

Mer rom for livet.



Innhold

| | |
|---|-----|
| Konsernsjefen _____ | 8 |
| Høydepunkter _____ | 10 |
| Dette er OBOS _____ | 12 |
| | |
| Divisjoner _____ | 14 |
| Konsernledelsen _____ | 15 |
| Ny strategi _____ | 16 |
| | |
| Bærekraft og samfunnsansvar _____ | 17 |
| Samfunnsoppdraget _____ | 19 |
| FNs bærekraftsmål _____ | 23 |
| Samfunnbidraget _____ | 24 |
| Bærekraftige bygg og boområder _____ | 29 |
| Ansvarlig samarbeidspartner _____ | 32 |
| Kunnskapsorganisasjonen _____ | 34 |
| Miljøledelse _____ | 39 |
| | |
| Ferdigstilte prosjekter _____ | 46 |
| | |
| Årsberetning _____ | 53 |
| | |
| Årsregnskap _____ | 68 |
| | |
| Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse _____ | 142 |
| OBOS' styrende organer _____ | 147 |
| Styret i OBOS _____ | 148 |
| Erklæring om retningslinjer for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS _____ | 150 |
| Representantskapet 2020–2021 _____ | 151 |
| Melding fra kontrollkomitéen til OBOS' representantskap i møte 14. april 2020 _____ | 152 |
| Representantskapets beretning _____ | 153 |
| GRI-index _____ | 154 |



Hvordan vi bor er viktig for de fleste av oss. Men det er ikke hele livet. Det er en ramme.

Som Norges største boligbygger og en av de største i Norden, er OBOS opptatt av at denne rammen skal gi gode vilkår for et godt liv.



Det handler om selve boligen.





3 633 solgte boliger
i 2020.

29 141 flere medlemmer enn
ved inngangen til 2020.

Det handler om gode
uterom og møtesteder.



125
millioner kroner

OBOS støttet «livet mellom husene» ved å investere 125 millioner kroner til samfunnsnyttige formål i 2020.

120 000
Nabohjelp-brukere

Appen Nabohjelp er gratis og åpen for alle, 120 000 registrerte brukere hjelper hverandre med å løse små og store oppgaver.





273

boliger

I 2020 la OBOS ut 273 boliger med alternative boligkjøpsmodeller. 114 ble solgt med Bostart, 49 med Deleie og 80 med ordinære vilkår.

+5,5 %

utlånsvekst

OBOS-banken hadde en utlånsvekst på 5,5 prosent, inkludert porteføljen i Eika Boligkreditt er veksten 4,3 prosent.





Og det handler om å kunne eie egen bolig
uten at alle pengene går med til å bo.
Vi kaller det mer rom for livet.



Bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer

OBOS skal bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer. Dette er visjonen som ble formulert i strategien for perioden 2016–2020. Visjonen står fast og vil være ledestjerne for OBOS også for de kommende årene. Når vi oppsummerer denne strategiperioden, kan vi vise til vekst på alle områder i virksomheten. I løpet av disse fem årene har vi fått over 100 000 nye medlemmer, det er ferdigstilt 17 000 boliger, vi forvalter over 245 000 boliger, OBOS-banken har fått godt fotfeste og vi har investert over 1 milliard kroner i IT og digitale tjenester som forbedrer tjenestetilbudet til medlemmer og boligselskaper. Verdien av næringsseiendommene har økt med 2,2 milliarder kroner, og egenkapitalen er nesten doblet.

OBOS er mer enn å bygge boliger og tjene penger. En av de største nyvinningene er de helt nye boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie som åpner veien inn i boligmarkedet for mange som ellers ville stått utenfor. En helt vesentlig oppgave for OBOS er det store samfunnsoppdraget knyttet til å bidra til livet mellom husene. 567 millioner kroner er gitt tilbake i femårsperioden, både til medlemmer og bomiljøer i form av støtte til idrett, kultur, lokale aktiviteter og sosiale møteplasser.

Annerledesåret 2020

Året startet optimistisk, nærmest uten en sky på himmelen. Så traff covid-19 med enorm kraft og uante konsekvenser. Smitteverntiltak, hjemmekontor for kontoransatte, digitale visninger, årsmøter og kundemøter har blitt den nye virkeligheten i OBOS som hos mange andre. Nyboligsalget og igangsetting bremses kraftig opp da pandemien rammet i mars. Kostnadsreduksjoner og omstilling ble iverksatt, med en tydelig skjerming av kjernevirksomheten – skaffe bolig til medlemmer, uavhengig av konjunktorene i boligmarkedet. Året 2020 ble likevel vesentlig bedre enn fryktet. Det ble igangsatt 3 530 boliger i Norge og Sverige, 10 prosent flere enn i 2019. Og det ble solgt 3 633 nye boliger, en økning på 7 prosent. I tillegg bidro godt salg og en offensiv byggestartpolicy til å opprettholde sysselsettingen både i OBOS og entreprenørbransjen. Det er viktig for mange arbeidstakere og for de økonomiske utsiktene i Norge og Sverige.

I 2019 besluttet generalforsamlingen at inntil 10 prosent av årets overskudd kan fordeles til samfunnsnyttige formål. OBOS har stått ved sine forpliktelser i koronaåret, og 125 millioner kroner er gitt tilbake til ulike formål. Med OBOS

Jubel støttet vi lokale foreninger og aktiviteter, nominert av medlemmene våre, i et krevende år. I 2021 styrker vi samfunnsbidraget ytterligere, og setter av 200 millioner kroner for i enda større grad å bidra i en krevende tid.

En halv million medlemmer

OBOS har de siste årene jobbet spesielt med å nå flere unge og familier i etableringsfasen. Ved årsskiftet rundet vi 500 000 medlemmer. Det betyr at nesten hver tiende nordmann er medlem i Norges største boligbyggelag. I november ble det åpnet for at også svensker kan bli medlemmer i OBOS. Dette ble godt mottatt. Allerede ved årsskiftet nådde vi 4 000 svenske medlemmer. Medlemskapet gjelder på tvers av grensen, og kan benyttes likt i begge land. Det er gledelig at så mange ser verdien av å være medlem, og at OBOS oppleves som relevant. Satsingen på boligbygging og fordelsprogram i vårt naboland har ikke bare gitt mange medlemmer i Sverige, men gjør også at norske medlemmer får enda flere rabattordninger og andre fordeler de kan benytte seg av.

Kraftsamling om kjernevirksomheten

OBOS skal skape verdi gjennom lønnsom vekst, merverdi for medlemmene og som samfunnsansvarlig aktør. Vi har tre hovedprioriteringer for strategiperioden 2021–2026, og målene er ambisiøse. OBOS skal bli største boligbygger i Norge og Sverige for å kunne tilby medlemmene en god, eid bolig. Vi øker takten, og skal de nærmeste årene doble boligbyggingen. Derfor har OBOS i 2020 gjort milliardinvesteringer i boligprosjekter i begge land, og investeringsbudsjettet er offensivt for kommende år. I Sverige skal vi etablere et boligtilbud med vekt på storbyregionene Stockholm, Göteborg og Malmö og videreføre satsingen på småhusprosjekter i randsonen. I Norge skal vi investere videre i Oslo-regionen, hvor vi har hovedtyngden av medlemmer, og fortsette satsingen i større byer og tettsteder hvor medlemsmassen vokser.

OBOS har et unikt fortrinn gjennom å være til stede i hele verdikjeden, fra boligutvikling og boligfinansiering for medlemmer til forvaltning og oppfølging av boligselskapene. Ved å være ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlem skal vi styrke vår unike verdikjede ytterligere, og gi et enda bedre tilbud til medlemmene. Satsingen på innovasjon og digitalisering skal føres videre på alle våre forretningsområder for å skape konkurransekraft og bedre kundeopplevelser.



Daniel Kjørberg Siraj

konsernsjef

OBOS tar samfunnsansvaret på alvor. Et mer bærekraftig samfunn innebærer å ha et variert boligtilbud med gode bomiljøer og sosiale møteplasser. Vi ser det som en viktig oppgave å hjelpe medlemmer som har betalingsevne, men ikke tilstrekkelig egenkapital, inn i boligmarkedet. OBOS skal investere kapital for å kunne tilby de alternative boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie, slik at flere medlemmer kan eie egen bolig, og ikke ufrivillig bli leietagere. Gjennom Bostart får boligkjøperen en rimeligere inngangsbillett, og gjennom Deleie eier boligkjøperen sammen med OBOS, og kan kjøpe seg opp over tid.

Det er en kjensgjerning at bygg og anlegg står for en vesentlig del av ressurs- og energiforbruket i Norge. OBOS tar grep. Vi skal vektlegge klima- og miljøsatsing i nybygg. Vår offensive målsetting er å redusere CO₂-utslippene med 45 prosent innen 2026. Samtidig skal vi hjelpe boligselskaper som vi forvalter, til å bli mer bærekraftige.

OBOS har satt mangfold og likestilling tydelig på agendaen. 40 prosent av styremedlemmene og 50 prosent av konsernledelsen er kvinner. Det jobbes systematisk med lederutvikling og rekruttering for å styrke kvinneandelen og hensynet til mangfold. Som aktiv investor og sponsor stiller vi tydelige krav til selskaper og samarbeidspartnere,

og vi deltar aktivt i samfunnsdebatten for å kunne påvirke og støtte de endringer som må til.

Usikre tider

I skrivende stund står vi fortsatt i en meget krevende smittesituasjon for både samfunn, næringsliv og enkeltbedrifter. Konsekvensene er store for norsk og internasjonal økonomi. Samtidig har boligmarkedet vært rekordsterkt i 2020, blant annet som følge av rekordlave renter. Spesielt i Oslo-området har boligprisveksten vært eksplosjonsartet. Jeg vil advare mot å tro at dette automatisk kommer til å fortsette, tross lav boligbygging i forhold til behovet. Det vil sannsynligvis bli en prisvekst også i 2021. Men mye kan fortsatt skje i økonomien, og en forventet renteøkning vil kunne kjøle ned boligmarkedet. For OBOS' del har vi imidlertid organisasjon, kompetanse og den soliditet og likviditet som skal til for å beholde handlefrihet i usikre tider der andre aktører kanskje må bremse.

Jeg vil rette en stor takk til våre ansatte for ekstraordinær innsats i et krevende år. Takk også til medlemmer, kunder og samarbeidspartnere som sammen med OBOS-organisasjonen styrker vår posisjon som ledende boligbygger og samfunnsaktør. Her ligger fundamentet for videre lønnsom vekst, slik at vi kan fortsette å bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer.

Høydepunkter 2020

29 141 nye medlemmer

OBOS hadde ved utgangen av året 502 527 medlemmer. 4 124 av disse var i Sverige. Totalt fikk OBOS 29 141 nye medlemmer i 2020.

2 522 ansatte

OBOS og datterselskapene hadde 2 522 ansatte ved utgangen av 2020, hvorav 1 604 i Norge og 918 i Sverige.

OBOS Deleie

Boligkjøpsmodellen OBOS Deleie ble lansert for å gi flere mulighet til å eie egen bolig.

OBOS Sverige

I desember lanserte OBOS medlemsvirksomhet også i Sverige.

Nyboligsalg

Tross koronapandemien ble det solgt 3 633 nye boliger i Sverige og Norge. Dette er det beste nyboligsalget siden 2016.

Attraktiv arbeidsgiver

OBOS ble kåret til eiendomsbransjens mest attraktive arbeidsgiver i Universums årlige kåring.

3 224 millioner kroner

Resultat før skatt.

125 millioner kroner i samfunnsbidrag

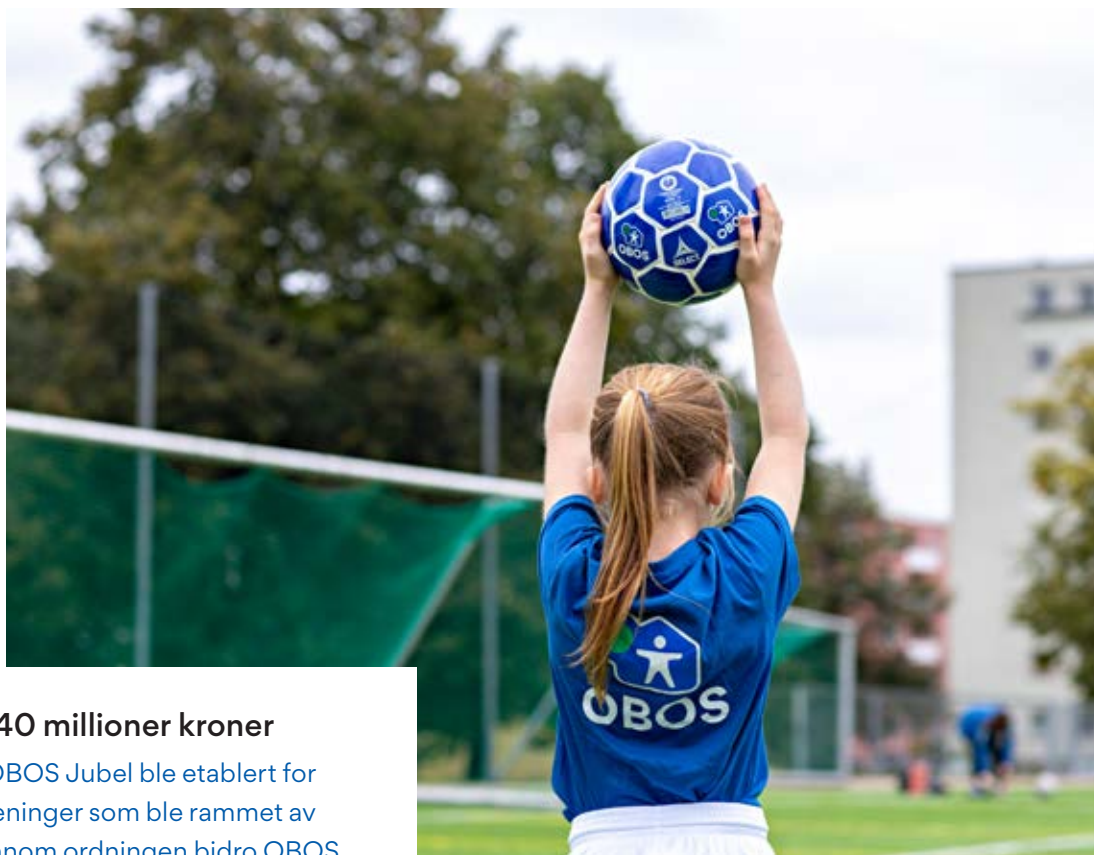
OBOS støttet «livet mellom husene» ved å bidra med 125 millioner kroner til samfunnsnyttige formål i 2020.



Sterk sentervekst

De syv kjøpesentrene til OBOS økte i 2020 omsetningen med 217 millioner kroner. Det er et sterkt resultat i et krevende år. Sentrene hadde i gjennomsnitt en vekst på 5,4 prosent.

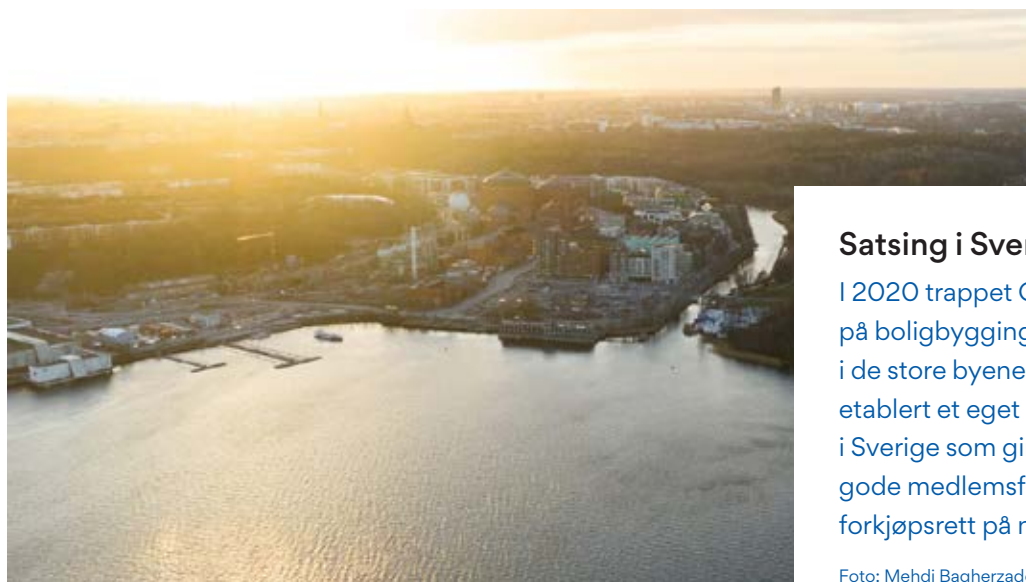
Foto: Charlotte Wiig



OBOS Jubel – 40 millioner kroner

Støtteordningen OBOS Jubel ble etablert for å hjelpe lag og foreninger som ble rammet av koronakrisen. Gjennom ordningen bidro OBOS med 40 millioner kroner til arrangementer og tiltak som måtte avlyses. Ordningen blir videreført i 2021.

Foto: Charlotte Wiig



Satsing i Sverige

I 2020 trappet OBOS opp satsingen på boligbygging i Sverige, spesielt i de store byene. Samtidig ble det etablert et eget medlemsprogram i Sverige som gir svensker en rekke gode medlemsfordeler, blant annet forkjøpsrett på nye boliger.

Foto: Mehdi Bagherzadeh, Miyane Mediaproduktion

Dette er OBOS

Stor boligbygger

OBOS er den største boligbyggeren i Norge, og en av de største i Sverige. OBOS driver utvikling, salg og produksjon av eiendom og bolig, og har i tillegg virksomhet innenfor eiendomsforvaltning, rådgivning, digitale tjenester, bankvirksomhet, eiendomsmegling, næringsseiendom, samt aksjeinvesteringer innenfor sektorene bygg, eiendom og anlegg. Virksomheten foregår 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 2026. Strategien slår fast at OBOS skal skape verdier gjennom å utøve samfunnsansvar, skape merverdi for medlemmene og oppnå lønnsom vekst over tid. Dette skal vi oppnå gjennom å bli den største boligbyggeren i Norge og Sverige, bli ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlemsvirksomhet og bidra til et mer bærekraftig samfunn.

OBOS har 502 527 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. I desember 2020 lanserte OBOS også medlemsprogrammet i Sverige. Ved årsskiftet hadde vi 4 124 svenske medlemmer.

Ved utgangen av 2020 hadde OBOS 502 527 medlemmer – det høyeste antall noen gang. Det er 29 141 flere medlemmer enn ved inngangen til 2020.

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.

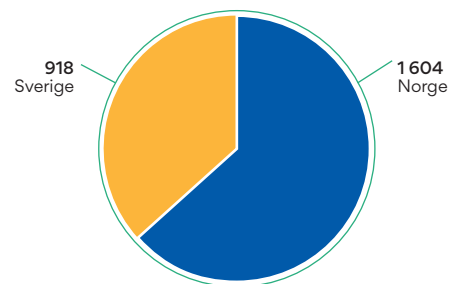


Medlemmer fordelt etter fylker

| | |
|----------------------|------|
| Oslo | 44 % |
| Viken | 27 % |
| Innlandet | 7 % |
| Vestfold og Telemark | 6 % |
| Vestland | 6 % |
| Rogaland | 3 % |
| Møre og Romsdal | 2 % |
| Trøndelag | 1 % |
| Agder | 1 % |
| Troms og Finnmark | 1 % |
| Nordland | 1 % |
| Sverige | 1 % |



Antall ansatte i 2020



OBOS og datterselskapene hadde 2 522 ansatte ved utgangen av 2020, hvorav 1 604 i Norge og 918 i Sverige.

3 633

Brutto solgte nye boliger

2 992

Brutto ferdigstilte boliger

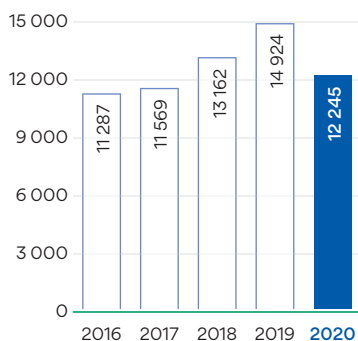
3 530

Brutto igangsatte boliger

Nøkkeltall 2020

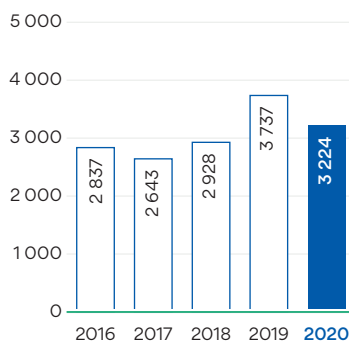
Driftsinntekter

millioner kroner



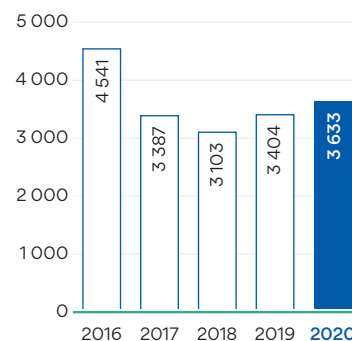
Resultat før skatt

millioner kroner



Solgte boliger

brutto antall



Divisjoner

| Boligutvikling | Forvaltning og rådgivning | IT og digital | Næringseiendom | Bank og eiendomsmegling | Aksjer og forretningsutvikling |
|---------------------|-----------------------------|---------------|-----------------|------------------------------|--------------------------------|
| OBOS Nye Hjem AS | OBOS Eiendomsforvaltning AS | | OBOS Eiendom AS | OBOS Finans Holding AS | |
| OBOS Fornebu AS | OBOS Prosjekt AS | | | OBOS-banken AS | |
| OBOS Block Watne AS | Tandem AS | | | OBOS Boligkreditt AS | |
| OBOS Ulven AS | Hammersborg Inkasso AS | | | OBOS Factoring AS | |
| OBOS Sverige AB | OBOS Oppnet AS | | | OBOS Eiendoms- meglere AS | |
| OBOS Kärnhem AB | Stema Rådgivning AS | | | Megleroppgjør AS | |
| OBOS Nya Hem AB | | | | | |
| OBOS Danmark A/S | | | | | |

Boligutvikling

Boligutvikling er hovedaktiviteten i OBOS-konsernet. Boligbyggingen i OBOS skjer i Norge gjennom selskapene OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu og OBOS Block Watne. OBOS-medlemmer har fortrinnsrett til alle nye boliger som selskapene legger ut for salg. I Sverige skjer salget gjennom varemerkene OBOS, samt Myresjöhus og SmålandsVillan (inngår i OBOS Sverige), OBOS Nya Hem AB og gjennom 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.

