 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.



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 boligbyggelagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 24. mars 2020

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Reidar H.', is placed over a faint, light blue rectangular stamp.

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor

Redegjørelse for eierstyring
og selskapsledelse

S.

127

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.

1. Redegjørelse

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

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

2. Virksomhet

Boligbyggelaget OBOS eies av 473 386 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 instruksjoner 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. Inntil 10 prosent av overskudd etter skatt skal gå til samfunnsnyttige formål iht. vedtatte retningslinjer. 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 samfunnsansvaret.

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.

3. Selskapskapital og utbytte

Kapitalstrukturen søkes til enhver tid tilpasset virksomhetens mål, strategi og risikoprofil. Den langsiktige målsetningen er å forvalte OBOS ressurser slik at blir mest mulig fordelaktig for andelseierne. Egenkapitalen per 31. desember 2019 var 25 979 millioner kroner, tilsvarende en egenkapitalandel på 28,6 prosent. Styret vurderer dette som tilfredsstillende.

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

4. Likebehandling av andelseiere og transaksjoner med nærstående

Boligbyggelaget skal alltid være åpent for nye andelseiere. Alle andeler gir like retter og plikter i boligbyggelaget, så framtid ikke annet følger av loven. Andelseierne betaler en årlig kontingent som fastsettes på ordinær

generalforsamling. Hver andelseier kan bare eie én andel i boligbyggelaget, og denne kan ikke eies sammen med andre. Juridiske personer kan også eie andeler, men OBOS kan ikke eie andeler i seg selv.

OBOS er investor i flere store selskaper, både børsnoterte og unoterte. OBOS investerer også i oppstartselskaper innenfor vedtatte kriterier og finansielle rammer. Det er fastsatt retningslinjer for utøvelsen av eierskap i selskaper hvor OBOS er investor. Følgende prinsipper legges til grunn for forretningsmessig samarbeid med selskaper hvor OBOS er på eiersiden;

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

5. Omsettelighet

OBOS er et boligbyggelag 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.

6. Generalforsamling og representantskap

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

Ordinær generalforsamling gjennomføres innen 1. juli hvert år. Andelseierne representeres på generalforsamlingen ved delegerte. Delegerte velges etter egne regler. 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 2019 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 en tjuendedel av andelseierne. Kravet må være skriftlig og gjelde et klart angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er framsatt. Det ble ikke avholdt ekstraordinær generalforsamling i 2019.

Representantskapets oppgaver og myndighet

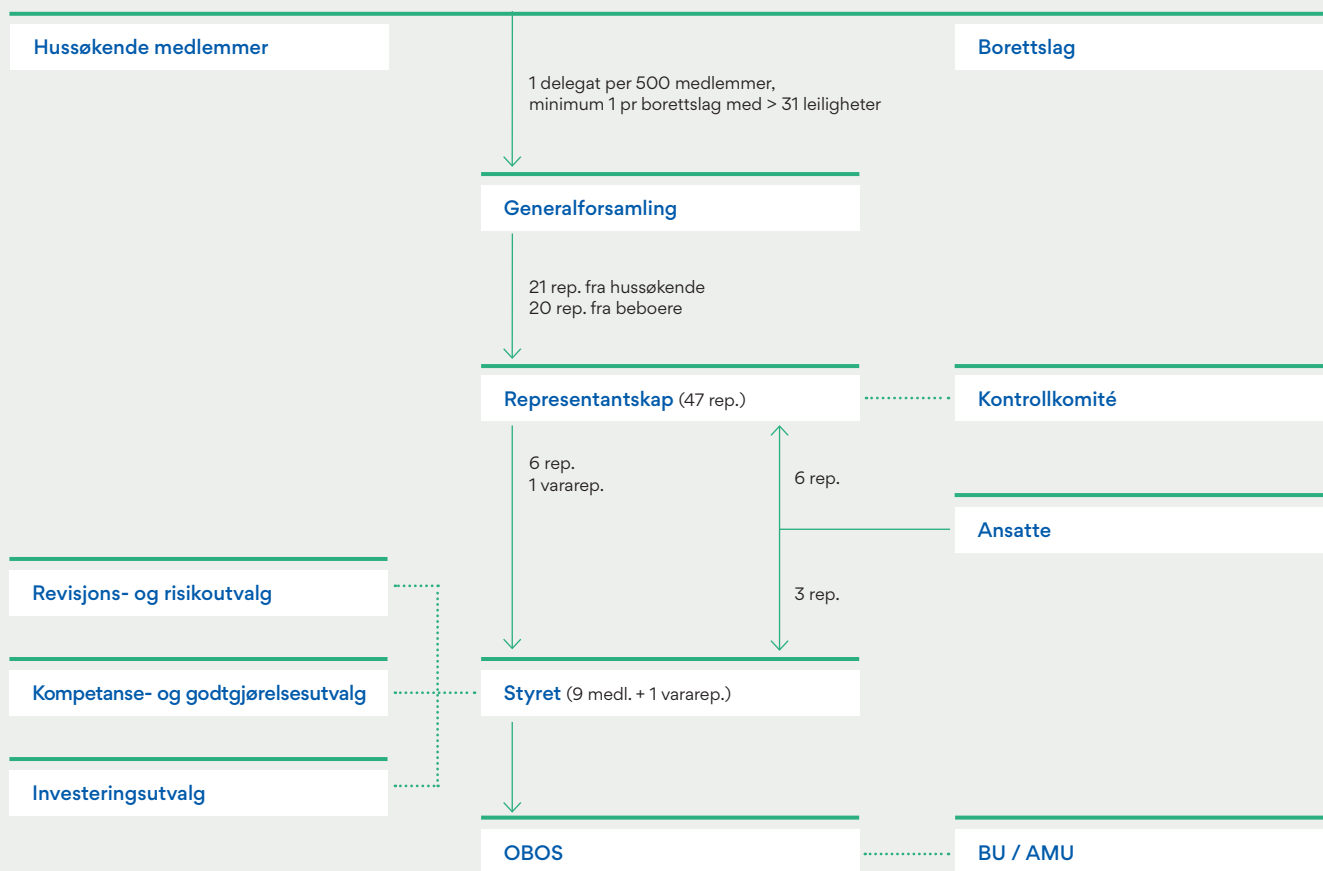
OBOS skal ha et representantskap som skal føre tilsyn med at boligbyggelagets formål fremmes i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Til dette velger representantskapet en kontrollkomité bestående av tre medlemmer og ett varamedlem. Representantskapet velger leder av kontrollkomitéen, 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 avgi 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

OBOS' styrende organer per 31.12.19



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 loddtrekning. Det føres protokoll over representantskapets forhandlinger. Blir et medlem av representantskapet valgt til styreverv i OBOS, må medlemmet tre ut av representantskapet. Representantskapet har avholdt fem møter i løpet av 2019.

7. Valgkomité

Ordningen med valgkomité er fastsatt i vedtektenes § 11. Etter innstilling fra foregående års komité, velger generalforsamlingen en valgkomité bestående av syv medlemmer og to varamedlemmer. Et åttende medlem med varamedlem oppnevnes av styret. Tre av komitéens valgte medlemmer og ett varamedlem må være boende andelseiere. Fire

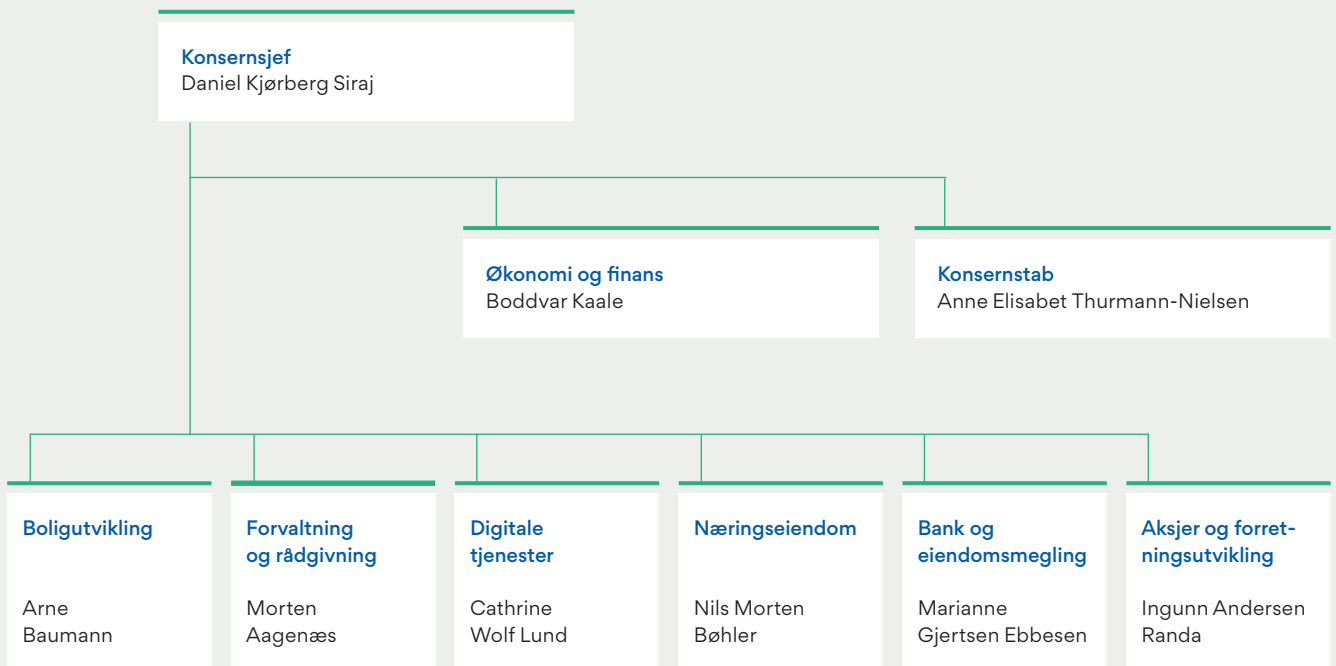
medlemmer og ett varamedlem må være boligsøkende andelseiere. Denne valgkomitéen («store valgkomité») innstiller til neste års generalforsamling på valg av medlemmer og varamedlemmer til representantskapet og foretar trekning av delegerte fra tilknyttede borettslag til generalforsamlingen, samt innstiller 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.