IT og digital

IT og digital er OBOS-konsernets sentrale enhet for IT og digitalisering, med ansvar for planlegging, gjennomføring og oppfølging av OBOS' digitale løsninger på tvers av selskaper og markeder.

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 eiendomsmegling

OBOS-banken er en digital full-servicebank med vekt på bolig og eiendom. Bankens kunder er i hovedsak OBOS-medlemmer og boligselskaper forvaltet av OBOS. OBOS Eiendomsmejlere AS har 11 avdelingskontor som dekker Oslo, Akershus, Tønsberg, Fredrikstad og Hamar. OBOS har et strategisk samarbeid med Tryg om formidling av forsikringstjenester.

Aksjeinvestering og forretningsutvikling

OBOS er stor investor innen entreprenør- og boligutviklingsselskaper, og investerer også i oppstartsselskaper innen bransjer relatert til OBOS' virksomhet. Divisjonen forestår investeringer, følger opp eierskapet og driver konsernfelles forretningsutvikling.

Konsernledelsen



Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef



Boddvar Kaale
Konserndirektør,
økonomi og finans



**Anne Elisabet
Thurmann-Nielsen**
Konserndirektør,
organisasjon og
medlem



**Kathinka Koch
Sommerseth**
Konserndirektør,
marked, kommunikasjon
og samfunnsansvar



Arne Baumann
Konserndirektør,
boligutvikling



Morten Aagenæs
Konserndirektør,
forvaltning og
rådgivning



**Cathrine Wolf
Lund**
Konserndirektør,
IT og digital



Nils Morten Bøhler
Konserndirektør,
næringseiendom



**Marianne Gjertsen
Ebbesen**
Konserndirektør,
bank og
eiendomsmegling



**Ingunn Andersen
Randa**
Konserndirektør,
aksjeinvesteringer og
forretningsutvikling

Ny strategi 2021–2026

Høsten 2020 vedtok styret i OBOS en ny strategi for perioden 2021–2026. OBOS-konsernet jobber langsiktig med strategi og utvikling gjennom rullerende femårsstrategier.

Formål og visjon

OBOS' hovedformål i henhold til vedtektene er å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger for medlemmene. Ut over dette har OBOS som formål å drive spare- og utlånsvirksomhet, boligbygging og forvaltning for andre enn medlemmene, ha eierskap i selskaper av betydning for boligsamvirket, samt drive eiendomsmegling og annen virksomhet til beste for medlemmene.

Vår visjon står fast: «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer». Visjonen strekker seg lenger enn det vedtektsfestede formålet. Vi ønsker å bidra til et bedre samfunn gjennom det vi gjør, samtidig som hovedfokuset er å oppfylle boligdrømmer.

Forretningsidé

Forretningsidéen til OBOS er å skape verdi gjennom lønnsom vekst, merverdi for medlemmene og ved å utøve samfunnsansvar.

Lønnsom vekst

OBOS har en klar vekstambisjon. Samtidig har vi et tydelig mål om lønnsomhet for å være i stand til å oppfylle vår visjon for så mange medlemmer som mulig over tid og under ulike markedsforhold.

Merverdi for medlemmene

OBOS er som medlemsorganisasjon eid av sine medlemmer og forpliktet til å virke til fordel for disse. Medlemmene skal oppleve OBOS' tilbud som relevant i sin hverdag.

Samfunnsansvar

OBOS' viktigste samfunnsansvar er at vi kontinuerlig opprettholder en høy boligbygging og forvalter hundretusenvis

av boliger. I tillegg er det vedtektsfestet at OBOS kan bruke 10 prosent av resultatet etter skatt til samfunnsnyttige formål ut over kjernevirksomheten.

Mål

Våre mål er å bli den største boligbyggeren i Norge og Sverige, bli ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlemsvirksomhet og bidra til et mer bærekraftig samfunn.

Største boligbygger i Norge og Sverige

For å oppfylle boligdrømmen for flest mulig medlemmer, har vi som mål, å være den aktøren som selger flest boliger i Norge og Sverige. Vi skal bygge boliger med god kvalitet for alle livsfaser og skape gode bomiljøer. Som eier av store byggaktører skaper vi økonomiske verdier og bidrar til videreutvikling av våre leverandører.

Ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlemsvekst

Vi skal være den beste boligforvalteren i Norge og Sverige gjennom effektive IT-løsninger og et styrket kundetilbud. OBOS-banken skal være ledende på finansiering av OBOS-boliger, og vi ønsker også å tilby dette til våre svenske kunder. Vi har et mål om til sammen 700 000 medlemmer i Norge og Sverige innen 2026.

Et mer bærekraftig samfunn

For at flere skal kunne eie egen bolig, skal vi tilby 1 000 boliger per år med alternative boligkjøpsmodeller fordelt på Sverige og Norge. Vi vil skape byer og steder der det er godt å bo, arbeide og leve. Vi skal prioritere tiltak med stor miljøeffekt, slik at vi skaper klimanøytrale boliger og næringsbygg.

Bærekraft og samfunnsansvar



Oppfyller boligdrømmer

Bærekraft og samfunnsansvar står sentralt i styringen og utviklingen av OBOS. Visjonen er å bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer.

I dette kapittelet gjør vi rede for arbeidet med bærekraft og samfunnsansvar, strukturert rundt følgende hovedpunkter:

- Samfunnsoppdraget
- FNs bærekraftsmål
- Samfunnsbidraget
- Bærekraftige bygg og boområder
- Ansvarlig samarbeidspartner
- Kunnskapsorganisasjonen
- Miljøledelse



Samfunnsoppdraget

OBOS' viktigste samfunnsoppdrag er å skaffe medlemmene bolig. Dette gjøres ved kontinuerlig boligbygging med fokus på bærekraft.

- I 2020 solgte OBOS-konsernet til sammen 3 633 boliger (brutto). Dette er sju prosent opp fra året før. 58 prosent av salget var i Norge, 42 prosent i Sverige.
- OBOS-konsernet igangsatte 3 530 boliger i 2020, andelen til OBOS utgjorde 3 206 boliger. Dette er en økning på 16 prosent fra 2019.
- Ved utgangen av 2020 hadde konsernet til sammen 5 642 boliger i produksjon. Av dette er OBOS' andel 4 837 boliger. Dette er 13 prosent opp sammenliknet med utgangen av 2019.

Ansvarlig eierskap

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

Denne visjonen strekker seg lenger enn det vedtektsfestede formålet. OBOS ønsker å bidra til et bedre samfunn gjennom det vi gjør.

Samvirkemodellen sikrer at alt overskudd går tilbake til virksomheten 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 OBOS' suksess gjennom mer enn 90 år. Viktige prinsipper er idéen om frivillig og åpent medlemskap, demokratisk medlemskontroll, selvstendighet og uavhengighet. Et samvirkeforetak er ikke til salgs.

OBOS skal 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. Alt som gjøres skal preges av våre verdier, som er Skikkelig, Kvalitetsbevisst, Offensiv, Lønnsom og Engasjert.

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.

I 2020 ble SmålandsVillans fabrikk i Sundsvall i Sverige lagt ned fordi det ikke var økonomisk forsvarlig å fortsette driften. Samtlige ansatte fikk tilbud om ny jobb ved en annen av konsernets fabrikker. På grunn av blant annet lang reisevei til nytt arbeidssted, takket kun et fåtall ja til ny jobb.

Satsing i Sverige

OBOS trappet i 2020 opp satsingen på boligbygging også i Sverige, spesielt i storbyregionene Stockholm, Malmö og Göteborg. Samtidig ble det etablert et eget medlemsprogram slik at svensker nå kan bli OBOS-medlemmer på linje med norske medlemmer. Målet er at OBOS innen 2026 skal doble det årlige nyboligsalget fra dagens nivå på rundt 1500 boliger i Sverige. En del av satsingen er å tilby svenske boligkjøpere nye boligkjøpsmodeller som senker terskelen til boligmarkedet. Innen fem år skal rundt 20 prosent av alt OBOS bygger i Sverige selges med ordninger som gjør det mulig for flere å eie sin egen bolig. Den første ordningen, OBOS Deleie, planlegges lansert i Sverige i 2021.

Forretningsfører av boligselskaper

OBOS skiller seg fra andre boligbyggere ved å være til stede som forvalter av borettslagene og boligselskapene

Skal bygge landemerke i Stockholm

I desember 2020 kjøpte OBOS prestisjeprosjektet Gasklockan i Stockholm for rundt 700 millioner kroner. Landemerket i Norra Djurgården vil rase 110 meter over bakken og inneholde 320 leiligheter med forretningslokaler på bakkeplan. Etter planen skal salget av boligene starte i 2022 med byggestart året etter. De første beboerne kan flytte inn i 2026.

Illustrasjon: White arkitekter

også etter at de er overtatt av medlemmene. OBOS er landets største forvalter av boligselskaper, og forvaltet 245 517 boliger ved utgangen av 2020. I 2019 forvaltet OBOS 241 823 boliger i borettslag og sameier.

OBOS og medlemmene

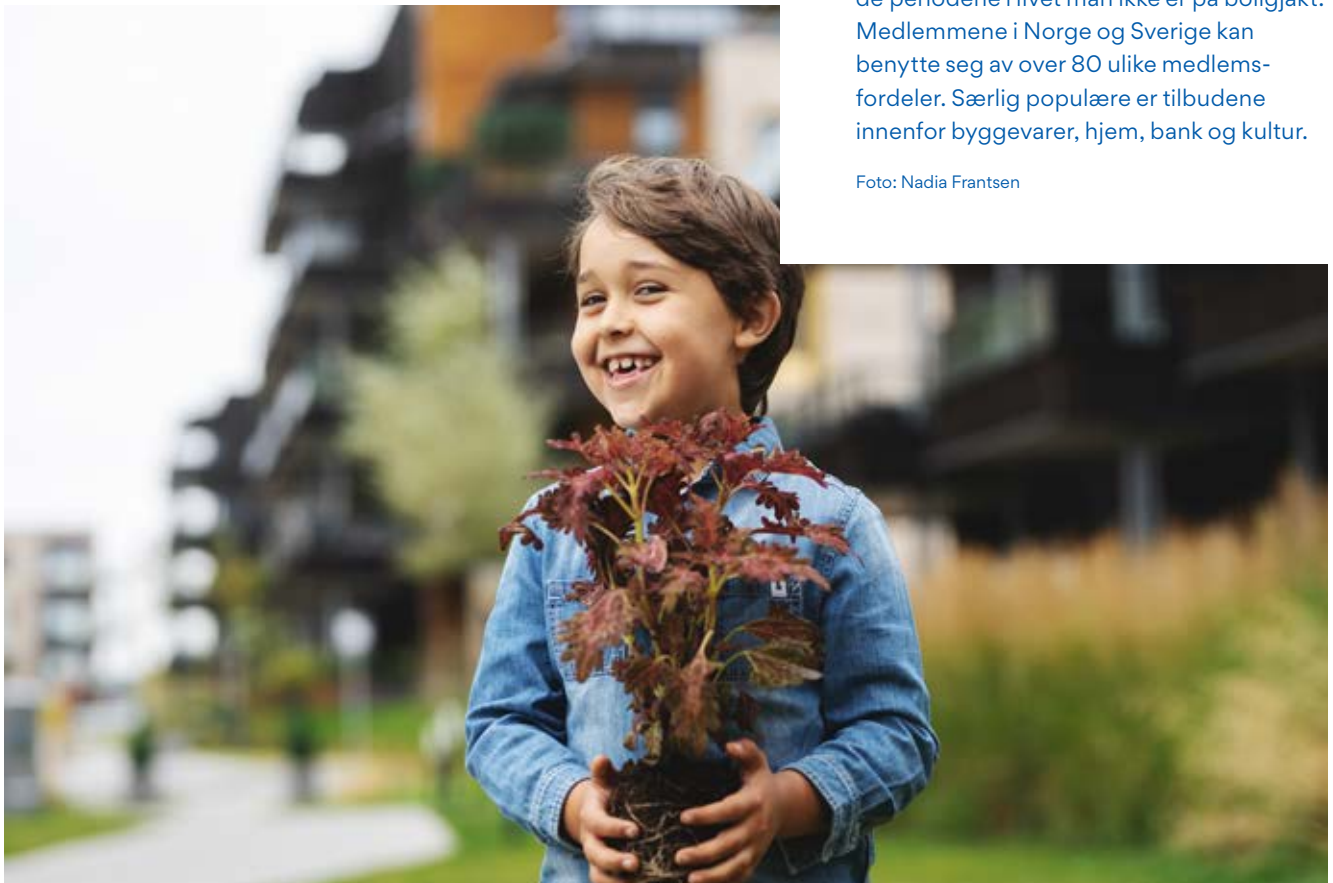
OBOS jobber systematisk med å kunne tilby medlemmene enda flere attraktive medlemsfordeler. Boligtilbudet og forkjøpsretten til boliger oppført i Norge og Sverige er de viktigste fordelene OBOS-medlemmer har, og medlemmene oppgir dette som én av de viktigste grunnene til å bli medlem. OBOS har som mål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

500 000 medlemmer

I 2020 passerte OBOS 500 000 medlemmer. Ved årets slutt var det 498 403 medlemmer i Norge og 4124 i Sverige. Veksten i antall nye medlemmer i Norge var åtte prosent. Veksten var størst i Viken og Oslo, med henholdsvis åtte og seks prosent.

Det skal lønne seg å være medlem også i de periodene i livet man ikke er på boligjakt. Medlemmene i Norge og Sverige kan benytte seg av over 80 ulike medlemsfordeler. Særlig populære er tilbudene innenfor byggevarer, hjem, bank og kultur.

Foto: Nadia Frantsen



De viktigste interessentgruppene for OBOS



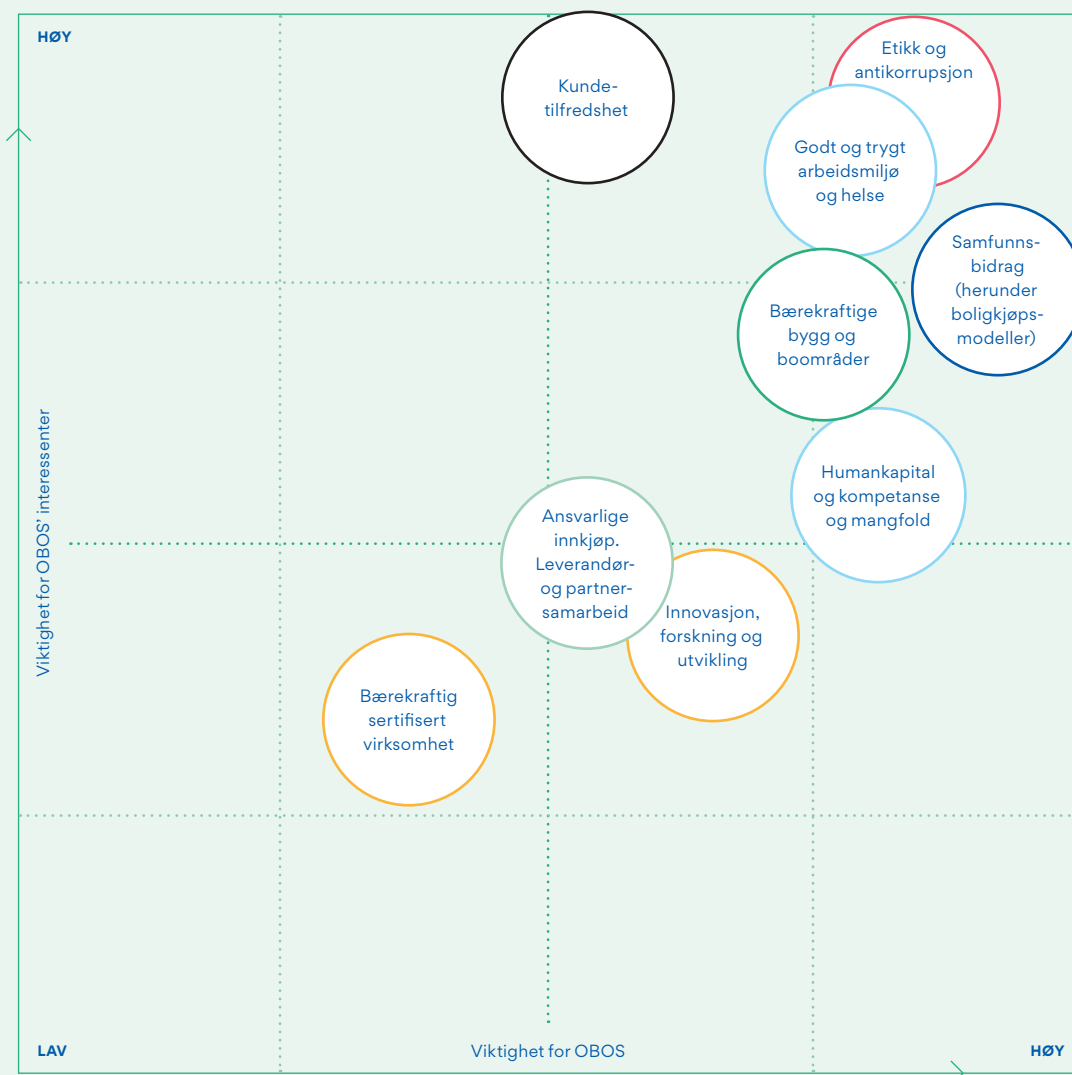
Interessent- og vesentlighetsanalyse

Vesentlighetsanalysen definerer områder som er spesielt viktige med hensyn til bærekraft og samfunnsansvar. Gjennom involvering, medvirkning og dialog ivaretar OBOS interesseområdene til kunder, medlemmer, myndigheter og lokalmiljø, så vel som ansatte, långivere, investorer og leverandører.

Interessent- og vesentlighetsanalysen ble oppdatert i 2020. De viktigste bærekrafttemaene ble kartlagt gjennom å samle og vurdere materiell som har kommet inn via ulike interessentkartlegginger de siste årene opp mot viktigheten for OBOS. Figuren til venstre 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.

De viktigste bærekraftsområdene for OBOS



FNs bærekraftsmål

Å bidra til et mer bærekraftige samfunn er en av de strategiske hovedprioritetene fram mot 2026. OBOS etterstreber å følge FNs bærekraftsmål, som ser miljø, økonomi og sosial utvikling i sammenheng.

Av FNs 17 mål har OBOS valgt ut noen prioriterte områder som vi tar ekstra ansvar for:



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

Det er en målsetning å ha like mange kvinner og menn i ledende stillinger.

I 2020 er 37 prosent av lederne i OBOS-konsernet kvinner, mens konsernledelsen består av fem kvinner og fem menn. 40 prosent av medlemmene i styret er kvinner. Som et ledd i arbeidet med mangfold og likestilling har OBOS i 2020 inngått et samarbeid med Equality Check og Diversitas, Norges ledende nettverk for mangfold og kjønnsbalanse i bygge- og anleggsbransjen.



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

OBOS har rutiner som ivaretar menneskerettigheter i alle deler av organisasjonen. Dette omfatter både

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

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

OBOS arbeider også med disse målene:



OBOS skal være en utviklende arbeidsplass. Det jobbes kontinuerlig med gode opplærings-

og utdanningsordninger for de ansatte. I 2020 ble det tatt i bruk en plattform for utvikling og læring i OBOS-konsernet. I den svenske delen av konsernet er det etablert språk-opplæring for medarbeidere med fremmedspråklig bakgrunn. OBOS har et eget utviklingsprogram for unge ledertalenter, OBOS Extend. I tillegg er det traineeordning og samarbeid med ulike forskningsmiljøer.



OBOS investerer i fornybar energi fra egne solcelleanlegg og har i dag til sammen 7 400

kvadratmeter solceller på flere næringsbygg. OBOS har opprettet selskapet OF Energi sammen med Oslo Fortum Varme. OF Energi investerer i lokale varmesentraler med fornybar energibærer i tiknytning til OBOS' bolig- og næringsprosjekter.



OBOS' visjon er å bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer, og et av våre hovedmål er å jobbe for et mer bærekraftig samfunn.

Vår ambisjon er at alle nye boligblokker, småhus og næringsbygg skal miljøsertifiseres etter BREEAM-NOR eller Svanen, og det tilrettelegges for livet mellom husene. Å jobbe med by- og områdeutvikling, som også inkluderer handel, næring, sport og kultur, er også viktige elementer i et godt boområde. OBOS' engasjement på Ulven er et eksempel på helhetlig tankegang.

OBOS' viktigste formål er å bygge boliger av forskjellige typer, størrelser og prisklasser til medlemmene. For at flere skal få mulighet til å eie sin egen bolig, er det prioritert å utvikle og tilby nye boligkjøpsmodeller, som OBOS Bostart og OBOS Deleie. Dette er løsninger som senker terskelen til boligmarkedet for flere. Innen 2026 skal 20 prosent av alt som bygges tilbys med slike alternative løsninger.



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

OBOS deltar blant annet i forsknings- og utviklingsprosjekter knyttet til sirkulære løsninger, samt tester ut løsninger i enkeltprosjekter. I forbindelse med byggingen av Construction City på Ulven har OBOS et spesielt fokus på sirkulære løsninger. Selskapet har mål om 70 prosent materialgjenvinning fra rivingen av eksisterende bebyggelse på tomten.

Et annet eksempel er Nabohjelp-appen som bidrar til bedre bomiljøer og grønnere og mer bærekraftige samfunn.



OBOS har som mål å redusere CO₂-utslippene fra nybyggproduksjon med 45 prosent i 2026.

Det er øremerket midler til utvikling og utprøving av ny teknologi og nye løsninger. OBOS har de siste årene blant annet jobbet for klimanøytral kontordrift. I tillegg til å fokusere på å redusere våre utslipp, sikrer vi dette gjennom kjøp av fornybar strøm og klimavoter.



OBOS satser på gode ideer som gjør at vi kan levere nye og framtidrettede produkter og tjenester kundene våre etterspør. Innovasjon er et satsingsområde i strategien fram mot 2026. Hovedprioriteter er OBOS Living Lab og etablering av bransjesamarbeidet i Construction City. Gode løsninger for digitale årsmøter i boligselskaper, videreutvikling av Nabohjelp-appen og nye boligkjøpsmodeller er andre innovative satsinger. OBOS investerer også i flere oppstartsbedrifter.