8. Styrets sammensetning og uavhengighet

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

OBOS-konsernet



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

Styret velger selv 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.

9. Styrets arbeid

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

Styrets rolle, ansvar og arbeidsoppgaver er fastsatt i egen styreinstruks. Konsernsjefens oppgaver og plikter overfor styret er 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 utviklings-spørsmål 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 2019 hadde styret ni møter. Ett av møtene ble etterfulgt av et styreseminar. Det føres protokoll over styrets forhandlinger.

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

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 2019 består revisjons- og risikoutvalget av Heidi Ulmo (leder), Inger Stray Lien og Bjørn Frode Skaar. Revisjons- og risikoutvalgets medlemmer tilfredsstillere 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 seks møter i 2019. 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 kompetanse- og godtgjørelsesutvalgets arbeid. Kompetanse- og godtgjørelsesutvalget 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 2019 består kompetanse- og godtgjørelsesutvalget av Roar Engeland (leder), Rina Brunsell Harsvik og Torger Reve. Konsernsjef og konserndirektør for konsernstab deltar i utvalgets møter. Utvalget har avholdt fire møter i 2019.

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 2019 består investeringsutvalget av Torger Reve (leder), Roar Engeland og Eva Eriksson. Konsernsjef og CFO deltar i utvalgets møter. Investeringsutvalget har avholdt syv møter i 2019. I tillegg er avklaring av enkelte saker gjennomført per epost. Protokoll fra investeringsutvalgets møter sendes til styret.

10. Risikostyring og intern kontroll

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

11. Godtgjørelse til styret

Valgkomiteen framsetter forslag til generalforsamlingen om honorar til styret. Godtgjørelsen skal reflektere styrets ansvar, kompetanse, tidsbruk og virksomhetens kompleksitet. Godtgjørelsen til styret er ikke resultatavhengig. Honorar til styremedlemmer for særskilte oppgaver i tillegg til styrevervet skal forelegges styret for godkjenning.

12. 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.

13. Informasjon og kommunikasjon

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

OBOS offentliggjør informasjon om viktige hendelser som har relevans for kapitalmarkedene og andre interessenter, gjennom Oslo Børs informasjonssystemer. OBOS følger Oslo Børs IR-anbefaling av 1. juli 2019 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 og eierskapsstrategi. Konsernets utstedte obligasjonslån er notert på markedsplassen Nordic ABM. Dokumentasjon for utestående obligasjonslån finnes på IR-sidene. Konsernet rapporterer finansiell informasjon hvert kvartal gjennom Oslo Børs informasjonssystemer. Åpne investorpresentasjoner avholdes halvårlig og er også tilgjengelig som web-cast-sendinger.

14. Selskapsovertakelse og oppløsning

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

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

15. Revisor

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

Revisor presenterer årlig en plan for gjennomføring av revisjonsarbeidet for revisjons- og risikoutvalget. Revisor 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.