OBOS ivaretar biologisk mangfold gjennom hele byggeprosessen. Vi vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har OBOS satt av midler til å støtte borettslag og sameier som vil gjøre miljøtiltak i medlemmenes nabolag. Gjennom støtteordningen OBOS tar grønt ansvar og OBOS gir tilbake kan boligselskaper søke om støtte til ulike miljøtiltak.



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 arenaer for bransjesamarbeid, blant annet byggenæringens klyngesamarbeid, Construction City Cluster og Skift. OBOS har også et samarbeidsprosjekt med Future-Built på Fornebu og er medlem i Grønn byggallianse. I Sverige er OBOS også representert i flere samarbeidsfora, blant annet innovasjonsmiljøet Smart Housing Småland.

Samfunnsbidraget

For at flere av medlemmene skal få mulighet til å eie sin egen bolig, trapper OBOS opp satsingen på alternative kjøpsmodeller, som bidrar til at flere kommer inn på boligmarkedet.

Boligkjøpsmodeller

Etter lanseringen av OBOS Bostart i 2018 og OBOS Deleie i 2020, er det nå lagt ut for salg rundt 500 slike boliger, 428 av dem var solgt ved utgangen av året.

I 2020 la OBOS ut for salg 273 nye boliger med OBOS Bostart og OBOS Deleie. Modellene har ingen aldersgrense: Yngste kjøper var 19 år, mens eldste kjøper var 84 år. OBOS har tilbudt kjøpsmodellene i 20 ulike prosjekter i Oslo, Lillestrøm, Fredrikstad, Tønsberg, Hamar og Trondheim.

OBOS har som mål å tilby 1 000 boliger hvert år med alternative boligkjøpsmodeller innen 2026 i Norge og Sverige. Dette er omtrent 20 prosent av alt OBOS planlegger å bygge.

Det har de siste årene vært fokus på å utvikle en såkalt 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 om å opprette et felles selskap som skal gi flere mulighet til å eie sin egen bolig gjennom bruk av ulike alternative boligmodeller. Arbeidet med å etablere dette selskapet fortsetter inn i 2021.

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 2020 ble 125 millioner kroner disponert til samfunnsnyttige formål innen forskning og utvikling, kultur, idrett og miljø. Dette inkluderer også et større antall samarbeidsavtaler knyttet til samfunnsnyttige formål, ofte kombinert med direkte medlemsfordeler. OBOS støtter store og små lokale aktiviteter der vi bygger boliger, med særlig vekt på tiltak som bidrar til gode bo- og oppvekstmiljøer for barn og unge. Vi er opptatt av at alle skal ha like muligheter og bidrar derfor også i prosjekter som skal bekjempe utenforskap. Eksempler er Ezinne Athletics, Guttas Campus og MOT. OBOS støttet i fjor også Kirkens Bymisjon med 1,2 millioner kroner og SOS-barnebyer med 5 millioner kroner.



Sander fikk råd til egen bolig

OBOS Bostart gjorde det mulig for sykepleierstudent Sander Mikalsen å kjøpe egen bolig i Oslo. I februar 2022 flytter han etter planen inn i en nybygget leilighet på Ulven.

Foto: Schibsted Partnerstudio

OBOS gir tilbake har også en egen søknadsordning for boligselskaper som ønsker å gjennomføre miljøtiltak. Blant annet har OBOS satt av 10 millioner kroner årlig i støtte til boligselskaper som gjennomfører store ressursreducerende og energieffektiviserende tiltak.

Samfunnsdebatten

OBOS deltar aktivt i samfunnsdebatten om boligpolitikk og byutvikling, og er særlig opptatt av at myndighetene må legge til rette for at det bygges nok boliger.

OBOS har også frontet diskusjoner om nye boligkjøpsmodeller som bidrar til at flere får mulighet til å eie sin egen

Måling av kundetilfredshet (KTI)

■ OBOS ■ Bransjegjennomsnittet

Enkelte av virksomhetene gjennomfører KTI-målinger annethvert år.



bolig, spesielt i pressområder med høye boligpriser. Både i media og i møter med rikspolitikere har OBOS fremmet forslag om at myndighetene bør kreve at utbyggere i pressområder bygger boliger som flere har råd til gjennom bruk av ulike alternative boligkjøpsmodeller.

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

OBOS fremmer sine synspunkter gjennom avisinnlegg, egne nettsider, sosiale medier, foredrag, høringsuttalelser og i direkte møte med politikere, embetsverk og journalister. OBOS er også aktiv i flere organisasjoner og

bransjenettverk i Norge, blant annet Grønn Byggallianse, Skift, NBBL, BNL, Norsk Eiendom og Finans Norge.

I Sverige jobber OBOS også gjennom ulike organisasjoner og nettverk, blant annet Social Venture Network, TMF (Trä och Möbelföretagen), Smart Housing Småland, Klimatrådet i Jönköpings län og Byggmarknadskommissionen (mot korrupsjon).

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.



Best på miljø! Vant OBOS Bærekraftpris

Vinneren av OBOS Bærekraftpris i 2020 ble Manglerud borettslag i Oslo, som har gjennomført et imponerende grønt løft. Borettslaget har oppgradert både uteområdene og de 14 blokkene gjennom flere år. Prisen på én million kroner er en del av OBOS' strategi for å bidra til å gjøre eldre boliger mer miljøvennlige. Alle borettslag og sameier i Norge kan delta i konkurransen.

Foto: Trygve Indrelid



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.

I Oslo hadde 77 prosent et godt totalinntrykk av selskapet i 2020 mot 80 prosent året før. Kjennskapen til OBOS i resten av landet har tradisjonelt vært lav, men har økt betydelig de siste årene. 63 prosent av de spurte oppgir nå at de har et godt totalinntrykk av OBOS mot 59 prosent i 2019. OBOS er etablert i de største byene fra Trøndelag og sørover, og har gjennom flere år vært synlig i media og med markedsaktiviteter. Dermed har kjennskapen økt betraktelig og omdømmet er styrket.

OBOS måler jevnlig KTI i ulike forretningsområder og gjennomfører kontinuerlig tiltak for å forbedre kundetilfredsheten. Samtlige divisjoner som ble målt i 2020, bortsett fra næringsseiendom og OBOS Sverige, hadde lik eller høyere KTI enn bransjegjennomsnittet. I tillegg til KTI-målinger blir det gjennomført årlige undersøkelser av kundetilfredshet i egen regi.

OBOS Jubel

Da Norge stengte ned i mars 2020 som følge av koronapandemien, ble frivillige organisasjoner rammet hardt. Mange lag innenfor breddeidretten og lokale kulturtilbud falt utenfor de offentlige støtteordningene. OBOS har stått ved allerede inngåtte avtaler, selv om aktivitetene ble avlyst. Samtidig ble det etablert en støtteordning – OBOS Jubel – på 40 millioner kroner for å bidra til at frivilligheten skulle kunne opprettholde aktivitetene.

Alle medlemmene i OBOS ble invitert til å sende inn forslag på hvem som skulle få penger fra OBOS Jubel. Dette resulterte i 1 200 søknader om støtte til alt fra idrettsklubber til korps og teatergrupper. 556 lag og foreninger i 39 kommuner fikk penger. 25 millioner kroner av potten gikk til idretten, 15 millioner kroner ble fordelt på ulike kulturtilbud. Det planlegges for at ordningen fortsetter i 2021.

Bærekraftsprisen

I 2019 ble det vedtatt å endre den årlige OBOS-prisen til å bli en bærekraftspris. Vinner i 2020 ble Manglerud borettslag som har gjennomført et stort oppgraderingsprosjekt av uteområdet og bygningene. Prisen på én million kroner er en del av OBOS' strategi for å bidra til å gjøre eldre boliger mer miljøvennlige.

Rehabilitering

I 2020 ble det i boligselskapene OBOS forvalter vedlikeholdt og rehabilitert for til sammen 4,3 milliarder kroner, og året før for 4,7 milliarder kroner. I flere av prosjektene kan

kostnadene per leilighet beløpe seg til flere hundre tusen kroner. Boligselskapene gjennomførte prosjektene sine på en god måte i henhold til smittevern og lyktes med å utføre nødvendig rehabilitering og vedlikehold tross en vanskelig koronasituasjon. OBOS-banken er den viktigste långiveren for disse boligselskapene.

Eierform

Norge har en av de høyeste boligstandardene i verden. En viktig årsak er eierlinjen som ble valgt etter krigen. De aller fleste i Norge eier nå sin egen bolig. Slik skiller vi oss fra de fleste av våre naboland og resten av Europa hvor det er mer vanlig å leie bolig. En av eierformene som ble valgt i Norge, er borettslagsmodellen 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.

OBOS Jubel landet rundt

Idrettslaget Sandviken kunne juble for 160 000 kroner fra OBOS Jubel, et støttefond på 40 millioner kroner. Til sammen 556 lag og foreninger i 39 kommuner fikk penger fra ordningen som ble etablert for å bidra til at frivilligheten kunne holde hjulene i gang da Norge stengte ned i mars 2020. OBOS-medlemmene ble invitert til å sende inn forslag til hvem som skulle få penger fra det nye fondet. Det resulterte i 1 200 søknader. Ordningen blir videreført i 2021.

Foto: Privat



Bærekraftige bygg og boområder

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

OBOS har som strategisk mål å redusere CO₂-utslippene fra nye prosjekter med 45 prosent fra materialer, energi og transport innen utgangen av 2026. OBOS er på god vei til å oppfylle forpliktelsene i Parisavtalen innen 2030. For å nå målet har OBOS utarbeidet en plan der vi fra 2021 vil be om klimagasregnskap i alle nye prosjekter, dette for å kunne jobbe systematisk med CO₂-kutt fram mot 2026.

Miljømerking av bolig og næringsbygg

Alle nye byggeprosjekter som utvikles av OBOS skal ha en miljøstrategi og levere minimum ett tiltak utover forskrift. Gjennom kvartalsvis oppfølging sikrer OBOS at selskapet møter miljøkravene som er satt for miljøsertifisering og miljøtiltak i våre utviklingsprosjekter.

I 2019 besluttet OBOS at alle nye boligprosjekter utviklet av OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu og OBOS Ulven fra og med 2019 skal sertifiseres i henhold til miljøsertifiseringsprogrammet BREEAM-NOR, som er basert på BREEAM, Europas ledende miljøsertifiseringsverktøy for bygg. OBOS Sverige har besluttet å tilby Svanemerkede hus. Byggesystemet i Sverige er nå Svanemerket og selskapet er i ferd med å ferdigstille de to første byggene som man forventes å få Svanemerket.

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. I 2020 gjennomførte OBOS Eiendom sine første BREEAM In-Use-sertifiseringer av eksisterende bygg da Lambertseter senter, Smeltedigelen 1 og Christian Kroghs gt. 10-12 fikk sine sertifikater med henholdsvis nivå Very Good, kti Good og Good. I tillegg er en annen eiendom under sertifisering og det planlegges å gjennomføre flere sertifiseringer i 2021. Alle eksisterende eiendommer følges opp med kvartalsvis måling av avfall, energibruk og vannforbruk.

I samtlige byggeprosjekter og produksjonsanlegg stilles det krav til kildesortering på mellom 80-90 prosent. Miljøsertifiseringen av våre produkter 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 strakstiltak for boligutviklere i desember 2017, og var ett av de tre første selskapene som forpliktet seg til ordningen. OBOS Eiendom forpliktet seg til strakstiltakene for byggeiere våren 2017.

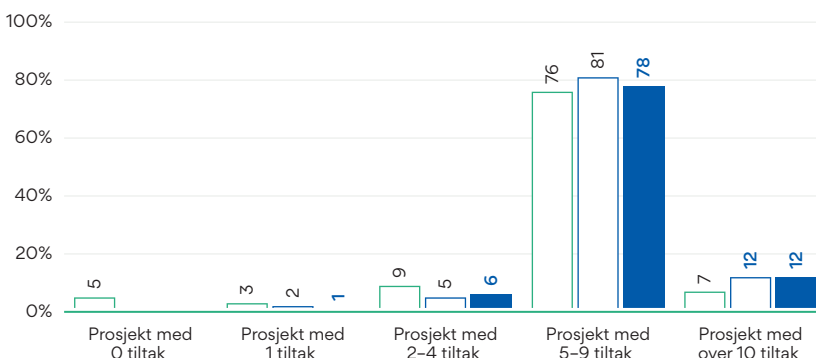
Materialbruk i OBOS-prosjekter

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 Cobuilder Collaborate om et system som sikrer kontroll av alle produkter i selskapets byggeprosjekter.

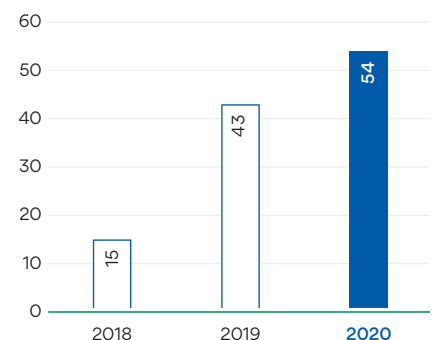
OBOS Sverige og OBOS Block Watne bygger i hovedsak boliger i tre, materialer som i seg selv er miljøvennlig og gjennom sin livssyklus har et negativt CO₂-utslipp.

Andel (%) prosjekter med tiltak per år

■ 2018 ■ 2019 ■ 2020



Utvikling i antall miljømerkede prosjekt i alle OBOS-konsernets selskaper



Alle OBOS' utbyggingselskap stiller krav om kildesortering i nye prosjekter på mellom 70–90 prosent.

Sirkulærøkonomi og sirkulæreprosesser er viktige områder for OBOS. For å bli bedre og lære mer om temaet jobbes det med forskning, utvikling og forbildeprosjekter for å øke kompetansen på området.

Gjennom medlemskapet i næringsklyngen knyttet til Construction City, deltar OBOS i flere forsknings- og utviklingsprosjekt knyttet til sirkulære løsninger. I 2019 og 2020 jobbet OBOS sammen med Entra og Norsk Gjenvinning i Oppbruk, et prosjekt der målet er å få flere produsenter til å ta inn resirkulerte råvarer i sin produksjon.

Construction City, et planlagt kontorbygg på Ulven i Oslo, skal samle deler av byggebransjen. OBOS er et av selskapene som flytter sitt hovedkontor hit. Her er det en ambisjon om å benytte flere sirkulære løsninger og ombruk i forbindelse med byggingen.

I forbindelse med rivningen av gamle bygg når Construction City skal bygges, er målet at 70 prosent skal gå til materialgjenvinning. Blant annet vil noen av materialene bli benyttet videre i et OBOS Eiendom-prosjekt på Oppsal i Oslo hvor et eksisterende næringsbygg skal bygges om.

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

Transformasjon av eksisterende bygg gjennom ombygging framfor riving, vil være sentralt i flere prosjekter de kommende årene. Et eksempel er Schibsted Trykk i Nydalen i Oslo hvor OBOS planlegger å gjøre om den gamle trykkerihallen til boliger uten å rive.

Medvirkning

Medvirkning har vært et viktig satsingsområde i OBOS i 2020. I samarbeid med LÉVA Urban Design er det utviklet en egen OBOS medvirkningsskole og en medvirkningsmodell som skal brukes i alle boligprosjekter i OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu. Koronapandemien har gjort det nødvendig å gjennomføre medvirkningsprosesser på nye måter, blant annet på digitale flater og aktiviteter utendørs. Dette har gjort det mulig å nå ut til enda flere. Dette er metoder som kan bli videreført i framtidige medvirkningsprosesser. Prosjekter med utstrakt bruk av medvirkning er Hinna Park i Stavanger, Scanrope i Tønsberg, Sandakerveien 121 i Nydalen og Oksenøya Bruk på Fornebu.

Bærekraftige nabolag

Satsingen på å utvikle bærekraftige nabolag skal gjøre det enkelt for de som bor og jobber der å få løst sine daglige



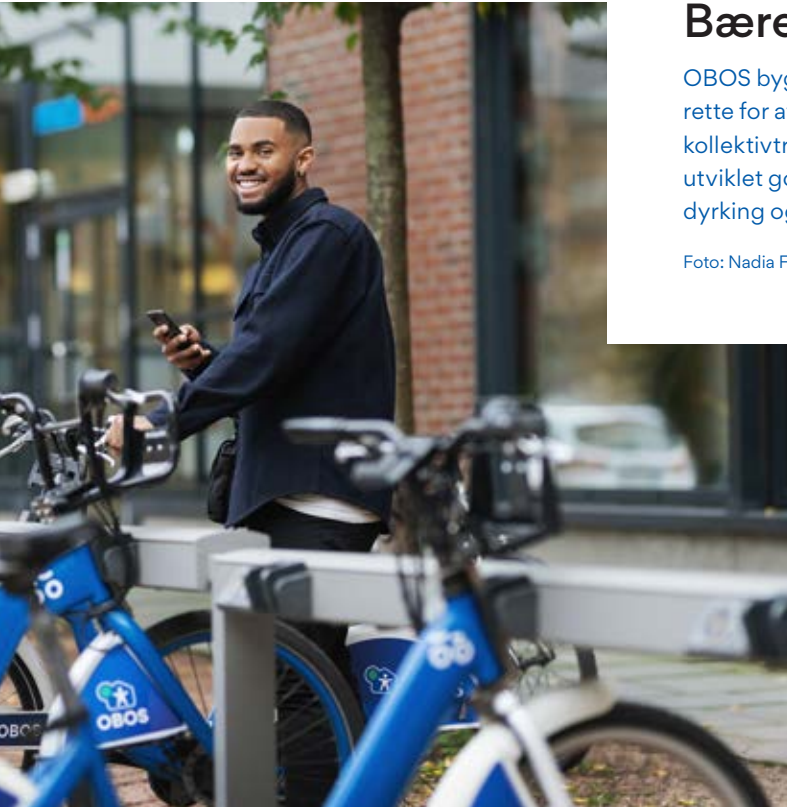
behov i umiddelbar nærhet. Det skal være lett å gå, sykle og benytte kollektivtransport. Det legges også til rette for lading av elbiler og bil- og sykkeldelingsordninger i alle prosjekter.

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

I tillegg til fysiske samlingspunkter utvikles det også nyttige digitale løsninger. Nabohjelp er en app fra OBOS som gjør det enklere for naboer å tilby eller be om hjelp og tjenester. Målet med Nabohjelp er å bidra til et varmere, grønnere og mer bærekraftig samfunn. Ved årsskiftet var det registrert rundt 175 000 brukere. Det ble i 2020 lagt inn over 34 000 nye poster – en økning på nesten 40 prosent fra 2019.

Den første tiden etter koronautbruddet i mars økte bruken av Nabohjelp kraftig. 25 000 nye brukere kom til i løpet av noen få uker.

I 2020 lanserte OBOS appen Vibbo for beboerne i 4600 borettslag og sameier. Vibbo forenkler kommunikasjon mellom styret og beboere, den fungerer som et intranett/informasjonsentral og er dessuten en hjemmesideløsning.



Bærekraftige nabolag

OBOS bygger ikke bare boliger, men legger også til rette for at det skal være lett å gå, sykle og benytte kollektivtransport. I nye boligområdene blir det også utviklet gode sosiale uteområder for lek, urban dyrking og andre aktiviteter.

Foto: Nadia Frantsen

I 2020 åpnet departementet for å gjennomføre digitale årsmøter i borettslag og sameier. OBOS hadde allerede en løsning for dette klart. Tilbudet ble godt mottatt og det ble i løpet året gjennomført 3 219 møter med til sammen nesten 90 000 boligeiere. Det ga en deltagerprosent på over 50 prosent; fire ganger mer enn snittet for vanlige møter de siste årene.

Biologisk mangfold

OBOS har en tomtebank med ulik beskaffenhet. Mange av de urbane tomtene er tidligere industritomter og har svært liten grad av bevaringsverdig natur.

OBOS skal ivareta viktige naturkvaliteter i våre byggeprosjekter. Dette gjøres gjennom et målrettet arbeid med å forbedre vår oppfølging av miljø i byggeprosjekter. Gjennom BREEAM-sertifisering av nybygg (gjelder OBOS Nye hjem og OBOS Eiendom) vurderer alle prosjekter om de skal ta hensyn til ivaretagelse og forbedring av den kartlagte økologiske verdien av tomten og eventuelt ta med en økolog for å ivareta dette bedre. Ved funn av sårbare arter skal tiltak gjennomføres under byggeperioden for å sikre overlevelse. Eksisterende vegetasjon skal vurderes beholdt og ved funn av fremmede organismer skal hensiktsmessige tiltak iverksettes. Dette innebærer også hensyn ved masseforflytting. Natur som skal bevares, skal sikres gjennom

byggeperioden. Ved ny planting skal tomtens beskaffenhet og omkringliggende landskap være med i vurdering av plantevalget og deres økologiske kvaliteter.

Miljøarbeid i eksisterende boligselskap

80 prosent av byggene som står her i 2050, er allerede bygget. Et viktig område innen miljøvern er å ta tak i utfordringer knyttet til den eldre bygningsmassen. I 2019 utviklet OBOS en strategi for å bidra til å redusere miljøfotavtrykket til boligselskaper forvaltet av OBOS. Strategien har som mål å heve miljøkompetansen til beboere i eksisterende boligselskap, og å utvikle og tilby nye løsninger for å redusere miljøfotavtrykket i forvaltede boligselskaper.

I 2020 startet OBOS utviklingen av en trinnvis bærekraftsmodul for boligselskapene vi forvalter. Modulene er et verktøy som vil bli tilgjengelig for alle selskapene via den digitale portalen Styrerommet. Her kan boligselskapene kartlegge bærekraftstatusen slik at styret og beboerne sammen kan sette inn tiltak for å bli mer bærekraftige. Første trinn av kartleggingsverktøyet ble sendt ut til over 4 500 boligselskaper i desember 2020.

I tillegg til dette tilbyr OBOS Prosjekt rådgivning knyttet til teknisk energi og miljørådgivning som for eksempel ENØK-tiltak, energimerke-attester og tilpassing til klimaendringer.

Ansvarlig samarbeidspartner

OBOS tolererer ikke ulovlige handlinger eller uetisk adferd. I 2020 har OBOS med datterselskaper ikke blitt siktet, tiltalt, domfelt eller ilagt forelegg for noe straffbart forhold.

Lovbrudd og uetisk adferd

OBOS har fastsatt etiske retningslinjer som understreker alle ansattes ansvar. OBOS har fastsatt egne retningslinjer og rutiner for varsling som skal sikre at ansatte kan varsle uten frykt for gjengjeldelse og i tillit til at varselet blir håndtert på en forsvarlig måte. Administrasjonen redegjør for status for varslinger og etisk etterlevelse til styret minst en gang årlig.

Forebygging og bekjempelse av korrupsjon

OBOS har nulltoleranse for korrupsjon. Det er ikke registrert tilfeller av korrupsjon i OBOS eller i prosjekter som er ledet av OBOS i 2020.

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 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. Ledere kan ikke kjøpe bolig i nye prosjekter til seg selv eller andre i nær familie uten at dette er søkt om og godkjent. Prosjektledere eller andre i OBOS-konsernet som har innvirkning på priser, eller som har mulighet for oppgradering av standard på leiligheter, kan ikke kjøpe bolig i nye prosjekter.

Konsernsjef, konsernledelsen, alle som rapporterer til konsernledelsen, samt ansatte fra divisjon for aksjeinvesteringer og forretningsutvikling som er involvert i oppkjøp og selskapsanalyse, er underlagt strenge regler for private investeringer og bierverv. Retningslinjene er fastsatt av styret og ble sist revidert i 2020. Målet er å unngå problematikk rundt blant annet innsidehandel, uheldige rolleblandinger eller andre muligheter for å utnytte sitt ansettelsesforhold i OBOS til å oppnå irregulære fordeler.

Forebygging og bekjempelse av hvitvasking og terrorfinansiering

Hvitvaskingshåndbok for OBOS-konsernet skal sikre at hvitvaskingsregelverket oppfylles. Hvitvaskingshåndboken oppdateres løpende og ble sist hovedrevidert ved årsskiftet 2019/2020. Alle ansatte i OBOS, uavhengig av om de arbeider i avdelinger og selskaper som er omfattet av hvitvaskingsregelverket eller ikke, har plikt til å melde fra dersom de blir oppmerksomme på ulovlige eller kritikkverdige forhold. Dette gjelder også hvitvasking eller forsøk på hvitvasking, og der det kan være tvil om ansattes habilitet eller upartiskhet. I tillegg til reglene på konsernnivå, har datterselskapene som omfattes av regelverket mot hvitvasking og terrorfinansiering egne rutiner og systemer tilpasset sin virksomhet. Disse selskapene er innrettet slik at interessekonflikter mellom ansatte og kunder minimeres og alltid håndteres i tråd med OBOS' etiske retningslinjer. Dette inkluderer for eksempel krav til at funksjoner som salg og oppgjør skal være atskilte i bank- og eiendomsmeglervirksomheten, noe som også reduserer risiko for korrupsjon. OBOS-banken, OBOS Eiendomsmeglere og alle andre selskaper som er omfattet av hvitvaskingsloven, har egne ansatte med spesielt ansvar for å avdekke og rapportere hvitvasking og terrorfinansiering. Ved mistanke om kunder eller transaksjoner som kan ha tilknytning til hvitvasking eller terrorfinansiering, blir Økokrim alltid underrettet. Det ble i 2020 inngitt totalt 67 meldinger om mistenkelige transaksjoner (MT-meldinger) til Økokrim fra forskjellige OBOS-selskaper. Det gjennomføres opplæring av ansatte som berøres av regelverket både på konsern- og selskapsnivå.

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 indikere 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 seriositetskrav i prosjekter. Alle endringer avtales skriftlig i endringsordrer som faktureres separat. Fakturaene kontrolleres av OBOS Prosjekt og anvises til utbetaling av byggherre. OBOS Prosjekt gjennomfører interne prosjektrevisjoner for å sikre både kvalitet og riktig økonomistyring i prosjekter.

I desember 2020 ble OBOS gjort kjent med at det er oppstått usikkerhet rundt klassifiseringen av brannegenskapene til såkalt royalbehandlet kledning. Det er i januar 2021 dialog mellom leverandører, treindustrien, Boligprodusentenes Forening og myndighetene for å avklare situasjonen. Dersom det viser seg nødvendig å sette inn tiltak for å oppfylle de branntekniske kravene, vil OBOS stå for sine forpliktelser overfor kundene.

Personvern

For en medlemsorganisasjon som OBOS, er det svært viktig å ha fokus på – og å etterfølge – gjeldende regelverk innenfor personvern. I forbindelse med ny personopplysningslov basert på GDPR, gjennomførte OBOS et konserngjennomgripende personvernprosjekt for å ruste opp vårt personvernregime i henhold til ny lov. Blant tiltakene er å styrke internkontrollen, samt øke kompetansen og fokus på personvern blant ansatte. Det er tatt i bruk elektroniske risikovurderings- og 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. Det er utnevnt personvernombud for konsernet og personvernkoordinatorer for de enkelte forretningsområdene. Avviksmeldinger inngis til Datatilsynet i henhold til gjeldende regler. Det var i 2020 totalt 7 avviksmeldinger, ingen av disse ledet til noen formell reaksjon fra Datatilsynet i form av vedtak, pålegg, gebyr eller lignende. Samtlige saker er avsluttet bortsett fra to som ble rapportert i fjerde kvartal 2020.

Misbruk av markedsrett og forholdet til konkurranselovgivningen

OBOS er bevisst på ikke å misbruke sin markedsrett til å oppnå urimelige fordeler, eller motvirke rettfærdig konkurranse i samsvar med lovgivningen. OBOS har rutiner

og retningslinjer for å sikre at konkurranselovgivningen etterleves. OBOS med datterselskaper har i 2020 ikke vært gjenstand for tilsyn eller fått noen form for pålegg, vedtak eller sanksjoner fra Konkurransetilsynet.

Menneskerettigheter

Det er ikke registrert brudd på menneskerettigheter i prosjekter eller annet arbeid ledet av OBOS i 2020.

«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, med både økonomiske og omdømmemessige konsekvenser.

Forskrift om informasjons- og påseplikt og innsynsrett følges opp med stikkprøver for å sikre at det ikke forekommer diskriminering når det gjelder menneskerettigheter.

Kunnskaps-organisasjonen

Ansatte er OBOS' viktigste ressurs. Gjennom spennende oppgaver, et tydelig samfunnsoppdrag og et utviklende arbeidsmiljø skal OBOS være en av bransjens mest attraktive arbeidsgivere.

OBOS med datterselskaper hadde 2 522 faste ansatte ved utgangen av 2020, hvorav 918 i Sverige. Antallet ansatte i konsernet er i løpet av året redusert med 110 personer, i hovedsak i OBOS Block Watne og i OBOS Sverige.

Ansatte i OBOS er som hovedregel ansatt i faste heltidsstillinger. Ansatte som jobber redusert, gjør dette etter eget ønske, som tilrettelegging etter arbeidsmiljølovens rettigheter av hensyn til alder eller omsorg for barn. Medarbeidere som er ansatt i midlertidige stillinger er i all hovedsak vikariater for medarbeidere som er i foreldrepermisjon.

Mangfold og like muligheter

OBOS skal være en engasjerende og utviklende arbeidsplass for arbeidstakere av alle kjønn. Av ansatte i OBOS-konsernet er 36 prosent kvinner og 64 prosent menn. Det er en målsetning å ha en kjønnsfordeling på 50/50 i ledende stillinger. I 2020 er 37 prosent av lederne i OBOS-konsernet kvinner, mens konsernledelsen består av 5 kvinner og 5 menn. 40 prosent av medlemmene i styret er kvinner.

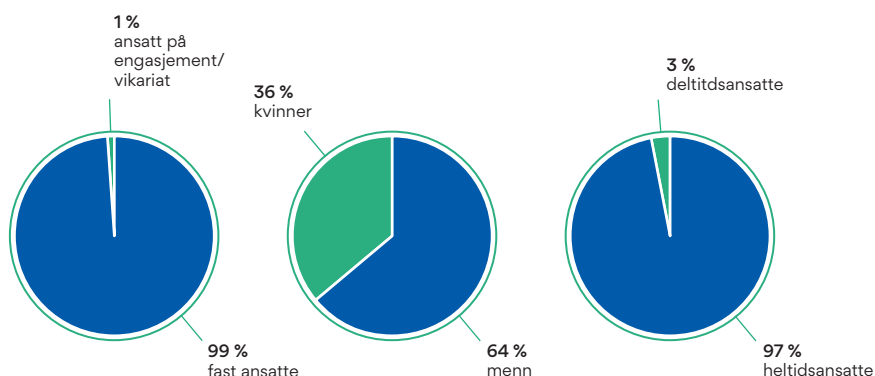
Byggebransjen har tradisjonelt vært en mannsdominert bransje med en markant skjevhet i rekrutteringsgrunnet. Ved rekruttering til stillinger i denne delen av virksomheten

søkes det bevisst å øke kvinneandelen. I 2020 er 36 prosent av prosjektledere innenfor boligutvikling i OBOS i Norge kvinner og 40 prosent av ansettelse innen prosjektledelse de siste fem årene er kvinner. Tre av konsernets datterselskaper innen boligutvikling, OBOS Fornebu, OBOS Kårnhem, og OBOS Nya Hem ledes av kvinner, og prestisjeprosjektet Construction City ledes av to kvinner. I OBOS Block Watne er tre av fire lederrekrutteringer de siste to årene kvinner, og av tre nyansatte tømrerlæringer i 2020 var det en kvinne. Til tross for en positiv utvikling de siste årene har OBOS Block Watne og OBOS Sverige fortsatt et utviklingspotensial når det gjelder å få flere kvinner inn i ledende stillinger.

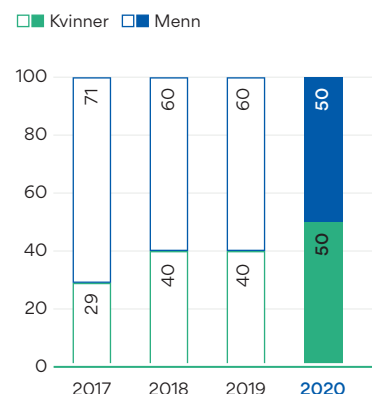
OBOS er avhengig av å ha mennesker på laget som gjenspeiler samfunnet rundt oss. Vi jobber derfor med mål om et variert og inkluderende arbeidsmiljø med like karrieremuligheter for alle. I OBOS skal alle ha like muligheter, uavhengig av kulturell bakgrunn, funksjonsevne, kjønn eller seksuell legning. Det at vi er ulike og mangfoldige, gjør oss bedre rustet til å utvikle produkter, løsninger og tjenester samfunnet rundt oss har behov for. Dette innebærer at OBOS legger til rette for at alle ansatte skal gis like muligheter til jobbutvikling, og vi jobber aktivt med å stimulere til å få flere kvinner inn i ledende stillinger. Ved ansettelse generelt har vi fokus på å rekruttere for å oppnå balanse med hensyn til alder, kjønn og annen bakgrunn.

Som et ledd i arbeidet med mangfold og likestilling har OBOS i 2020 inngått samarbeid med Equality Check, hvor ansatte kan gi en anonym vurdering av hvordan de vurderer OBOS med henblikk på like muligheter, bedriftskultur, balanse mellom arbeid og privatliv, samt ledelsens engasjement for mangfold. Dette, sammen med interne undersøkelser, vil bidra til å styrke vår kompetanse og gi større innsikt i hvilke områder det er viktig å rette fokus på i det videre arbeidet med mangfold.

Ansatte i OBOS



Konsernledelsen i OBOS



Det er også inngått en avtale med Diversitas, et nettverk for mangfold og kjønnsbalanse i bygg- og anleggsbransjen. Gjennom Diversitas skal bransjen jobbe for å finne tiltak, dele erfaringer, bygge kunnskap og skape holdningsendringer.

Arbeidsmiljø og sykefravær

OBOS skal være en trygg og sikker arbeidsplass, og vi jobber kontinuerlig med å sikre et godt arbeidsmiljø som forbygger skader og for å oppnå et lavt sykefravær. For konsernet som helhet er det et overordnet mål med sykefravær under 4 prosent, for kontorvirksomheten er målet 3 prosent. I OBOS-konsernet totalt var sykefraværet i 2020 på 4,4 prosent, noe som er omtrent samme nivå som i 2019. For kontorvirksomheten var fraværet 3,2 prosent, dette er noe bedre enn i 2019.

Det er et overordnet mål om null arbeidsulykker med fravær i OBOS. I 2020 har vi dessverre hatt tilfeller av skader eller ulykker av vesentlig art i konsernets selskaper. Dette er ikke tilfredsstillende, men vi er opptatt av å ta lærdom av dette. Det vil være økt fokus på arbeidet med å forbygge skader og ulykker i 2021.

OBOS er opptatt av at de ansatte skal ha en sunn balanse mellom jobb og fritid. Jobben er bare én del av livet, og den må fungere sammen med resten. Det tar OBOS på alvor, og vi er opptatt av å imøtekomme behov for fleksibel arbeidstid for ansatte i ulike livsfaser. Det legges til rette for at alle ansatte i OBOS skal ha mulighet til å benytte seg av sine rettigheter til foreldrepermisjon. I de norske selskapene gis det betalt foreldrepermisjon tilsvarende 100 prosent av fastlønn, mens det i Sverige gis i tråd med lovgivningen.

For å sikre et godt arbeidsmiljø har vi delt organisasjonen inn i ulike verneområder med tilhørende verneombud. Det gjennomføres jevnlig opplæring i HMS for ledere og

verneombud, og i 2020 ble det blant annet gjennomført kurs for verneombud i samarbeid med MOT, med fokus på arbeidsmiljø og mobbing. For å sikre et godt fysisk og psykisk arbeidsmiljø, har verneombudene årlige gjennomganger i alle verneområder. Dette inkluderer blant annet skriftlige spørreundersøkelser med etterfølgende gjennomgang sammen med leder. HMS er også alltid fast tema i møtene i bedriftsutvalget (BU) og i arbeidsmiljøutvalget (AMU).

OBOS og håndtering av koronapandemien

Året 2020 har i OBOS, som i samfunnet ellers, vært preget av koronapandemien. Kontoransatte i både Norge og Sverige har store deler av perioden fra 11. mars jobbet på hjemmekontor. Når det gjelder pålegg om hjemmekontor har OBOS i Norge lagt seg på samme linje som det myndighetene har anbefalt, mens det for virksomheten i Sverige tidvis har blitt innført strengere tiltak enn det svenske myndigheter har pålagt. For ansatte på byggeplasser i Norge, i produksjonsvirksomheten i Sverige, og andre steder der det ikke har vært mulig å benytte hjemmekontor som et smittevernstiltak, er det iverksatt tiltak og nødvendige rutiner for å sikre tilstrekkelig smittevernhensyn på arbeidsplassen.

Som vi ser av sykefraværstallene, har ikke pandemien påvirket sykefraværet i OBOS i veldig stor grad. Smitten blant våre ansatte har heldigvis vært på et lavt nivå, og samsvarende med smittetallene i befolkningen generelt. Dette innebærer også at smitten har vært høyere i den svenske delen av organisasjonen enn i Norge, fordi myndighetenes håndtering av smittesituasjonen har vært ulik i de to landene.

HMS og SHA på arbeidsplassen

Det skal være trygt å jobbe på kontor og på bygg og anlegg der OBOS er byggherre. OBOS er opptatt av arbeidstakernes sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) både i

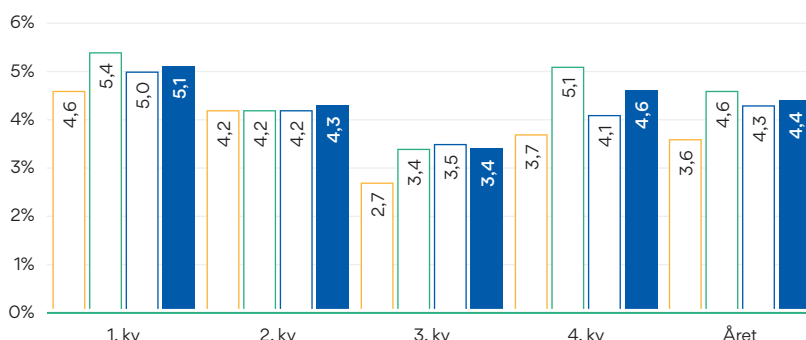
Ledere i OBOS-konsernet

■ Kvinner ■ Menn



Sykefraværsutvikling 2017-2020

■ 2017 ■ 2018 ■ 2019 ■ 2020



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 umiddelbart til administrerende direktør i datterselskapene umiddelbart, og til konsernsjefen kvartalsvis. Ulykker rapporteres umiddelbart 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 ved 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.

Byggebransjens viktigste måleparameter er fraværsskader på byggeplass målt mot utførte timeverk. Dette uttrykkes som en såkalt H1-verdi (fraværsskader per million arbeidede timer). Det var ingen dødsfall på våre byggeplasser i 2020.

I Norge var H1-verdien 3,6 ved utgangen av 2019 og 4,5 ved utgangen av 2020. Hovedårsaken til økningen i H1-skader i Norge er at OBOS Block Watne har registrert 8 skader med fravær i 2020. En av skadene var hos underentreprenør. I Sverige var H1-verdien 2,5 ved utgangen av 2019, mens den var 2,4 på samme ved utgangen av 2020. 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.

Oppfølging av uønskede hendelser og nestenulykker er viktig for å øke bevisstheten rundt sikkerhetsarbeidet, og slik forebygge og redusere antall ulykker. I OBOS Block Watne er HMS 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.



Construction City tar form

OBOS er en av initiativtakerne til byggenæringens klyngesamarbeid, Construction City Cluster på Ulven i Oslo. I 2020 vokste klyngen fra 50 til 80 medlemmer, med en betydelig økning av gründerselskaper og leverandørbedrifter. I 2021 er det byggestart for et nytt og topp moderne bygg på Ulven i Oslo, et sentralt samlingspunkt for innovasjon og utvikling i bransjen. OBOS og flere klyngemedlemmer planlegger å flytte dit om få år.

Illustrasjon: Link Arkitektur

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.

Etikk og verdier

Etikk handler om fellesskapsverdier, normer og regler som må etterleves for at fellesskapet skal fungere på en god måte. OBOS har etiske retningslinjer som gjelder for alle ansatte i konsernet, og som har siktemål å gi støtte og veiledning om spørsmål eller problemstillinger de ansatte kan bli stilt overfor. Hensikten med retningslinjene er å skape en felles plattform som skal stimulere til refleksjon over egen

praksis og være en støtte til å ta de riktige valgene i ulike situasjoner. Alle nyansatte gjennomfører obligatorisk opplæring i de etiske retningslinjene, og digitale kurs er også tilgjengeliggjort for alle ansatte for jevnlig oppfriskning og opplæring.

Alle ansatte i OBOS er ansvarlig for å bidra til et godt og produktivt arbeidsmiljø og opptre på en måte som styrker samholdet internt og skaper tillit og respekt innad og utad. Det er nulltoleranse for trakassering, og i de etiske retningslinjene henvises det til hvordan ansatte går fram dersom det oppstår situasjoner der det må varsles. Det er utarbeidet gode beskrivelser av varslingsrutinen, som ligger lett tilgjengelig på intranettet. Det er i 2020 ikke rapportert om hendelser av diskriminering eller andre uønskede hendelser gjennom vernerunder eller varslingsrutinen.

Rekruttering og arbeidsgiverprofilering

OBOS har som mål å være en foretrukket og attraktiv arbeidsplass både ved rekruttering av nye medarbeidere og gjennom utvikling av eksisterende medarbeidere. Rekruttering av riktig kompetanse er avgjørende for at organisasjonen skal lykkes. Profesjonelle og grundige rekrutteringsprosesser er derfor et prioritert område. Alle faste stillinger i konsernet lysnes ut internt fordi vi legger stor vekt på den muligheten intern mobilitet gir i et utviklingsperspektiv, både for den enkelte medarbeider og for organisasjonen som helhet. Vi gjennomfører grundige prosesser der alle

interne søkere ivaretas på en god måte gjennom samtale med rekrutterende leder.

I 2020 har det fortsatt vært lagt stor vekt på arbeidet med å profilere OBOS som attraktiv arbeidsgiver. Året ble annerledes enn planlagt på mange områder på grunn av korona-situasjonen, men vi valgte å gjennomføre sommertrainee-programmet for studenter som planlagt. Programmet ble noe tilpasset, men det ble prioritert å gjennomføre fordi det er et viktig tiltak for organisasjonen, både for strategisk rekruttering og for profilering av OBOS som arbeidsgiver. Det langsiktige arbeidet med arbeidsgiverprofilering fortsetter å gi resultater. OBOS ble i 2020 nok en gang kåret til en av Norges mest attraktive arbeidsgivere, og fikk for tredje gang prisen for bransjebeste i kategorien Real Estate i kåringen Universum Awards.

Utvikling av medarbeidere og ledere

Utvikling av medarbeidere er blant de viktigste investeringer OBOS gjør. I 2020 tok vi i bruk en ny plattform for utvikling og læring i OBOS-konsernet; MiO Utvikling. Nyansatte medarbeidere tar i bruk systemet gjennom digital ombordstiging allerede før første arbeidsdag, og MiO gir videre støtte til medarbeideroppfølging og -utvikling gjennom hele medarbeiderreisen, blant annet gjennom systemstøtte og en felles læringsplattform for opplæring og utviklingsaktiviteter. Gjennom OBOS systemstøtte sikres det at det med alle ansatte gjennomføres årlige utviklingssamtaler.

Attraktiv arbeidsgiver

OBOS jobber målrettet med å profilere selskapet som en attraktiv arbeidsgiver. I 2020 resulterte dette i at OBOS for tredje gang ble best i bransjen i kåringen Universum Awards.

Foto: Nadia Frantsen



OBOS Extend, konsernets interne program for leder- og talentutvikling, fortsatte i 2020. Og videreutvikling av mer erfarne ledere har også stått sentralt i 2020, ikke minst med tanke på den nye situasjonen med avstandsledelse og oppfølging av medarbeidere på hjemmekontor. Til tross for behov for tilpasninger og endring til digitale plattformer, har vi gjennomført interne temakurs innen ulike ledelsesområder, samt lederutviklingsprogrammet «Ledelse i en dynamisk hverdag» med fokus på endringsledelse.

I en organisasjon i stadig utvikling er det vesentlig for OBOS å legge til rette for ansattes etter- og videreutdanning, noe som blant annet gjøres gjennom en egen stipendordning der ansatte kan søke om støtte til videreutdanning eller kurs.