Inger Stray Lien (1948), nestleder

Sivilarkitekt fra NTH (NTNU). Hun har konsulenterfaring fra AspanViak og har arbeidet for Norges Naturvitenskapelige forskningsråd (NFR) – blant annet med program for byggesektoren. Hun har vært adm. direktør ved Arkitekthøgskolen i Oslo (AHO), ass. universitetsdirektør ved Universitetet i Oslo (UiO) og hatt en rekke styreverv i kultursektoren og universitets- og høgskole-sektoren. Stray Lien ble pensjonist i 2018, men har fortsatt flere styreverv og engasjementer – blant annet for Oslo kommune, Kunnskapsdepartementet og Universitetet i Bergen.



Eva Eriksson (1959)

Sivilingeniørutdannelse 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 utbygger-selskap. 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, samt i Bilila AB.



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 Bergenskonto, 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.



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 styreerfaring, 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 vararepresentant i styret.



Daniel Walter (1979) ansattrepresentant

Magister i statsvitenskap og historie fra Universitetet i Freiburg (Tyskland). Bred organisasjonserfaring fra politikk og fagbevegelse, deriblant Bærum kommunestyre og avdelingsstyret til Handel og Kontor Oslo Akershus. Styreerfaring blant annet som styreleder i borettslag og Stiftelsen Utleieboliger i Bærum. Ansatt i OBOS siden 2008. Jobber som rådgiver eiendomsforvaltning med bred erfaring innen boligforvaltning. Hovedtillitsvalgt i OBOS og leder for HK-klubben i OBOS.



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.



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.



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, 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 og avisabonnement. Konsernsjef og øvrige ledere i OBOS innehar en del interne styreverv. Det ytes ingen godtgjørelse for disse styrevervene.

Redegjørelse for resultatlønnsordningen

Hovedelementet i godtgjørelsesordningen skal være den faste grunnlønnen. For konsernsjef og de øvrige deltakerne i konsernets ledergruppe er det etablert en

resultatlønnsordning som er oppad begrenset til 30 prosent av den faste årslønnen. I tillegg gis konsernsjefen mulighet til å gi 5 prosent ekstra bonuspotensiale 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 29.

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 fratruke ved fylte 65 år og en plikt til å fratruke fra denne alder dersom styret ønsker det. For de øvrige lederne med individuelle pensjonsavtaler inntreffer denne rett/plikt fra fylte 62 år. Opptjeningstiden for tilleggspensjonen er minimum 5 år, med full opptjening etter 25 år.

Representantskapet 2019–2020

Boende representanter:

Geir Audun Andersen
 Carl Aa Stephanson
 Toril Løvlien
 Hege Handberg
 Jon Elvenes
 Terje Haugan
 Laila el Aqil
 Torunn Hjelmtveit
 Trond S. Andersen
 Gaute Holmin
 Sven Arne Nielsen
 Bjørn Sandhaug
 Hege Aarethun
 Ali Kousha
 Geir Pedersen
 Odd Vågsmyr
 Arnhild Løndal
 Vidar Haugan
 Jeanette Clausen

Boende medlemmer vararepresentanter

Kairuki Mukuria
 Øyvind Kikut
 Audun Kristiansen
 Farshad Mohseni
 Ingjerd Frantzen
 Steinar Krey Voll
 Arne Fagersten
 Christian P. Fjellstad

Ikke-boende representanter:

Stein Botilsrud
 Cathrine Mannsaaker
 Inger Troland
 Carsten Hilstrøm
 David Khader Azar
 Reidunn Jarrett
 Christoffer Wiig
 Kari Gjestebø
 Miguel da Luz
 Gunhild Lind
 Espen Pay
 Rune Thuv
 Dag Rune Arntsen
 Christian Hellevang
 Halvor Moen
 Tine Lillemoen Asklund
 Lena E. Bygballe
 Trude Lea
 Gunnar Leganger
 Bettina Otto

Ikke boende medlemmer – vararepresentanter

Nazim Jamil
 Christian Fredrik Birkely
 May Britt Tabak
 Svein Gjermundnes
 Andreas Strime Christensen
 Ellen Stavseth
 Marita Valen-Sendstad
 Mona Farago
 Magnus Nystrand

Ansattes representanter:

Ragnhild Sørli
 Betty Grønøset
 Vibeke Huyn
 Sølvi Halvorsen
 Johnny Derås
 Ingunn Andersen

Ansattes vararepresentanter:

Heidi Ryen
 Lajla Sørseth

Melding fra kontrollkomitéen til OBOS' representantskap i møte 14. april 2020

Kontrollkomiteen er oppnevnt av representantskapet, og skal på representantskapets vegne føre tilsyn med lagets virksomhet i henhold til lover, vedtekter og andre gjeldende bestemmelser.

Kontrollkomiteen som ble valgt på representantskapets møte 20. mai 2019, har følgende sammensetning:

Kari Gjestebø, leder
Dag Rune Arntsen, medlem
Hege Handberg, medlem
Christoffer Wiig, medlem

Kontrollkomiteen avholder i alt seks møter i mandatperioden fra mai 2019 til mai 2020. Det er utarbeidet handlingsplan som ble vedtatt på mandatperiodens første møte.

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

Konsernets kvartalsvise regnskapsrapporter er fremlagt og kommentert av administrasjonen. Ledere for de ulike forretningsområdene har redegjort for sine virksomhetsområder med vekt på markedssituasjon, risiko og kontroll, samt at fagspesialister har presentert utvalgte prosjekter og satsningsområder. I tillegg har komiteen fått anledning til å stille spørsmål om OBOS sin øvrige virksomhet. Komiteen har også hatt eget årlig møte med styreleder og konsernsjefen.

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

OBOS-konsernets regnskap og styrets beretning for 2019 er gjennomgått med lagets revisor og OBOS sin administrasjon. Det er gitt supplerende opplysninger, og alle spørsmål er tilfredsstillende besvart. Revisors beretning om regnskapet for OBOS-konsernet i 2019 er fremlagt for komiteen.

Kontrollkomiteen vil anbefale at det fremlagte regnskap godkjennes som OBOS-konsernets regnskap for 2019, og komiteen tiltrer styrets forslag til disponering av årsoverskuddet for 2019.

Oslo, 14. april 2020

Kari Gjestebø
leder

Dag Rune Arntsen

Hege Handberg

Christoffer Wiig

Elisabet Landsend
sekretær

Representantskapets beretning

Representantskapet har i perioden vært ledet av:

Stein Botilsrud, ordfører
Cathrine Mannsåker, varaordfører

Kontrollkomité:

Kari Gjestebø, leder
Dag Rune Arntsen, medlem
Christoffer Wiig, medlem
Hege Handberg, varamedlem

Valgkomité:

Stein Botilsrud, leder
Lena Bygballe
Gunnar Leganger
Bettina Otto
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 2019 og styrets beretning, samt innkomne forslag til generalforsamlingen.

Konsernsjefen gir i hvert møte en orientering om status i virksomheten. I tillegg har representantskapet behandlet følgende tema:

Konstituerende møte

Representantskapet gjennomførte valg av styre, kontrollkomité og valgkomité. I tillegg fikk representantskapet en orientering om hvordan OBOS jobber med bærekraft og grønt ansvar, samt om samarbeidet med organisasjonen MOT.

Befaring til nye boligprosjekter i Oslo

Representantskapet var på befaring til to store rehabiliteringsprosjekter i borettslag i Oslo. De to var Gransletta borettslag på Furuset og Manglerud borettslag på Manglerud.

El-bil i boligselskapene

Administrasjonen ga en grundig orientering om OBOS gjør og hva OBOS kan bistå med i forbindelse med lading av el-biler i boligselskapene.

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 sitt årlige helgeseminar fikk representantskapet grundige presentasjoner av flere temaer og det var satt tid til gruppeoppgaver og diskusjon. Blant temaene var utsiktene for norsk og svensk økonomi og boligmarkedet i begge landene, ved forretningsutvikler Sissel Monsvold. Prosjektleder Ingemund Skålnes orienterte om OBOS Living Lab på Vollebakk, konserndirektør Marianne Gjertsen Ebbesen og prosjektleder Espen Alexander Lindkjølen presenterte henholdsvis OBOS Bostart og OBOS Deleie og nye finansieringsmodeller for boligkjøp.

Administrerende direktør Bård Folke Fredriksen i NBBL presenterte planer framover for NBBL og administrerende direktør Leif Øverland i Norsk Toppfotball snakket om næringslivets og OBOS' rolle som støttespillere for norsk idrett.

Generalforsamlingssaker

På sitt siste møte behandlet representantskapet faste saker til generalforsamlingen, blant annet OBOS-konsernets regnskap for 2019.