I OBOS Block Watne er det et mål å videreføre lærlingordningen i 2021 på minst samme nivå som i 2020, og det jobbes fortløpende med å rekruttere nye lærlinger. Der det er kapasitet ansettes lærlinger videre i faste stillinger som tømre i selskapet. Det er mål om ca. ti prosent lærlinger, og hvor de fleste får tilbud om tømrerstilling etter læretiden. Ved ansettelser av lærlinger er det et viktig fokus å øke kvinneandelen. OBOS Block Watne jobber aktivt for å øke andelen kvinner som velger tømrerutdannelse. Det er derfor i 2020 satt sammen en prosjektgruppe i OBOS som i 2021 skal jobbe med dette i samarbeid med utdanningsinstitusjoner for lærlinger.

Lønns- og pensjonsordninger

I OBOS skal alle ansatte bli riktig lønnet for det arbeidet de utfører. Det er ulike avlønningsmodeller i ulike deler av konsernet, men alle ansattes lønninger vurderes årlig. I forbindelse med lønnsvurderinger foretas det også vurderinger av likelønn for å hindre at det oppstår utilsiktede skjevheter.

Ansatte i OBOS er omfattet av gode forsikrings- og pensjonsordninger, noe som er en god trygghet både for de ansatte og deres familier. Nyansatte, både midlertidige og fast ansatte, meldes automatisk inn i våre kollektive innskuddsbaserte pensjonsordninger og omfattes av våre kollektive forsikringsordninger.

Samarbeid med tillitsvalgte

Det er i OBOS-konsernet inngått flere tariffavtaler med ulike fagforeninger. Ansatte som ønsker det, har mulighet til å knytte seg til en fagforening. Det er gjennomgående et godt samarbeid mellom de tillitsvalgte og bedriften. Gjennom endringsprosesser er det spesielt viktig å ha en god dialog med de ansattes representanter, gjennom informasjon og drøftinger i god tid før endringer finner sted. I 2020 har vi vært igjennom flere endringsprosesser i ulike deler av konsernet, og det gode samarbeidet har vist seg å være viktig for å få gjennomført nødvendige endringer i organisasjonen.

Miljøledelse

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

I strategien for 2021–2026 er det et prioritert mål at OBOS skal jobbe for et mer bærekraftig samfunn.

Konkret vil det si at OBOS har mål om:

- At flere skal kunne eie egen bolig. OBOS skal derfor innen 2026 tilby 1 000 boliger per år med alternative boligkjøpsmodeller.
- Å være en kompetent by og stedsutvikler med livet mellom husene i fokus.
- Å jobbe for mer klimanøytrale nye boliger og næringsbygg. OBOS har derfor ambisjon om å redusere CO₂-utslippene fra nybygg med 45 prosent i 2026.

Frem til 2021 har målet vært at OBOS skal ta grønt ansvar.

Dette er konkretisert i fem hovedmål:

- 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 som er satt innenfor miljø. Framdrift og måloppnåelse rapporteres kvartalsvis.

OBOS Sverige rapporterer miljødata i en felles hållbarhetsrapport som omfatter samtlige av OBOS Sverige sine virksomheter.

Miljøsertifisert virksomhet

Det er viktig 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 12 avdelingskontorer i Norge er i dag Miljøfyrtårnsertifisert. OBOS Sverige er ISO-sertifisert (ytte miljø ISO 14001 og kvalitet ISO 9001) Dermed har store deler av konsernet et sertifikat som viser at vi arbeider systematisk med miljøtiltak i hverdagen, oppfyller krav og

gjennomfører tiltak for mer miljøvennlig drift og et godt arbeidsmiljø. Gjennom arbeidet med årlige klima og miljørapport i Miljøfyrtårn jobber vi med kontinuerlig forbedring av negativ klimapåvirkning fra vår kontorvirksomhet. 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. For 2021 er målet for vår kontordrift en reduksjon på 7 prosent av utslippet fra i 2019.

I 2020 har OBOS, med bakgrunn i blant annet miljøsertifiseringen, revidert sine rutiner for å sette miljøambisjon og spesifisere miljøkrav i alle sine byggeprosjekter. OBOS har også revidert sine krav til investeringer og rutiner for eierstyring i de selskapene vi investerer i. Dette innebærer at vi ESG-vurderer alle våre investeringer og følger opp ESG i vår eierstyring.

Klimarisiko

Det er viktig for OBOS å redusere risiko og kostnader knyttet til klimaendringer og ekstremvær. Flom, grunnforhold og rasfare vurderes alltid når OBOS investerer i tomter. Når vi utvikler nye prosjekter vurderes parametere som plassering av bygg, samt valg av materialer. Materialene må være robuste og tåle mer ekstreme 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 redusere klimapåvirkningen.

Etter kvikkleireskredet i Gjerdrum i desember 2020 har OBOS iverksatt en intern gjennomgang av grunnforholdene og risiko knyttet til ras på alle planlagte og pågående prosjekter. Gjennomgangen viser at det er et fåtall prosjekter som omfattes av slik problematikk. Nødvendige tiltak og undersøkelser er gjennomført, men på utvalgte prosjekter vil det bli iverksatt ytterligere kontrolltiltak. I tillegg har forvaltningsavdelingen i OBOS gått ut med informasjon til alle forvaltede boligselskap om hva de må gjøre for å vurdere sine tomter.

Brudd på miljølovgivningen

Det er i 2020 ikke registrert noen avvik i OBOS fra krav i miljølovgivningen.

Miljøkrav til leverandører av varer og tjenester

Innkjøpte varer og tjenester til OBOS' kontorer i Norge skal være bærekraftige, og vi etterstreber å benytte miljøsertifiserte leverandører. 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. OBOS standardbetingelser for bærekraftig innkjøp vedlegges alle innkjøpsavtaler for varer og tjenester i konsernet. OBOS Block Watne gjennomfører jevnlig revisjoner av sine leverandører, men dette har ikke blitt gjennomført i år grunnet omprioritering som følge av koronapandemien.

Å ivareta bærekraftige innkjøp er viktig for å oppfylle OBOS' målsetning om å bidra til en positiv samfunnsutvikling, samt bidra til å påvirke standarden for forretningsetikk, arbeidsforhold og miljøkrav i bransjen. OBOS har som mål å følge opp bedrifter tre ledd under seg i leverandørkjeden. I den grad det er mulig, benytter OBOS regionale og/eller nasjonale leverandører. Alle nye leverandører screenes gjennom OBOS' betingelser for innkjøp som blant annet stiller krav til miljøstyringssystem, HMS og sosiale forhold.

Grønn obligasjon

Som ett av de første eiendomsselskapene i Norge etablerte OBOS Eiendom sitt grønne rammeverk og utstedte sin første grønne obligasjon i oktober 2017. Obligasjonen hadde en løpetid på fem år og ble tredjepartvurdert av Cicero med klassifiseringen «Medium Green». Kontorbygget i prosjektet Portalen på Lillestrøm ble stilt som sikkerhet for lånet. Da bygget ble solgt i 2020 ble obligasjonen kjøpt tilbake. I 2019 etablerte OBOS BBL et grønt rammeverk for hele konsernet og deretter en trekkramme på 2 500 millioner kroner («Revolving Credit Facility») med bærekraftsmål; ett av de første lånene av den typen i landet.

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 Miljøfyrtårnsertifisert. Beregningen tar hensyn til CO₂-utslipp som skyldes 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 fellesarealer i bygg eiet av OBOS. Resterende utslipp dekkes av kvoter. Miljødataene fra 2020 er påvirket av covid-19-situasjonen, økt bruk av hjemmekontor og periodiske stengte kontorer.

Energioppfølging, avfallshåndtering og vannforbruk

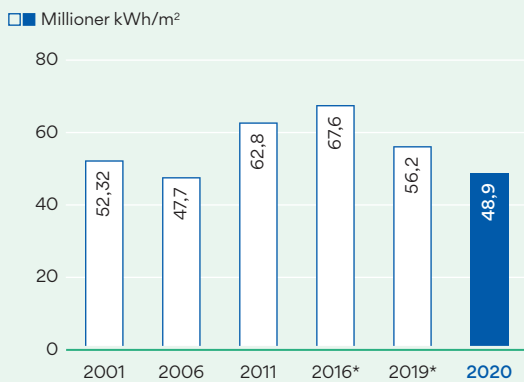
OBOS har som mål å bli bedre på kildesortering av avfall, samt å bruke mindre energi og drikkevann. Eiendommassen i Norge blir ukentlig kontrollert opp mot fastlagte mål for energiforbruk, kildesorteringsgrad og vannforbruk.

OBOS eiendommer

Grafene viser miljødata fra bygg OBOS Eiendom eier eller drifter. Det er stadig endringer i antall og type bygg og hvilke virksomheter som leier lokaler i byggene. Dette vil påvirke dataene og sammenligningsgrunnlaget. Tallene fra 2020 er påvirket av covid-19-situasjonen, med økt bruk av hjemmekontor og periodisk stengte lokaler.

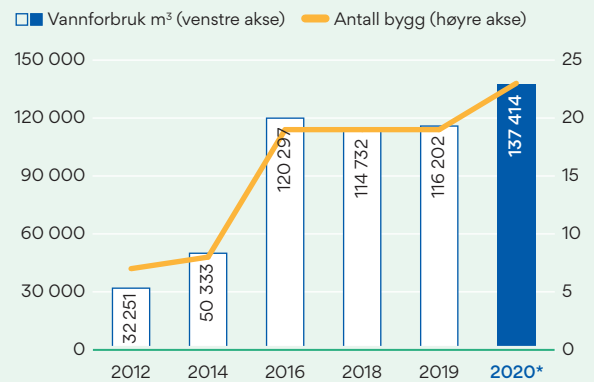
Energibruk i bygg OBOS Eiendom eier (fellesarealer og utleiearealer)

* Tallene er graddagskorrigert.



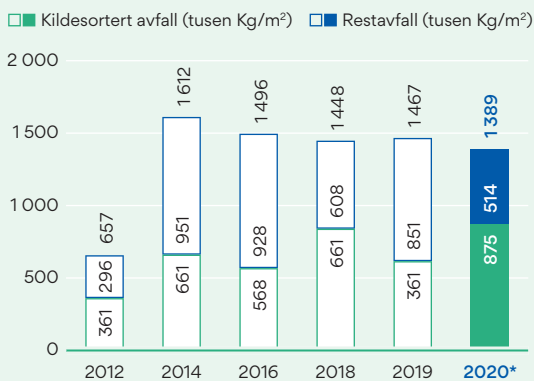
Vannforbruk i bygg OBOS Eiendom drifter (fellesarealer og leietakere)

For 2020 er samtlige bygg minus Ulven medregnet.



Avfall fra bygg OBOS Eiendom drifter (unntatt Ulven)

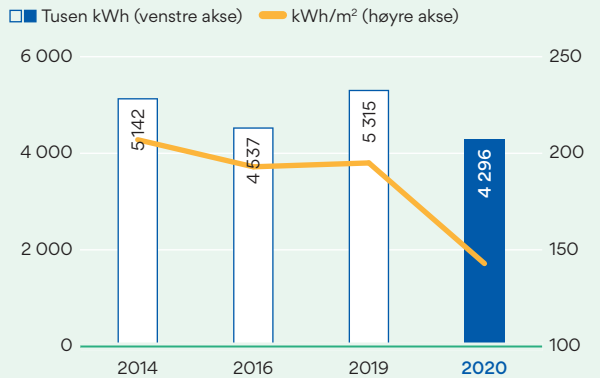
Grafen viser avfall fra både fellesarealer og leietakere, blant annet på kjøpesentre. Det jobbes med å ha gode systemer på plass og å følge opp kildesorteringen til leietakere.



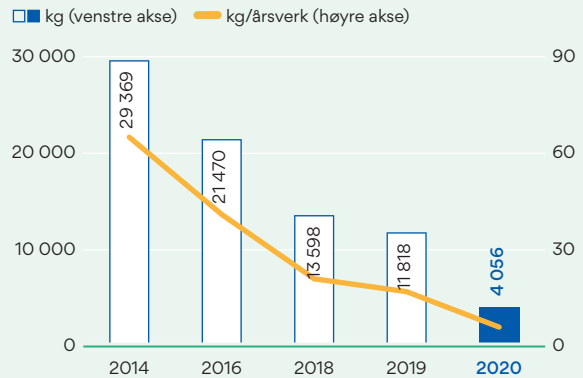
OBOS kontorvirksomhet

Grafene viser miljødata fra alle Miljøfyrtårn-sertifiserte OBOS-kontorer (alle større kontorer). 80% av alle OBOS-kontorer med mer enn 4 ansatte er Miljøfyrtårn-sertifisert. Koronapandemien har gjort at flere av kontorene er lite brukt i 2020, noe som har påvirket forbruket.

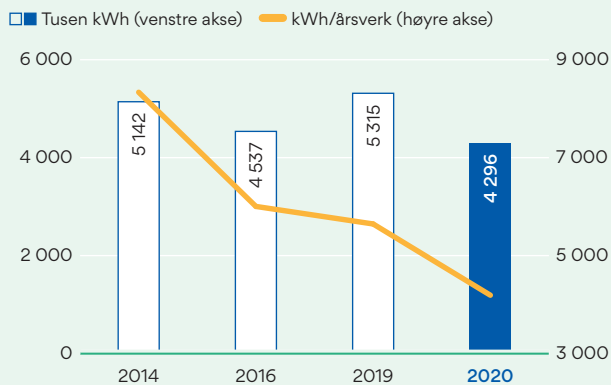
Samlet energiforbruk totalt og fordelt på oppvarmet areal



Papirforbruk



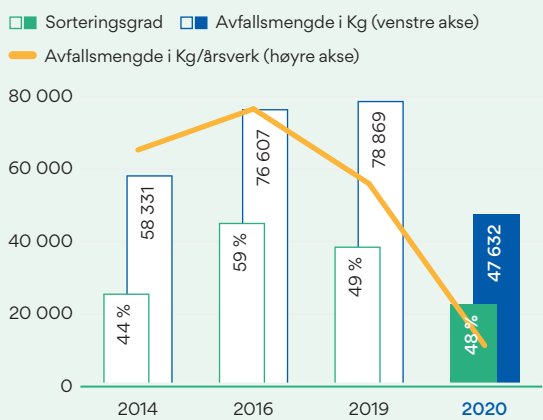
Samlet energiforbruk totalt og pr årsverk



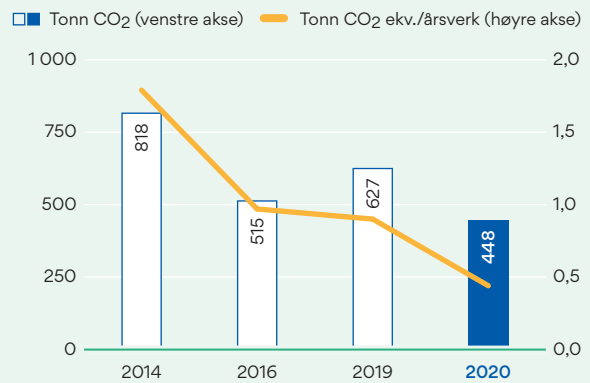
Klimagassutslipp OBOS hovedkontor

Dette omfatter utslipp fra energibruk, avfall og tjenestereiser med bil og fly (scope 1, 2 og delvis scope 3 i Greenhouse Gas Protocol).

Avfall



Utslipp av CO₂



Papirforbruk

OBOS-konsernet arbeider for å redusere papirforbruket. Det benyttes miljømerket papir og kontorrekvisita. OBOS har en innkjøpsveileder som skal bidra til å sikre at dette blir fulgt opp. Fra 2019 til 2020 har papirforbruket gått ned med 65 prosent (målt i kilo).

Bilbruk og reisevirksomhet

OBOS har redusert bruken av firmabiler og etablert låne-biler som de ansatte kan bruke. 94 prosent av OBOS' biler er elektriske (dette gjelder utlånsviler på de ulike kontorene og driftsbiler i Oslo). I tillegg har OBOS installert elbillading for ansatte i sine parkeringshus.

Ansatte skal, så langt det lar seg gjøre, benytte video-konferanse for å begrense bruk av flyreiser.

Forbruk av drivstoff

Dataene er basert på registrert kilometergodtgjørelse for ansatte. OBOS har p.t ikke et system som muliggjør å differensiere dette etter drivstofftype. Fordelingen av drivstofftype er estimert som følgende: 10 prosent elbil, 50 prosent diesel og 40 prosent bensin, basert på nasjonale tall fra SSB (bilparken etter drivstoff per mars 2020). Prosentvis fordeling mellom el, bensin og diesel er lagt til grunn. Hybridbiler og annet drivstoff er ikke medregnet.

Investeringer i fornybar energi

OBOS har tidligere investert i fornybar energi gjennom sitt selskap OBOS Energi, som ble solgt i 2020. Dette var en strategisk beslutning da OBOS ønsker å fokusere mer på kjernevirksomheten.

OBOS har investert i solcelleanlegg på seks næringsbygg i Oslo. Anleggene på til sammen 7 400 kvadratmeter ble ferdigstilt i 2018 og målet er å produsere 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 i tilknytning til OBOS' nye bolig- og næringsprosjekter, samtidig som nye miljøvennlige løsninger for eksisterende boligselskaper også er innenfor satsingsområdet. I dag har OF Energi en varmesentral i drift på Lambertseter og en ny under bygging på Frysja.

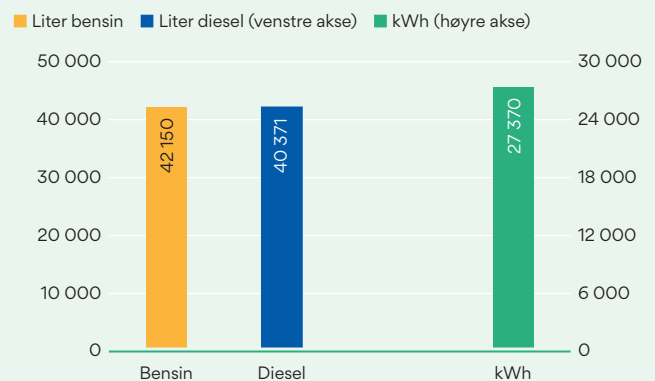
OBOS har også en eierpost på fire prosent i solcelleselskapet Otovo som selger solceller på tak til konsument. OBOS og Otovo har et bredere samarbeid der det er inngått avtale om rabatt til OBOS-medlemmer i Norge og Sverige ved kjøp av solcelleanlegg. OBOS har også en kraftavtale med Entelios. Gjenvinningskraft fra industrien utgjorde 73,17 prosent av innkjøpt strøm gjennom denne avtalen i 2020.

Forbruk av drivstoff

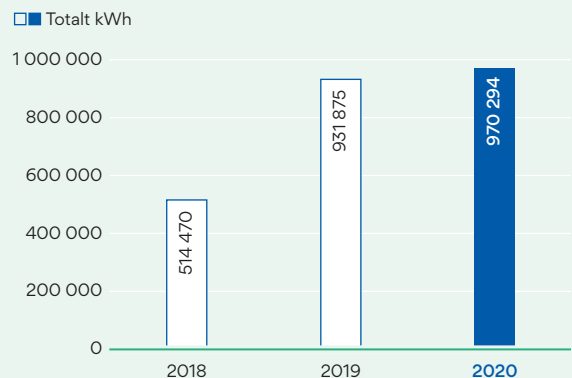
Total kjørelengde for 2020 var 13 685 kilometer.

Følgende faktorer er lagt til grunn: elbil: 2 KWh per mil, bensin: 0,77 liter per mil, diesel: 0,59 liter per mil.

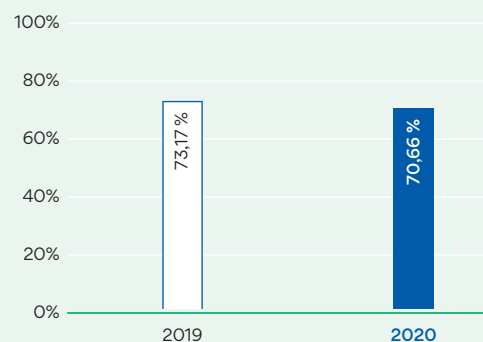
Drivstoff-forbruk totalt i 2020



Produksjon av solenergi



Innkjøpt strøm

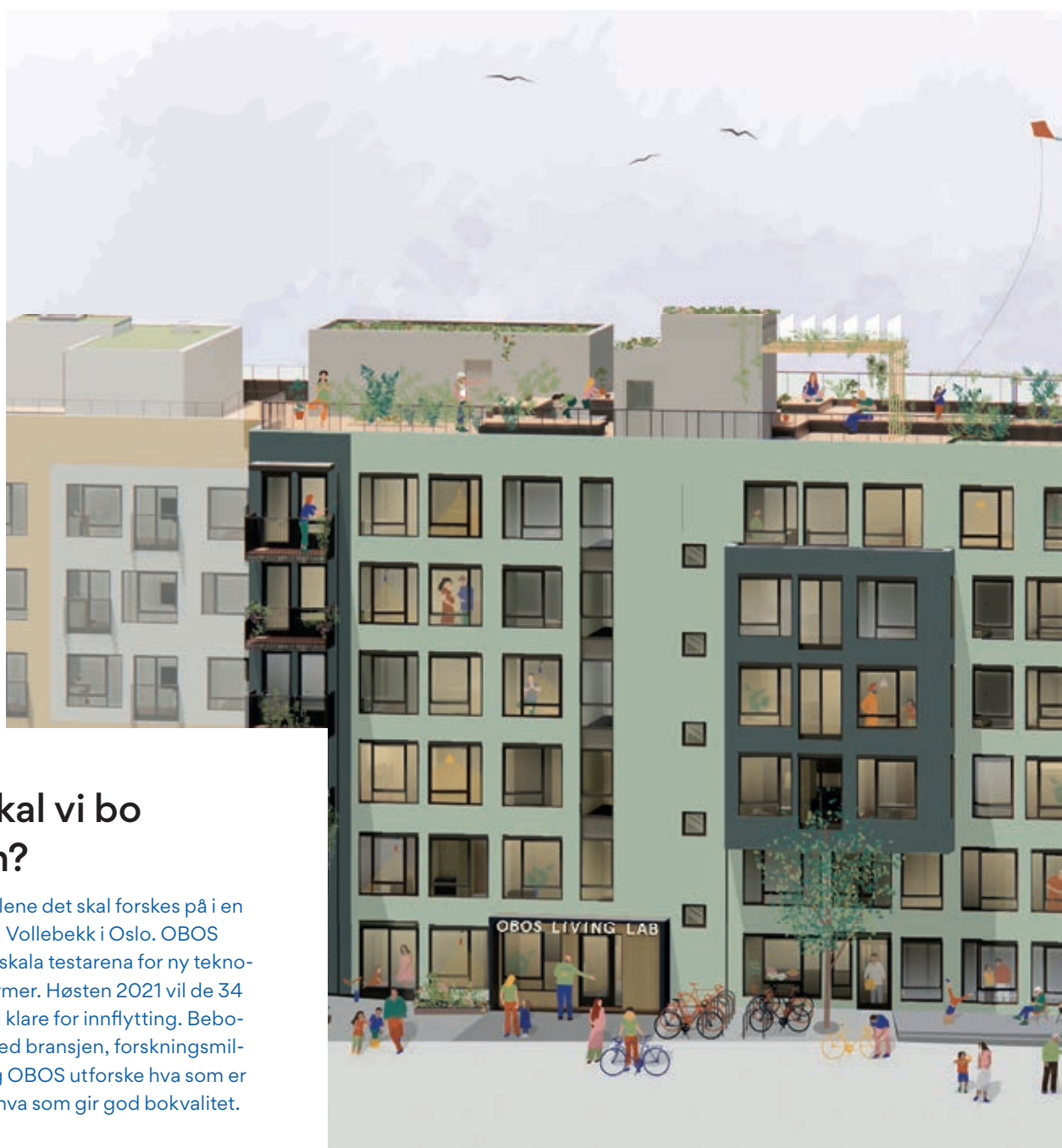


Investering i innovasjon, forskning og utvikling

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

I tillegg til å investere i selskaper deltar OBOS i flere forskningsprosjekter knyttet til miljø og bærekraft.