GRI-index

OBOS' årsrapport 2019

GRI Indikator	Forklaring	OBOS' rapportering	Compliance
102-1	Name of the organization	OBOS BBL	
102-2	A description of the organization's activities.	4-6	
102-3	Location of the organization's headquarters.	obos.no	
102-4	Number of countries where the organization operates, and the names of countries where it has significant operations and/or that are relevant to the topics covered in the report.	4-6	
102-5	Nature of ownership and legal form.	4-6	
102-6	Markets served,	4-6	
102-7	Scale of the organization	4-6,	
102-8	Total number of employees etc.	5, 21, 47, 48	delvis
102-11	Whether and how the organization applies the Precautionary Principle or approach.	4-6	delvis
102-14	A statement from the most senior decision-maker of the organization (such as CEO, chair, or equivalent senior position) about the relevance of sustainability to the organization and its strategy for addressing sustainability.	3	
102-15	A description of key impacts, risks, and opportunities.	8-11, 45-47	delvis
102-16	A description of the organization's values, principles, standards, and norms of behavior.	8-27, 49	
102-17	A description of internal and external mechanisms for: i. seeking advice about ethical and lawful behavior, and organizational integrity; ii. reporting concerns about unethical or unlawful behavior, and organizational integrity.	17-25, 48-49	delvis
102-18	Governance structure of the organization, including committees of the highest governance body.	128-139	delvis
102-23	Whether the chair of the highest governance body is also an executive officer in the organization.	128-139	
102-24	Nomination and selection processes for the highest governance body and its committees.	128-139	
102-40	A list of stakeholder groups engaged by the organization.	8-9	
102-42	The basis for identifying and selecting stakeholders with whom to engage.	8-9	
102-44	Key topics and concerns that have been raised through stakeholder engagement	7-27	delvis
102-45	A list of all entities included in the organization's consolidated financial statements or equivalent documents.	37-126	delvis
102-47	A list of the material topics identified in the process for defining report content.	8-9	
102-50	Reporting period for the information provided.	2019	
102-51	If applicable, the date of the most recent previous report.	2018	
102-52	Reporting cycle.	Annually	
102-53	The contact point for questions regarding the report or its contents.	Redaktør Åge Pettersen	

GRI Indikator	Forklaring	OBOS' rapportering	Compliance
201-1	<p>Direct economic value generated and distributed (EVG&D) on an accruals basis, including the basic components for the organization's global operations as listed below. If data are presented on a cash basis, report the justification for this decision in addition to reporting the following basic components:</p> <p>i. Direct economic value generated: revenues; ii. Economic value distributed: operating costs, employee wages and benefits, payments to providers of capital, payments to government by country, and community investments; iii. Economic value retained: 'direct economic value generated' less 'economic value distributed'</p>	5, 53-123	delvis
205-1	Total number and percentage of operations assessed for risks related to corruption.	17-19, 45-47	delvis
205-3	Total number and nature of confirmed incidents of corruption.	17-19	delvis
	Total number of confirmed incidents in which employees were dismissed or disciplined for corruption.	17-19	delvis
302-1	Consumption of fuel, energi etc	13-17	kun litt
302-3	Energy intensity ratio for the organization.	13-17	delvis
305-4	GHG emissions intensity ratio for the organization. Scope 1 og 2	13-17	delvis
305-5	GHG emissions reduced as a direct result of reduction initiatives, in metric tons of CO2 equivalent.	13-17	kun litt
306-2	Total weight of hazardous waste, with a breakdown by the following disposal methods where applicabel	15	delvis
307-1	Significant fines and non-monetary sanctions for non-compliance with environmental laws and/or regulations	13	
308-1	Percentage of new suppliers that were screened using environmental criteria.	80% for offices 13-14	delvis
401-1	Total number and rate of new employee hires during the reporting period, by age group, gender and region.	47-48	har litt
403-1	A statement of whether an occupational health and safety management system has been implemented	21-34	delvis
404-2	Type and scope of programs implemented and assistance provided to upgrade employee skills.	21-24	delvis
413-1	Percentage of operations with implemented local community engagement, impact assessments, and/or development programs,	13	delvis

REDAKTØR:
Åge Pettersen

DESIGN:
Creuna AS

FOTO:
Side 1: Oslobysyssel.no
Klaff: Arbeiderbevegelsens arkiv og bibliotek
Side 3: Trygve Indrelid
Side 4: Nadia Frantsen
Side 132: Thomas Ekstrom
S 134–135: Ilja C. Hendel
S 135, Siraj: Hans Fredrik Asbjørnsen

TRYKK:
Aktiv trykk AS

OBOS
Postboks 6666,
St. Olavs plass
0129 Oslo