Sammen med CICERO er OBOS med i FoU-prosjektene ENABLE og UPSCALE som begge ser på bærekraftige nabolag og folks evne til bærekraftig transformasjon. I et byggeprosjekt på Ammerud i Oslo er OBOS case i Syn. i.kia, et europeisk plusshusprosjekt ledet av NTNU med støtte fra EUs forskningsprogram Horizon 2020. Gjennom Construction City Cluster er OBOS aktiv i flere initiativer som skal bringe bransjen videre på digitalisering, samhandling og bærekraft. OBOS er også med å finansiere et professorat ved BIs Senter for byggenæringen. Videre har



Hvordan skal vi bo i framtiden?

Det er et av spørsmålene det skal forskes på i en helt ny boligblokk på Vollebekk i Oslo. OBOS Living Lab blir en fullskala testarena for ny teknologi, design og boformer. Høsten 2021 vil de 34 utleieleilighetene stå klare for innflytting. Beboerne skal sammen med bransjen, forskningsmiljøer, myndigheter og OBOS utforske hva som er fremtidens bolig og hva som gir god bokvalitet.

Illustrasjon: LPO Arkitekter

OBOS en samarbeidsavtale med Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo. Avtalen skal bidra til å styrke skolens undervisning og forskning på bolig og byutvikling. OBOS finansierer også et stipendiat i boligmarkedsøkonomi ved Handelshøyskolen NMBU.

OBOS Living Lab

Hvordan skal vi bo i fremtiden? Dette er et av spørsmålene det skal forskes på i en helt ny boligblokk på Vollebekk i Oslo. OBOS Living Lab blir en fullskala testarena hvor

det skal forskes på fremtidens bolig i forhold til teknologi, bærekraft, design og boformer. OBOS Living Lab er under bygging. Høsten 2021 vil de 34 utleieleilighetene stå klare for innflytting. Beboerne skal sammen med bransjen, forskningsmiljøer, myndigheter og OBOS utforske hva som er fremtidens bolig og hva som er med å skape god bokvalitet.

Construction City

OBOS er en av initiativtakerne til byggenæringens klyngesamarbeid, Construction City Cluster på Ulven. Sentralt for klyngesamarbeidet står bærekraft, innovasjon og samhandling. I 2020 vokste klyngen fra 50 til 80 medlemmer, med en betydelig økning av gründerselskaper og leverandørbedrifter. I 2021 er det byggestart for et nytt og topp moderne bygg på Ulven i Oslo, et sentralt samlingspunkt for innovasjon og utvikling i bransjen. OBOS og flere klyngemedlemmer planlegger å flytte dit om få år.

I 2020 året har klyngens medlemmer til sammen tatt initiativ til 12 innovasjonsprosjekter av ulik størrelse. Fem av disse prosjektene har fått tildelt finansiering gjennom Innovasjon Norge.

The Urban Village

Et tverrfaglig team med OBOS, arkitektkontoret LPO, landskapsarkitekter fra SLA, bærekraftsrådgivere og ingeniører i Bollinger+Grohmann, entreprenøren Veidekke og Hunton, vant i 2019 den internasjonale konkurransen Reinventing Cities.

Det jobbes nå for å få realisert dette forbildeprosjektet på Furuset med fokus på bærekraft, nabolagsbygging, fellesskap og medvirkning. Byggestart blir sannsynligvis i 2022.

OBOS Nærkontor

OBOS startet i 2020 planleggingen av piloten OBOS Nærkontor, et nettverk med profesjonelle kontorplasser i nærheten av der folk bor. De første kontorene kommer i Oslo-området og skal etter planen være åpnes våren 2021. OBOS Nærkontor blir gode kontorfasiliteter bedrifter kan abonnere på til egne ansatte, slik at de kan veksle mellom sin vanlige kontorplass og hjemmekontoret.



Ferdigstilte prosjekter 2020



Sola: OBOS Block Watne har en større utbygging på Skadberg i Sola kommune. Området er planlagt av arkitektfirmaet Helen & Hard. Det er en blanding av blokker, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger bygd i ulike tun. Flere tun ble ferdigstilt i 2020.

Foto: Jiri Havran



Oslo: Frysjala borettslag ligger på Frysja i bydel Nordre Aker. Det består av 154 boliger i ulike størrelser. Byggene er tegnet av A-lab arkitekter og ferdigstilt februar 2020.

Foto: Ilja C. Hendel



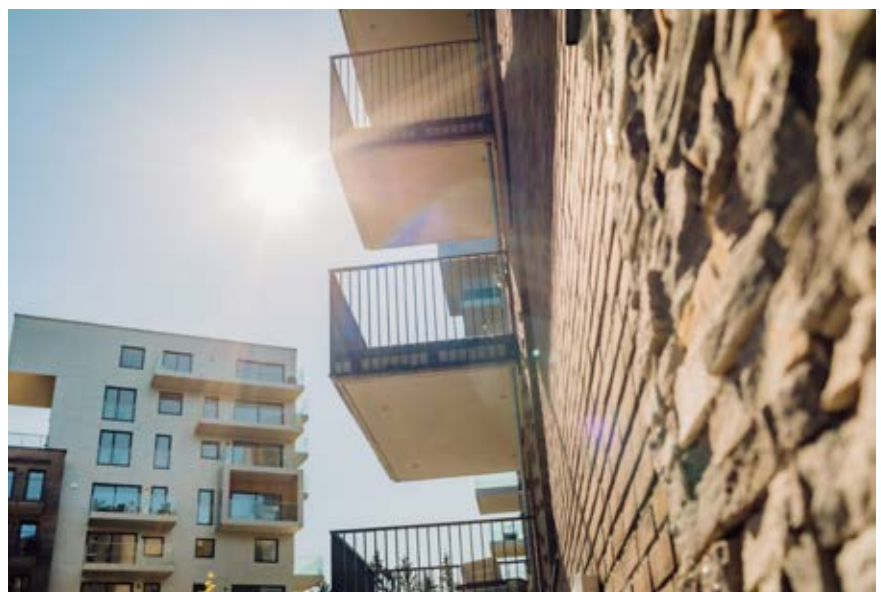
Oslo: Lillebergstunet borettslag ligger på Ensjø i bydel Gamle Oslo. Det består av 92 boliger og er tegnet av Spor Arkitekter. Prosjektet var ferdigstilt i februar 2020.

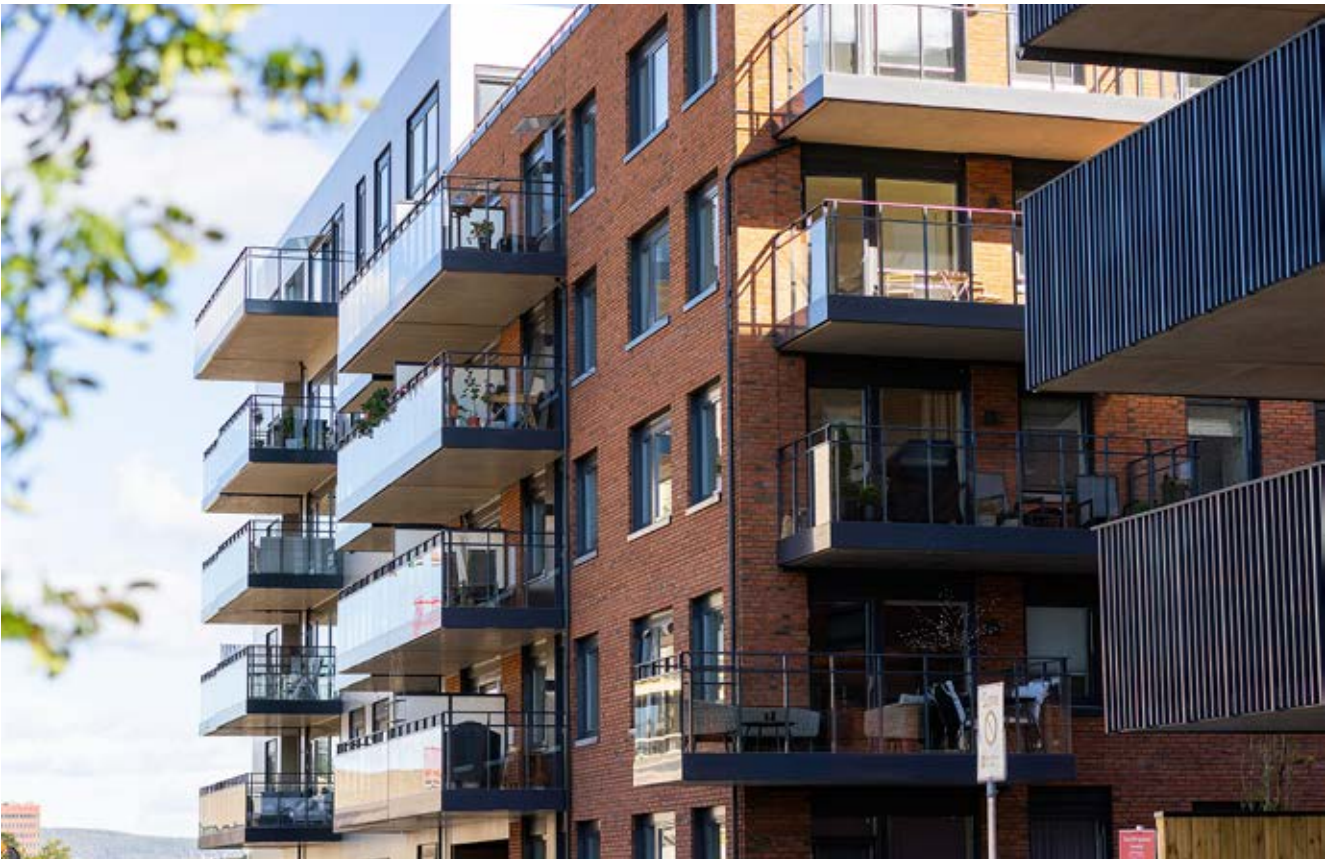
Foto: Ilja C. Hendel



Oslo: Prosjektet Røakollen ligger ved Ullerntoppen i bydel Vestre Aker. Det består av fem bygg med totalt 381 leiligheter, hvorav tre bygg var ferdigstilt våren 2020. Tegnet av A-lab arkitekter.

Foto: Ilja C. Hendel





Oslo: Blomstertrappa borettslag ligger på Vollebekk i bydel Bjerke. Borettslaget er tegnet av A-lab arkitekter og består av 82 leiligheter. Det stod ferdig i mars 2020.

Foto: Carsten Müller



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

Foto: Zarah Bengtsson



Bærum: Oksenøya boligsameie 4–6 på Fornebu består av 51 enheter fordelt på sju bygg. Byggene er tegnet av TAG Arkitekter og ferdigstilt i mars 2020.

Foto: Gunnar Bækkevold/Oi design og film



OBOS Kärnhem: I Västerås har OBOS Kärnhem bygget Brf Porten, som består av 59 leiligheter inntil Mälaren. Innflytting var i april 2020. I kjelleretasjen er det badstue, treningsrom og yogarom. Arkitekt er Dag Cavallius i Nyréns Arkitektkontor.

Foto: Ralph Welin



Molde: På Nedre Eikrem i Molde kommune ligger Hagaplassen, som består av fem felt med til sammen 72 boenheter – fra leiligheter på 49 kvadratmeter til rekkehus og eneboliger i kjede på 135 kvadratmeter. Boligene er tegnet av OBOS Block Watne Prosjektering. De siste boligene stod ferdig ved årsskiftet 2020/21.

Foto: Vilde Dahl/Inviso





OBOS Eiendom: I Kværnerbyen i Oslo ligger kontorbygget Oslo K, som ble påbegynt i 2017. De utvendige arbeidene ble ferdigstilt i 2020, og innvendige arbeider har pågått gjennom hele pandemiperioden. De første leietakerne flytter inn høsten 2021. Oslo K har 30 000 kvadratmeter kontorareal over 11 etasjer. Bygget blir miljøsertifisert som BREEAM Excellent og energiklasse A.

Foto: Thomas Bjørnflaten/Nyebilder

Årsberetning



Årsberetning 2020

Resultatet etter skatt i 2020 ble 3 021 millioner kroner, mot 3 415 millioner kroner i 2019. Samlet omsetning falt fra 14 924 millioner kroner i 2019 til 12 246 millioner kroner i 2020. Antall medlemmer var 502 527 ved utgangen av året, 29 141 flere enn året før.

Resultat før skatt i finansregnskapet endte på 3 224 millioner kroner, en reduksjon på 513 millioner kroner fra 2019. Den underliggende resultatnedgangen er 1 155 millioner kroner, men verdiendringer og engangshendelser påvirker resultatet positivt med henholdsvis 6 og 636 millioner kroner.

Boligutvikling har som forventet en resultatnedgang grunnet færre overleverte boliger, omstillingskostnader og endret prosjektsammensetning med lavere marginer på overleverte boliger. Resultatnedgangen i Boligutvikling er 1 167 millioner kroner. Øvrige segment har en resultatøkning på 12 millioner kroner. En vesentlig del av OBOS' verdiskaping de siste årene har vært knyttet til gevinster ved salg av eiendom, aksjer og virksomheter. Engangseffekter er totalt 636 millioner kroner høyere enn i 2019. De største engangseffektene i 2020 er knyttet til gevinst ved salg av OBOS Energi og OBOS' andel av gevinsten knyttet til Veidekkes salg av eiendomsvirksomheten.

Hovedtrekk i 2020

2020 har vært preget av koronapandemien. Da pandemien inntraff i mars var usikkerheten stor rundt hva konsekvensene ville bli. Fra slutten av mai økte aktiviteten på boligmarkedet igjen, og årets nyboligsalg ble det høyeste siden 2016. Pandemien har bidratt til å akselerere nødvendige omstillingsprosesser for å møte utfordringer med produktivitet og endrede markedsforhold. OBOS tok raskt grep for å ivareta smittevern. Det er også gjennomført betydelige innsparinger knyttet til planlagt aktivitets- og kostnadsnivå på flere områder. Tross hjemmekontor og pandemien, har OBOS klart å opprettholde produktiviteten. Dette har bidratt sterkt til at konsernet samlet sett leverer vesentlig bedre økonomiske resultater enn det var grunn til å frykte ved starten av pandemien.

Konsernet har i 2020 frigjort milliardbeløp gjennom salg av næringsseiendom og ikke minst gjennom salget av OBOS Energi. Dette har bidratt til god likviditet gjennom året.

Øvrige forretningsområder i konsernet leverer gode resultater og et gjennomgående høyt aktivitetsnivå til tross for koronapandemien. Det er spesielt gledelig å se vekst i medlemstall og forvaltede boliger, men også at OBOS-banken gjennom krisen har kunnet fortsette en offensiv utlånspolicy overfor både boligselskaper og personkunder, som et bidrag til å holde hjulene i gang.

Satsingen i Sverige har blitt intensivert med tomtekjøp og boligprosjekter i de tre største byene, og ved å introdusere medlemsprogrammet også i Sverige. Det betyr at norske og svenske medlemmer nå kan benytte forkjøpsretten og andre medlemstilbud på tvers av landegrensene.

I 2020 ble den nye E18-vestkorridoren godkjent og bygging av Fornebu-banen startet opp. OBOS har inntatt en aktiv rolle i å få fram disse prosjektene for å sikre finansiering og realisering av mer enn 6000 nye boliger for OBOS-medlemmene, samt viktig infrastruktur og byutvikling for hele regionen.

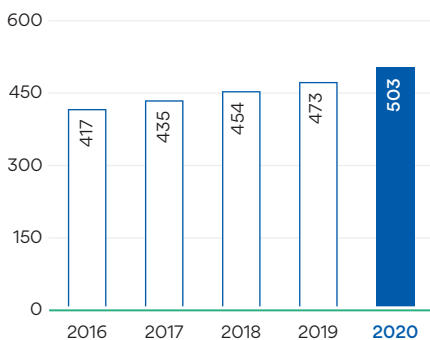
Boligutvikling og boligsalg

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

2020 har vært et krevende år for både kunder og aktører i boligmarkedet. Nyboligsalg og igangsetting av nye prosjekter bremses kraftig opp da koronapandemien rammet i mars. Til tross for et utfordrende år klarte OBOS likevel å øke boligsalg med syv prosent. Økningen skyldes godt salg i både Norge og Sverige, drevet av

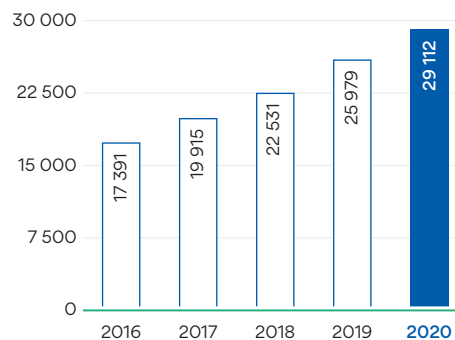
Medlemmer

antall i tusen



Egenkapital

millioner kroner



attraktive prosjekter som møter boligbehovet, fortsatt lave renter og tilgang på finansiering.

Samlet sett ble det solgt 3 633 nye boliger i selskaper eid eller deleid av OBOS i 2020, mot 3 404 boliger i 2019. Av boliger solgt i 2020 ble 2 117 solgt i Norge og 1 516 solgt i Sverige. OBOS' andel av totalt antall solgte nye boliger var 3 262 boliger.

OBOS-konsernet igangsatte 3 530 boliger i 2020 og det ble ferdigstilt 2 992 boliger i selskaper eid eller deleid av OBOS. Ved utgangen av 2020 hadde konsernet til sammen 5 642 boliger under produksjon.

Forvaltning og rådgivning

Forvaltning av boliger er et av OBOS' hovedformål. Til sammen forvaltet OBOS 245 517 boliger ved utgangen av 2020. I 2019 var tallet 241 823. OBOS har styrket satsingen på digitale løsninger for medlemmer og boligselskapene vesentlig i 2020, blant annet gjennom å etablere en ordning for digitale årsmøter. Det skal satses videre på digitale løsninger, noe som vil være avgjørende for kundetilfredshet og konkurransekraft.

Næringseiendom

Næringseiendom er et viktig element i byutviklingen og har over tid levert bransjeledende verdiskaping. Totalt eier OBOS-konsernet om lag 630 000 kvadratmeter nærings-eiendom i hel- og deleide eiendommer. Utleiegraden i selskapets eiendomsmasse var i 2020 på 96,4 prosent.

Det er i løpet av 2020 frigjort til sammen 1,6 milliarder kroner gjennom salg av Portalen-selskapene på Lillestrøm og Telefonfabrikken på Økern i Oslo.

Bank og eiendomsmedling

OBOS-banken har som hovedformål å tilby finansiering til boligkjøpere, borettslag og sameier. Dette inngår i den helhetlige verdikjeden vi vil tilby våre kunder og medlemmer. OBOS-banken hadde i 2020 en utlansvekst på 2 709 millioner kroner inklusive utlån overført fra Eika Boligkreditt, en økning på 6,2 prosent. Etter flere år med kraftig utlansvekst har banken begrenset veksten i 2020. Banken hadde ved utgangen av 2020 til sammen 46 359 millioner kroner i utlån, inklusive utlån overført fra Eika Boligkreditt, og 20 196 millioner kroner i innskuddsmidler.

Aksjer og forretningsutvikling

Aksjeporteføljen hadde ved årsskiftet en markedsverdi på 10 664 millioner kroner, mot 10 450 millioner kroner i 2019. Til tross for koronapandemien, har verdien av aksjeinvesteringene holdt seg godt. Porteføljen består av både børsnoterte aksjer og unoterte aksjer, herunder i oppstartsbedrifter. Eierandelene i AF Gruppen, Veidekke, JM, SBC og Construct Venture er klassifisert som tilknyttede selskaper. God aksjekursutvikling i de største investeringene er hovedårsakene til verdiendringen. Det er også frigjort 21 millioner gjennom salget av aksjer i oppstartsselskapet Spacemaker.

OBOS' strategiske aksjeportefølje, i form av verdiøkning, realisering av gevinster og mottatte utbytter, leverte i 2020 en avkastning på + 14,9 prosent mot OSEBX, som for året endte på + 4,6 prosent.

OBOS har i løpet av 2020 solgt sin vannkraftsatsing i OBOS Energi med en gevinst på 699 millioner og har med det frigjort kapital til videre satsing innen kjernevirksomheten.

Nye medlemmer

I løpet av året fikk OBOS 29 141 nye medlemmer. Ved utgangen av året var antall betalende medlemmer 502 527, hvorav 4 124 i Sverige.

Strategi

Høsten 2020 vedtok styret i OBOS en ny strategi for perioden 2021–2026. OBOS-konsernet jobber langsiktig med strategi og utvikling igjennom rullerende femårsstrategier.

Visjonen står fast: «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer». Visjonen strekker seg lenger enn det vedtektsfestede formålet. Samfunnsoppdraget er en grunnleggende verdi i OBOS.

Forretningssideen til OBOS er å skape verdi gjennom lønnsom vekst, merverdi for medlemmene og ved å utøve samfunnsansvar. Dette skal OBOS oppnå gjennom å bli den største boligbyggeren i Norge og Sverige, bli ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlemsvirksomhet og bidra til et mer bærekraftig samfunn.

Virksomheten

OBOS er et boligbyggelag som eies av medlemmene. 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 eiendomsmegling, eiendomsforvaltning, rådgiving, bankvirksomhet, aksjeinvesteringer og utleie av eiendom. Virksomheten foregår hovedsakelig i Norge og i Sverige. Hovedkontoret er i Oslo.

Hendelser etter balansedagen

Det har etter balansedagen ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet. Etter regnskapsårets utgang har covid-19 ført til nye nedstengninger i samfunnet både i Sverige og Norge. OBOS følger utviklingen tett og gjennomfører nødvendige tiltak løpende. OBOS har langsiktighet i eksisterende investeringer, og det har så langt i 2021 ikke ført til vesentlig utsettelse og/eller forsinkelse av pågående prosjekter. Det har vært covid-19-utbrudd på byggeplasser i Norge og i fabrikkene i Sverige. OBOS' prosjekt- og byggeledere jobber kontinuerlig for at byggeplassene og fabrikkene, samt OBOS' entreprenører overholder alle smittevernregler. Med riktige tiltak og daglig oppfølging har det vært mulig å opprettholde drift både på byggeplasser og i fabrikkene.

Årsregnskapet

Resultatet før skatt i 2020 var 3 224 millioner kroner, mot 3 737 millioner kroner i 2019. Resultatet etter skatt utgjorde 3 021 millioner kroner, mot 3 415 millioner kroner i 2019. OBOS-konsernets samlede omsetning var 12 246 millioner kroner, mot 14 924 millioner kroner i 2019.

Totalkapitalen ved utgangen av året var 97 915 millioner kroner, sammenliknet med 90 992 millioner kroner året før. Egenkapitalen i OBOS-konsernet utgjør 29 112 millioner kroner, mot 25 979 millioner kroner i 2019. Egenkapitalandelen per 31.12.2020 var 29,7 prosent, mot 28,6 prosent ved utgangen av 2019. Verdijustert egenkapital var 49 625 millioner kroner, mot 45 128 millioner kroner ved utgangen av 2019.

Styret vurderer konsernets egenkapital som solid og er tilfreds med årets resultat. Dette gir OBOS-konsernet et solid utgangspunkt for 2021.

Disponering av årsresultatet

Morselskapet i OBOS hadde i 2020 et overskudd etter skatt på 2 874,3 millioner kroner, mot 3 201,7 millioner kroner i 2019. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i morselskapet:

| | |
|-------------------|----------------------|
| Annen egenkapital | 2 874 274 123 kroner |
| Totalt disponert | 2 874 274 123 kroner |

Egenkapitalen i morselskapet OBOS utgjør 16 379,6 millioner kroner. Dette gir en egenkapitalandel på 74,9 prosent per 31.12.2020.

Samfunnsansvar og samfunnsbidrag

OBOS har som strategisk mål å utvikle byer og steder og å utøve samfunnsansvar. Generalforsamlingen i OBOS har vedtektsfestet at inntil 10 prosent av foregående års overskudd etter skatt kan gå til samfunnsnyttige formål. I 2020 ble 125 millioner kroner disponert til gode formål innenfor kultur, idrett og miljø, hvorav en større del også omfatter samarbeidsavtaler hvor medlemsfordeler inngår. 41 millioner kroner av denne summen ble delt ut gjennom OBOS Jubel, til arrangementer og tiltak som ikke kunne arrangeres på grunn av koronapandemien. Det var medlemmene som nominerte mottakere av midlene.

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

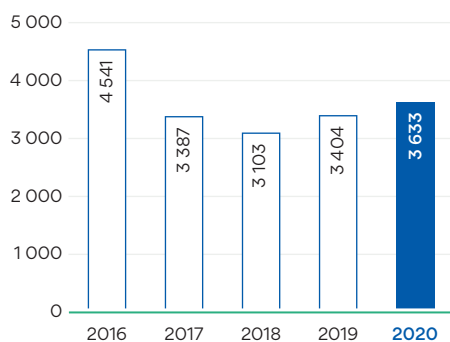
Det vises til kapittelet «Bærekraft og samfunnsansvar» for en nærmere beskrivelse av dette arbeidet.

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.

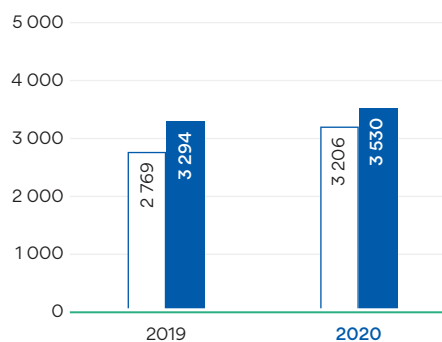
Solgte boliger

brutto antall



Igangsatte boliger

□ netto antall ■ brutto antall



Virksomhetsområdene

Segmentene

Alle henvisninger til segmentregnskap, herunder omsetning, resultat, og utlåns- og innskuddstall 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 og OBOS Block Watne. I Sverige skjer boligbyggingen gjennom OBOS Sverige, som eier varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan, og gjennom OBOS Kärnhem og OBOS Nya Hem. Sistnevnte selskap ble etablert i 2020. Virksomhetene er samlet i divisjonen for boligutvikling. OBOS-medlemmer har nå forkjøpsrett til alle nye boliger som selskapene legger ut for salg.

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

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

Boligbyggingen på Ulven er i gang og skjer i regi av Ulven Bolig AS. Selskapet er i 2020 overført til OBOS Nye Hjem AS. Byggingen av til sammen 700 boliger, en 6-avdelings barnehage og ca. 1 200 kvadratmeter næringsarealer er godt i gang. Samlet skal det bygges over 2 000 boliger på Ulven de neste årene og utvikles 200 000 kvadratmeter næringsarealer.

OBOS Nya Hem ble etablert i 2020 for å kjøpe tomter og utvikle boligprosjekter i og rundt Stockholm, Göteborg og Malmö. I løpet av 2020 vant selskapet flere budprosesser om tomteområder i disse byene, blant dem det prestisjefylte Gasklockan-prosjektet i Stockholm.

OBOS Sverige, med varemerkene OBOS, 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 egenregiprojekter og for utbyggingspartnere. OBOS Sverige har to fabrikker.

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

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

Omsetningen var i 2020 på 8 365 millioner kroner. Tilsvarende tall for 2019 var 10 106 millioner kroner. Segmentresultat før skatt var 570 millioner kroner, mot 1 321 millioner kroner i 2019.

I 2020 er det kjøpt tomter for til sammen ca. 6,3 milliarder kroner, som kan gi ca. 6 500 boliger. OBOS eier, alene eller sammen med andre, tomter som til sammen kan gi rundt 35 000 boliger i Norge og 10 000 i Sverige.

Restrukturering Koronapandemien satte fart på nødvendige omstillingsprosesser. Dette har vært krevende, men nødvendig for å bevare OBOS' konkurransekraft og evne til å levere på kjerneoppdraget. Derfor ble det besluttet å legge ned konsernets modulfabrikk i Sundsvall i Sverige. Resultatet er belastet med 69 millioner kroner i

restrukturingskostnader. 90 arbeidsplasser ble berørt av endringen, i tillegg til de bemanningsreduksjoner som allerede var gjort i øvrige deler av OBOS Sverige. Deler av volumet og arbeidsplassene erstattes ved utvidelse av virksomheten i konsernets andre modulfabrikk i Vrigstad i Sverige.

OBOS Block Watne har gjort en rekke endringer i sin organisasjon gjennom sammenslåing av flere distriktskontorer til større og mer robuste enheter. Det er også gjort organisatoriske tilpasninger i øvrig virksomhet for å tilpasse kostnadsnivået til markedssituasjonen.

Boligsalget i 2020 Antall solgte boliger (brutto¹) er økt med 7 prosent i 2020 sammenliknet med 2019, og salgsverdien er økt med 10 prosent. Totalt solgte OBOS boliger til en verdi av nesten 15 milliarder kroner. Nettoøkningen i antall solgte boliger er 14 prosent. Økningen skyldes godt salg i OBOS Kärnhem og OBOS Block Watne.

På grunn av koronapandemien og de restriksjonene myndighetene har iverksatt, ble det utviklet nye digitale rutiner og prosesser. Digitale signeringer, visninger og salgsstarter er tatt i bruk. I tillegg ble fellesvisninger endret til én-til-én-visninger, og nye boligkjøpsverktøy som boligbytte ble innført. Samtlige selskaper i boligdivisjonen har opprettholdt produksjonen i fabrikk og på byggeplasser og overleveringer til kundene.

Nye boligkjøpsmodeller er innført for å gjøre det mulig for flere å eie egen bolig. 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 2020 ble OBOS Deleie lansert. Her kjøper kunden 50–99 prosent av boligen, og leier andelen de ikke selv eier av OBOS. Ordningen skal bidra til at flere medlemmer kommer inn på boligmarkedet. I 2020 la OBOS ut 273 boliger med boligkjøpsmodeller. Av disse boligene ble 114 solgt med Bostart, 49 med Deleie og 80 med normale vilkår. Per 31.12.20 er 65 boliger usolgte.

OBOS måler sin kundetilfredshet etter en felles bransjestandard for kundetilfredshet (KTI). Arbeidet med å øke kundetilfredsheten har blitt noe negativt påvirket av koronapandemien. For OBOS Nye Hjem gjelder dette spesielt oppfølging av kjøpere når det gjelder feil og mangler, samt utsatte kundemøter. OBOS Block Watne oppnådde KTI-resultater bedre enn bransjesnitt, men nådde ikke sitt interne mål for overlevering. Måltrettet arbeid i tillegg til økt kapasitet og bevisstgjøring i samtlige selskaper, skal bidra til å bedre resultatene framover. For øvrig vises det

til kapittelet «Bærekraft» i årsrapporten for 2020 for en mer detaljert beskrivelse.

Bærekraft Alle nye byggeprosjekter som utvikles av OBOS skal ha en miljøstrategi og levere minimum ett tiltak ut over forskrift. Gjennom kvartalsvis oppfølging sikrer OBOS at selskapet møter miljøkravene som er satt for miljøsertifisering og miljøtiltak i våre utviklingsprosjekter.

Alle nye boligprosjekter utviklet av OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu skal sertifiseres i henhold til miljøsertifiseringsprogrammet BREEAM-NOR, som er basert på BREEAM, Europas ledende miljøsertifiseringsverktøy for bygg. OBOS Sverige har besluttet å tilby Svanemerkede hus. Byggesystemet i Sverige er Svanemerket og de to første byggene som forventes å få Svanemerket er under ferdigstilling.

I samtlige byggeprosjekter og produksjonsanlegg stilles det krav til kildesortering på mellom 80–90 prosent. Miljøsertifiseringen av produktene som anvendes i boligproduksjonen, sikrer at OBOS kan dokumentere miljøkvalitetene i bygget og stiller krav der OBOS påvirker miljøet mest.

Forkjøpsretten til nybolig I 2020 ble det avholdt 81 salgsmøter knyttet til prosjekter i OBOS-konsernet med forkjøpsrett for OBOS-medlemmer. Til sammen omfattet disse salgstrinnene 1 668 boliger. Forkjøpsrett for OBOS-medlemmer i Sverige ble lansert i desember 2020.

Byggeaktiviteten Antall boliger i produksjon i OBOS-konsernet var 5 642 ved utgangen av 2020, mot 5 104 boliger i 2019. OBOS-konsernets andel av dette var 4 837 i 2020, mot 4 277 i 2019. Det ble ferdigstilt 2 992 enheter mot 3 814 i 2019. Konsernets andel av disse var 2 645 i 2020, mot 3 394 året før. Antall igangsatte boliger var 3 530 i 2020, mot 3 294 i 2019. Konsernets andel av dette var 3 206 i 2020, mot 2 769 i 2019. OBOS valgte bevisst å igangsette flere boliger på lave forhåndssalg i 2020 for å møte framtidig forventet etterspørsel, samt å opprettholde sysselsettingen i byggenæringen.

Ved utgangen av 2020 hadde OBOS 1 455 (brutto) usolgte boliger under produksjon, en nedgang på 151 fra 2019. OBOS' andel av ferdigstilte usolgte boliger er 343 boliger per 31.12.2020.

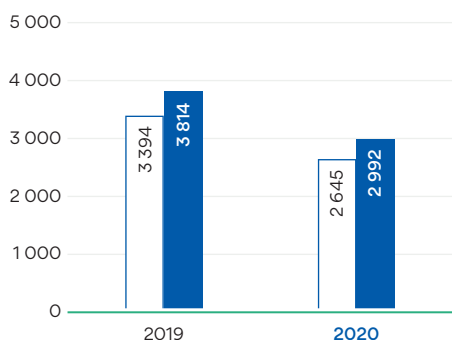
Forvaltning og rådgivning

Forretningsområdet forvaltning og rådgivning kan deles i to hovedkategorier; forretningsførsel og teknisk rådgivning. Forretningsførsel omfatter administrativ og økonomisk

¹Brutto 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.

Ferdigstilte boliger

□ netto antall ■ brutto antall



bistand og rådgiving primært til styrer i boligselskaper, samt innkreving og regnskapsførsel for denne kunde-gruppen. Teknisk rådgiving omfatter i hovedsak ingeniør-bistand til byggeiere innen ulike fagområder, både bolig-bygg og næringsbygg. Omsetningen innen forvaltning og rådgiving var 1 053 millioner kroner i 2020. Resultat før skatt ble 154 millioner kroner.

Betydelige deler av virksomheten innenfor forretningsførsel tilbys som heldigitale tjenester innen styrearbeid, regnskap, årsmøtegjennomføring etc. Digitale årsmøter er en løsning OBOS utviklet alt i 2017/2018. Denne fikk kundene stor glede av i 2020, da koronapandemien gjorde det vanskelig å gjennomføre fysiske årsmøter. Den digitale årsmøteløsningen ble brukt av cirka 3 000 boligselskaper, og den ga en økning i deltakelsen på årsmøtene fra cirka 10 prosent til mer enn 40 prosent av boligeierne. Dette indikerer at den digitale løsningen er attraktiv og at beboerdemokratiet styrkes. OBOS forventer at en vesentlig del av årsmøtene vil bli gjennomført digitalt også i 2021, og at dette vil utvikle seg til å bli den vanlige måten å avholde årsmøter på i bolig-selskaper framover.

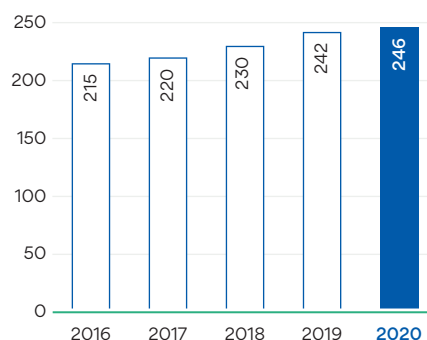
Som et ledd i konsernets satsing på bærekraft i alle ledd, har OBOS utviklet en ny modul i web-tjenesten styrerrommet.no, som hjelper boligselskaper med å kartlegge bærekraft-status i boligselskapet. Løsningen ble lansert i november 2020, og legger til rette for at styrene i boligselskapene på en enkel måte kan komme i gang med bærekraftarbeidet i eget boligselskap. Løsningen er gratis for OBOS' kunder, og brukes allerede av mer enn 500 boligselskap.

Næringseiendom

Totalt eier OBOS-konsernet om lag 630 000 kvadratmeter næringseiendom. OBOS Eiendom har investert hovedsakelig i kontorer, kjøpesentre, forretningslokaler, hoteller, sykehus og skolebygg. Virksomhetsområdet omsatte i

Forvaltede boliger

tall i tusen



2020 for 1 318 millioner kroner mot 1 350 millioner kroner i 2019. I 2020 var resultat før skatt 936 millioner kroner. Tilsvarende tall for 2019 var 1 007 millioner kroner.

Portalen-selskapene på Lillestrøm og Telefonfabrikken på Økern i Oslo ble solgt i 2020. Salgene frigjorde 1,6 milliarder kroner.

Året som har gått har i stor grad vært preget av koronapandemien, noe som vil fortsette også i 2021. For handel og kjøpesentre var nedstengningen i mars vanskelig for mange virksomheter. Støtteordninger fra myndighetene og bidrag OBOS har gitt på leiereduksjoner, gjorde at de fleste kom gjennom dette. Gjennom året har det også vært god vekst i handelen, noe som har bedret utsiktene selv om driftssituasjonen har vært krevende. Hotell og servering har hatt den største nedgangen. Færre reisende, færre konferanser og skjenkestopp har ført til nedstengninger og permitteringer. Det forventes at en normal situasjon for hotell ikke vil være tilbake før tidligst i 2022.

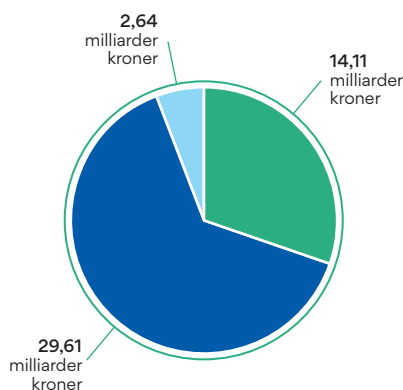
OBOS eier og driver flere kjøpesentre i Oslo og ett i Stavanger. Sentrene ligger sentralt på kollektivknutepunkter i områder der OBOS har bygget større boligområder, og utgjør en sosial møteplass og et viktig lokalt forankret service- og handelstilbud. Dette sikrer god konkurransekraft i møte med netthandel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

I løpet av 2020 er det ferdigstilt flere nye kontoreiendommer, herunder et nytt bydelshus på Lambertseter i Oslo. Flere større prosjekter er under bygging, blant annet nytt kontorbygg i Kværnerbyen og nytt kjøpesentre på Holmlia i Oslo.

Construction City Cluster I 2018 etablerte OBOS, AF Gruppen og Betonmast i fellesskap Construction City som klynge og eiendomsselskap på Ulven i Oslo. Klyngen

Utlån OBOS-banken

■ personmarkedet ■ bedriftsmarkedet ■ lån formidlet til Eika Boligkreditt



skal være en pådriver for 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. Næringsklyngen har vokst i løpet av året fra 50 til over 80 medlemmer. Construction City har fått offisiell klyngestatus i Arena-programmet «Norwegian Innovation Cluster».

Construction City Eiendom skal huse nye hovedkontorer på Ulven i Oslo for hovedeierne og bransjen. Byggestart planlegges i 2021 med ferdigstillelse i 2024/25. Prosjektet blir på nærmere 100 000 kvadratmeter bestående av kontor, undervisning, forskning, coworking, møtelokaler, servering og service slik at det skal fungere både som en arbeids- og møteplass.

Utleie og salg av næringsseiendom Økonomisk utleiegrad i porteføljen er på 96,4 prosent. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene i porteføljen er 5,7 år. Det er inngått 90 nye leieforhold på 34 000 kvadratmeter og reforhandlet 113 leieforhold på 49 000 kvadratmeter. Samlet årlig leie utgjør 124 millioner kroner. Gjennomsnittlig kontraktstid for nye avtaler er 4,4 år.

Bank og eiendomsmegling

Virksomhetsområdet viser et resultat før skatt på 302 millioner kroner i 2020. Tilsvarende tall for 2019 var 376 millioner kroner.

Utlån OBOS-banken er en landsdekkende, digital full-servicebank med vekt på bolig og eiendom. Banken er den 18. største i Norge målt etter forretningskapital. Bankens kunder i personmarkedet er i hovedsak OBOS-medlemmer. I bedriftsmarkedet utgjør boligselskaper (borettslag og sameier) forvaltet av OBOS, hovedtyngden av

kundemassen. Etter flere år med kraftig utlånsvekst har banken begrenset veksten i 2020. Utlån til nye boligselskaper og boligselskaper som skal finansiere nødvendige vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider prioriteres. I privatsegmentet prioriteres OBOS-medlemmer som skal kjøpe ny bolig fra OBOS, samt eksisterende bankkunder.

Som en del av OBOS-konsernets satsing i Sverige, tilbyr OBOS-banken 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.

De umiddelbare virkningene knyttet til koronapandemien medførte noen måneder med økte tap på utlån og negative verdiendringer på finansielle instrumenter (likviditetsporteføljen). Rentenetto, som var sterk i første kvartal, ble vesentlig redusert da OBOS-banken reduserte utlånsrentene mer eller mindre umiddelbart, mens innskuddsrentene først ble satt ned etter ordinær varslingsfrist på to måneder. Dette ble gjort for å redusere kundenes lånekostnader og trygge deres økonomi i en situasjon hvor mange ble permittert eller sto uten arbeid. Avdragsfrihet ble innvilget til kunder som var økonomisk berørt av koronapandemien. Banknæringen har en viktig rolle i å holde hjulene i gang i økonomien. OBOS-banken la derfor stor vekt på å ha god kontroll på likviditetssituasjonen for fortsatt å kunne yte lån til kredittverdige kunder.

Banken tok del i F-lånsordningen til Norges Bank og lånte 1 600 millioner kroner. Kapitaldekningen ble også bedret av et planlagt kapitalinnskudd på 200 millioner kroner fra eier.

I annet halvår hadde banken en vesentlig bedre rentenetto og lave tap. Kombinert med reduserte kostnader og effektiv drift, har dette bidratt til økt egenkapitalavkastning og bedre resultater enn for 2019.

OBOS-banken oppnådde i 2020 et resultat før skatt på 277 millioner kroner, mot 223 millioner kroner i 2019. Banken har i samme periode hatt en utlånsvekst på 2 709 millioner kroner, en økning på 6,2 prosent. Utlån til personmarkedet var 14 109 millioner kroner ved utgangen av 2020, mot 14 243 millioner kroner i 2019. Dette gir en negativ vekst på 0,9 prosent. Utlån til bedriftsmarkedet, i hovedsak lån til borettslag og sameier, utgjorde 29 611 millioner kroner ved utgangen av 2020, mot 26 003 millioner kroner året før. Dette gir en vekst på 13,9 prosent. Sum utlån utgjorde til sammen 43 720 millioner kroner på egne bøker. I tillegg er utlån formidlet gjennom Eika Boligkreditt 2 639 millioner kroner ved utgangen av 2020, mot 3 404 millioner kroner i 2019.

Sum kundeinnskudd fra privatkunder og boligselskaper var på 20 196 millioner kroner ved utgangen av året, mot

17 942 millioner kroner i 2019. Alle kundeinnskudd under to millioner kroner er sikret i Bankenes Sikringsfond.

Forvaltningskapitalen og forretningskapitalen ved utgangen av 2020 var henholdsvis 50 614 millioner kroner og 53 254 millioner kroner.

Eiendomsmegling 2020 var preget av koronapandemien. Særlig var andre kvartal utfordrende, men deretter kom markedet tilbake og prisveksten ble høyere enn forventet. 2020 var preget av sterk prisvekst. Gjennomsnittlige kvadratmeterpriser for OBOS-tilknyttede boliger steg med 14,6 prosent gjennom året. Det ble i 2020 omsatt totalt 7 871 boliger i OBOS-tilknyttede borettslag, mens det i 2019 ble omsatt 7 656 boliger. Ved omsetning av leiligheter i OBOS-tilknyttede borettslag benyttet medlemmene forkjøpsretten i 27 prosent av salgene i 2020, mot 25 prosent i 2019. I Oslo ble forkjøpsretten benyttet i 31 prosent av salgene. OBOS Eiendomsめglere var i 2020 den nest største meglere av boliger i OBOS-tilknyttede borettslag, med 17 prosent av salget.

OBOS Eiendomsめglere omsatte totalt 1 927 boliger i 2020 gjennom de 11 kontorene i Oslo, Hamar, Fredrikstad og Tønsberg. Resultatet før skatt utgjorde 7 millioner kroner, mot 13 millioner kroner i 2019.

Aksjeinvesteringer

Aksjeinvesteringene i OBOS-konsernet viser et segmentresultat før skatt på 797 millioner kroner, mot 695 millioner kroner i 2019. Aksjeporteføljen hadde ved årsskiftet en markedsverdi på 10 664 millioner kroner, mot 10 450 millioner kroner i 2019. Til tross for et turbulent år, har verdien av aksjeinvesteringene holdt seg godt.

De beløpsmessig største aksjepostene er i de børsnoterte entreprenørselskapene AF Gruppen ASA og Veidekke ASA, samt i den svenske boligutvikleren JM AB. 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 10 050 millioner kroner, som er 6 163 millioner kroner mer enn de bokførte verdiene. OBOS er største aksjonær i alle selskapene, som regnskapsføres som tilknyttede selskap. Eierandelene ved årsskiftet var 16,2 prosent i AF Gruppen, 18,6 prosent i Veidekke og 20,1 prosent i JM. OBOS etablerte i 2020, sammen med Fidelio Capital AB, et felles holdingselskap som har tatt forvaltningsselskapet Sveriges BostadsrättCentrum AB (SBC) av børs. OBOS eier indirekte 40,4 prosent av aksjene i SBC. Denne investeringen regnskapsføres også som et tilknyttet selskap.

OBOS investerer også i oppstartsselskaper i bransjer relatert til OBOS-konsernet. Venture-selskapet Construct

Venture (CV) ble etablert i 2018 sammen med AF Gruppen. CV har foretatt flere investeringer i oppstartsselskaper, og første realisering skjedde i 2020, da den digitale prosjektutvikleren Spacemaker ble kjøpt opp av amerikanske Autodesk. OBOS hadde også investert direkte i Spacemaker, og realiserte samlet en betydelig gevinst da selskapet ble solgt i november. Porteføljen til OBOS Oppstart omfatter solenergiselskapet Otovo, utleieplattformen Hybel.no, BIM-plattformen Catenda, det digitale låsselskapet Unloc og oppstartsgeneratoren Antler.

OBOS' strategiske aksjeportefølje, i form av verdøkning, realisering av gevinster og mottatte utbytter, leverte i 2020 en avkastning på + 14,9 prosent mot OSEBX, som for året endte på + 4,6 prosent. Veidekke solgte Veidekke Eiendom og utbetalte et ekstraordinært utbytte til aksjonærene etter transaksjonen. OBOS mottok da 566 millioner kroner i utbytte, noe som bidrar til god avkastning.

Digitalisering

IT og digital er OBOS-konsernets sentrale enhet for IT og digitalisering med ansvaret for planlegging, gjennomføring og oppfølging av OBOS' digitale løsninger på tvers av selskaper og markeder. Divisjonen skal sørge for at OBOS går inn i den kommende strategiperioden med de beste forutsetninger for å levere sikre, robuste og konkurranse-dyktige tjenester.

IT og digital har ansvaret for en forretningsdrevet og lønnsom IT-arkitektur. Enheten skal levere stabile, sikre og effektive kjernetjenester og en framtidsrettet IT-infrastruktur. IT og digital skal også bidra til ETT OBOS gjennom en effektiv kundereise som knytter forretningsområdene sammen og bidrar til økt kundeinnsikt og bedre utnyttelse av data.

Hovedleveranser i 2020 har vært nytt obos.no og obos.se, innføring av nytt CRM-system for medlemsavdelingen og OBOS Nye Hjem, leveranse av web, app og registrering av medlemmer til lanseringen av det svenske medlemsprogrammet i november, samt videreutvikling av digital tjenesteplattform for integrasjoner (DTP). IT og digital har også fortsatt utviklingen av OBOS-appen (195 000 brukere) og Nabohjelp (158 000 brukere), der sistnevnte opplevde et kraftig oppsving i bruk og aktivitet under korona-nedstengningene.

Innovasjon

Alle forretningsområdene jobber med nyskaping og innovasjon. OBOS har en sentral kompetanseenhet som understøtter dette arbeidet. Innovasjonsteamet arbeider med en rekke innovasjonsprosjekter knyttet til konsernets eksisterende forretningsområder og områder der man ser nye muligheter.

OBOS har videreført partnerskapet med StartupLab, som gir tilgang til nettverk og oppstartsselskaper som er relevante for ulike deler av OBOS-konsernets virksomhet. I tillegg deltar OBOS-konsernet i ulike FoU-prosjekter innen BIM, gjenbruk av bygningsmaterialer, m.m.

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 170 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. Living Lab planlegges ferdigstilt i andre halvår 2021.

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 utlånssiden som direkte påvirker OBOS' virksomhet innenfor boligbygging og bank.

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

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

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

Operasjonell risiko knyttet til øvrige forretningsområder følges opp løpende i virksomhetens kvalitetssystemer. OBOS har også et skarpt fokus rettet mot IT-sikkerhet og sårbarhet knyttet til IT-systemer.

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.

Koronapandemien førte i månedene april og mai til en noe lavere ordreinngang i boligutvikling, og noe lavere leieinntekter for næringseiendom. Aktivitetsnivået økte igjen etter mai, og totalt sett har ikke koronapandemien resultert i store endringer for OBOS-konsernets resultat i 2020. OBOS har en finansiell robusthet som gjør konsernet rustet for å håndtere markedsendringer.

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, kostnadseffektivitet, 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.

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 styrer og av Finanstilsynet.

Finansiell risiko

Finansiell risiko kan deles inn 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. Denne revideres og godkjennes årlig av styret.

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. 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.

Kreditt risiko

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. Oppgjørsvikoen 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. Kreditt- risikoen i OBOS-banken anses 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.

Kreditt- risikoen 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 BBL har kreditttrammer på 2 500 millioner kroner kroner i tillegg til kassekreditt på 400 millioner kroner. På konsernnivå var kreditttrammene 3 800 millioner kroner (eksklusive OBOS-banken) ved utgangen av 2020. Utrukne kreditttrammer og kassekreditt var ved årsslutt 4 000 millioner kroner. Se note 11 for ytterligere detaljer vedrørende likviditetsrisiko.

Konsernet og morselskapet OBOS BBL har engasjementsbetingelser på soliditet (gjeldsgrad) i låneavtaler med banker og Nordic Trustee på vegne av obligasjonsinvestorer. Dette rapporterer virksomheten på kvartalsvis. Per 31.11.20 var nøkkeltallene godt innenfor kravene i disse engasjementsbetingelsene (covenants), slik de har vært i alle år etter at disse betingelsene ble inngått.

Refinansieringsrisikoen i konsernet sees på som lav.

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

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

For perioden juni 2020–juni 2021 er det i tillegg vedtatt av styret at konsernet skal ha en ekstra likviditetsbuffer på 1 000 millioner kroner for å kunne støtte datterselskapene ved eventuelle likviditetsbehov forårsaket av koronapandemien.

Markedsrisiko

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

Boligprisene steg både i Norge og i Sverige i 2020. Igangsettingen av nye boliger har vært fallende i Norge og Sverige det siste året. Dette har påvirket tilbudet av ferdigstilte boliger siden 2020.

OBOS forventer ikke at den pågående koronakrisen og uroen i de internasjonale finansmarkedene vil ramme boligmarkedet i vesentlig grad verken i Norge eller Sverige i de kommende årene, blant annet som følge av lave renter og en aktiv motkonjunkturpolitikk fra myndighetene. Prisveksten vil være mer moderat i 2021 som en følge av forventninger om et større antall permitterte og arbeidsledige i flere sektorer i økonomien, samt som en følge av renteøkninger. Fortsatt god tilgang på kreditt vil være avgjørende for å kunne opprettholde etterspørsel etter både nye og brukte boliger framover.

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

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

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

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

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. Andre 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.

Medlemstilbud

OBOS er en medlemsorganisasjon. Hovedformålet er å skaffe medlemmene bolig. Medlemskapet skal være relevant. Det skal lønne seg å være medlem både for de som har dekket sitt boligbehov gjennom OBOS, og for de som har et boligbehov i fremtiden. I 2020 ble medlemsprogrammet lansert i Sverige, og OBOS hadde ved årsslutt 4 124 svenske medlemmer. Medlemmene tilbys en rekke attraktive medlemsfordeler i tillegg til boligtilbudet. Særlig populære er tilbudene innenfor banktjenester, forsikring og kultur. Alle medlemstilbudene i begge land er gyldige på tvers av landegrensene. OBOS arbeider kontinuerlig med å styrke medlemstilbudene.

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

Organisasjon

Menneskene

OBOS med datterselskaper hadde 2 522 faste ansatte ved utgangen av 2020, hvorav 918 i Sverige. Antall ansatte i konsernet har i løpet av året blitt redusert med 110 personer, i hovedsak i OBOS Block Watne og i OBOS Sverige.

Arbeidsmiljø og sykefravær

OBOS skal være en trygg og sikker arbeidsplass. Det jobbes kontinuerlig med å sikre et godt arbeidsmiljø som forebygger skader og der sykefraværet er lavt. For konsernet som helhet er det en overordnet målsetning om et sykefravær på godt under fire prosent. For kontorvirksomheten er målet tre prosent. I OBOS-konsernet totalt var sykefraværet i 2020 på 4,4 prosent, noe som er på omtrent samme nivå som i 2019. For kontorvirksomheten var fraværet på 3,2 prosent, som er en bedring sammenliknet med 2019.

Mangfold og like muligheter

OBOS skal være en engasjerende og utviklende arbeidsplass for arbeidstakere av begge kjønn. Av ansatte i OBOS-konsernet er 36 prosent kvinner og 64 prosent menn. Målet er en kjønnsfordeling på 50/50 i ledende stillinger. I 2020 er 37 prosent av lederne i OBOS-konsernet

kvinner, mens konsernledelsen består av fem kvinner og fem menn. 40 prosent av medlemmene i styret er kvinner.

Byggebransjen har tradisjonelt vært mannsdominert, med en markant skjevhet i rekrutteringsgrunnlaget. Ved rekruttering til stillinger i denne delen av virksomheten søkes det bevisst å øke kvinneandelen. 36 prosent av prosjektledere innenfor boligutvikling i OBOS i Norge er kvinner og 40 prosent av ansettelse innen prosjektledelse de siste fem årene er kvinner. Tre av datterselskapene innen boligutvikling – OBOS Fornebu, OBOS Kårnhem, og OBOS Nya Hem – ledes av kvinner, og prestisjeprosjektet Construction City ledes av to kvinner. I OBOS Block Watne er samtlige fire lederrekrutteringer de siste to årene kvinner. Til tross for en positiv utvikling de siste årene har OBOS Block Watne og OBOS Sverige fortsatt et utviklingspotensial når det gjelder å få flere kvinner inn i ledende stillinger. OBOS arbeider også kontinuerlig med å skaffe flere kvinnelige fagarbeidere innenfor produksjonsvirksomheten.

Utvikling av medarbeidere og ledere

Utvikling av medarbeidere er blant de viktigste investeringer OBOS gjør. I 2020 ble det tatt i bruk en ny plattform for utvikling og læring i OBOS-konsernet; MiO Utvikling. Plattformen gir støtte til oppfølging og utvikling, blant annet gjennom systemstøtte og en felles læringsplattform for opplæring og utviklingsaktiviteter.

OBOS Extend, konsernets interne program for ledertalentutvikling fortsatte i 2020 og videreutvikling av mer erfarne ledere har også stått sentralt, ikke minst med tanke på den nye situasjonen med avstandsledelse og oppfølging av medarbeidere på hjemmekontor.

I en organisasjon i stadig utvikling er det vesentlig for OBOS å legge til rette for ansattes etter- og videreutdanning. Det gjøres blant annet gjennom en egen stipendordning der ansatte kan søke om støtte til videreutdanning eller kurs.

I OBOS Block Watne er det et mål å videreføre lærlingordningen i 2021 på minst samme nivå som i 2020, og det jobbes fortløpende med å rekruttere nye lærlinger. Det er mål om ca. 10 prosent lærlinger. De fleste av disse får tilbud om tømmerstilling etter lærlingtid. Ved ansettelse av lærlinger er det et viktig fokus å øke kvinneandelen.

Rekruttering og arbeidsgiverprofilering

OBOS har som mål å være en foretrukket og attraktiv arbeidsplass både ved rekruttering av nye medarbeidere og gjennom utvikling av eksisterende medarbeidere. Rekruttering av riktig kompetanse er avgjørende for at OBOS skal lykkes med sine mål og ambisjoner. Profesjonelle og grundige rekrutteringsprosesser er derfor et prioritert område. Alle faste stillinger i konsernet lyses ut internt fordi

vi legger stor vekt på den muligheten intern mobilitet gir i et utviklingsperspektiv, både for den enkelte medarbeider og for organisasjonen som helhet. Det gjennomføres grundige prosesser der alle interne søkere ivaretas på en god måte gjennom samtale med rekrutterende leder.

I 2020 har det fortsatt vært lagt stor vekt på arbeidet med å profilere OBOS som attraktiv arbeidsgiver. Året ble annerledes på mange måter på grunn av koronapandemien, men sommertrainee-programmet for studenter ble gjennomført som planlagt. Programmet ble noe tilpasset, men det ble prioritert å gjennomføre fordi programmet er et viktig tiltak for organisasjonen, både for strategisk rekruttering og for profilering av OBOS som arbeidsgiver. Det langsiktige arbeidet med arbeidsgiverprofilering fortsetter å gi resultater. OBOS ble i 2020 nok en gang kåret til en av Norges mest attraktive arbeidsgivere, og ble for tredje gang bransjebeste i kategorien Real Estate, i kåringen Universum Awards.

Arbeidsforhold

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

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

Boligbyggingsvirksomheten har kontinuerlig fokus på SHA/HMS. Byggebransjens viktigste måleparameter er fraværsskader på byggeplass målt mot utførte timeverk. Dette uttrykkes som en såkalt H1-verdi (fraværsskader per million arbeidede timer). I Norge var H1-verdien 3,6 ved utgangen av 2019 og 4,5 ved utgangen av 2020. Hovedårsaken til økningen i H1-skader i Norge er at OBOS Block Watne registrerte åtte skader med fravær i 2020. En av skadene var hos underentreprenør. I Sverige var H1-verdien 2,5 ved utgangen av 2019, mens den var 2,4 ved utgangen av 2020.

Konsernet stiller strenge krav til seriositet 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 syv 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.

Det vises for øvrig til Bærekraftsrapporten for status for HMS og SHA i OBOS-konsernet.

OBOS og miljøet

OBOS måler verdiskaping gjennom de verdier vi skaper for medlemmene, samfunnet og konsernets langsiktige økonomiske verdiskaping. Et av hovedmålene i OBOS-konsernets strategi fram mot 2026 er å jobbe for et mer bærekraftig samfunn. 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.

Noen viktige mål framover:

- Redusere CO₂-utslippene fra nybygg med 45 prosent innen 2026.
- Støtte tiltak innenfor klima, miljø og uterom.
- Ha en miljøsertifisert kontordrift.

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

Det vises til Bærekraftsrapporten 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 rapporteres regelmessig til styret. Konsernet har også egne rutiner for ledelsens egenhandel med eiendom, aksjer med videre, for å sikre uavhengighet og selskapets omdømme.

Styret

På representantskapsmøtet 2. juli 2020 ble Roar Engeland gjenvalgt som styreleder. Eva Eriksson, Torger Reve, Bjørn Frode Skaar og Heidi Ulmo ble gjenvalgt som styremedlemmer. Ragnhild Borchgrevink ble valgt som nytt styremedlem, og Henning Olsen ble valgt som nytt, fast møtende varamedlem. Alle ble valgt for ett år. Tove Heggelund, Lars Örjan Reinholdsson og Daniel Walter er ansattvalgte styremedlemmer. De ble alle valgt for to år i 2019.

Styret har avholdt ni møter i 2020. To av møtene ble etterfulgt av et styreseminar. For nærmere omtale av styreutvalgene og styremedlemmenes deltakelse, vises det til Redegjørelsen for eierstyring og selskapsledelse og til styremedlemmenes CVer.

Framtidsutsikter

Styret er tilfreds med konsernets økonomiske resultater i 2020. Til tross for koronapandemien og den usikkerhet som oppstod både i boligmarkedet og resten av økonomien, har OBOS manøvrert seg gjennom dette på en god måte.

Gjennom pandemien har oppgave nummer én vært å ivareta de ansatte og kundenes helse og trygghet, samtidig med å opprettholde produktivitet og god drift. Parallelt med dette har det vært viktig å sikre OBOS' finansielle posisjon i møte med et meget uklart fremtidsscenario. Både styret og ledelsen har hatt tett oppfølging av situasjonen og sikret hurtig tilpasning av virksomhetens aktivitet til endrede rammebetingelser blant annet gjennom kostnadskutt, endring av arbeidsform med mere. Organisasjonen har etablert gode rutiner og strategier, kombinert med finansiell soliditet og likviditet, for å kunne videreføre dette og sikre handlekraft også i tiden fremover.

Våren 2021 står vi fortsatt i en uavklart situasjon knyttet til pandemien. Smitten er stor i samfunnet både i Norge og Sverige, vaksinearbeidet går langsomt, og nedstengninger rammer hardt. Den pågående pandemien har store menneskelige kostnader, både når det gjelder helse, privatøkonomi, utdanning og sosialt utenforskap, men også for våre medarbeidere som har en sterkt forandret arbeidshverdag.

Det er sannsynlig at byggevirksomheten vil rammes av noe økte kostnader knyttet til smittvernsituasjonen, høyere

materialkostnader, samt mulige forsinkelser blant annet som følge av stengte grenser. Samtidig har lave renter og økt kjøpekraft i deler av befolkningen ledet til et brennhett boligmarked i begge våre hjemmemarkeder. I kombinasjon med et sterkt eiendomsmarked generelt vil dette derfor i stor grad oppveie de potensielt negative økonomiske konsekvensene. Styret forventer en viss rentøkning utover i 2021 og inn i 2022 som vil dempe noe av presset i boligmarkedet, men lav nybyggingstakt og god kjøpekraft i deler av befolkningen kombinert med en viss optimisme knyttet til vaksineprogrammene tilsier et fortsatt godt boligmarked. Markedet for næringsseiendom forventes også å holde seg godt, men med endrede krav til hva fremtidens kontor og arbeidsplass skal tilby.

OBOS har en solid markedsledende virksomhet innen boligutvikling, både innenfor småhus og leilighetssegmentet i større byer i både Norge og Sverige. Fra sommeren 2020 har boligmarkedet vært meget sterkt, og den positive markedsutviklingen fortsetter inn i 2021. Med ny strategi er ambisjonsnivået økt ytterligere for boligbyggingsvirksomheten, blant annet gjennom en offensiv storbysatsing i Sverige. Med en kompetent organisasjon, en stor attraktiv tomtereserve som er ytterligere styrket gjennom fjoråret, og økonomi til å drive kontinuerlig bygging og investering i nye prosjekter, står OBOS godt rustet til å utnytte et sterkt boligmarked samtidig som man kan møte eventuelle negative effekter av pandemien.

Styret er spesielt opptatt av at OBOS må øke innsatsen for å senke terskelen inn i boligmarkedet for et bredere spekter av medlemmene. I den nye strategien til OBOS er ambisjonsnivået derfor å tilby 1000 boliger årlig innen 2026 gjennom alternative boligkjøpsmodeller som OBOS Bostart og OBOS Deleie. I et boligmarked med sterk prisvekst er denne satsingen spesielt viktig.

Oslo 23. mars 2021

Styret og konsernsjef i OBOS BBL


Roar Engeland
styreleder

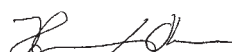

Eva Eriksson
nestleder


Ragnhild Borchgrevink
styremedlem


Torger Reve
styremedlem


Bjørn Frode Skaar
styremedlem


Heidi Ulmo
styremedlem


Henning Olsen
varmedlem


Tove Heggelund
ansattevalgt styremedlem


Lars Örjan Reinholdsson
ansattevalgt styremedlem


Daniel Walter
ansattevalgt styremedlem


Daniel Kjørberg Siraj
konsernsjef

Fra november 2020 åpnet OBOS for medlemskap også i Sverige, for å sikre enda sterkere forankring mellom forretning og medlemsorganisasjon. Etableringen har vært en stor suksess med over 6000 medlemmer siden oppstart og vi har høye ambisjoner for denne satsingen. Samtidig skal den norske medlemsvirksomheten ytterligere videreutvikles.

Pandemien har også vist viktigheten av en god digital infrastruktur. OBOS har høstet godt av de store investeringer som er gjort i digitale løsninger. Et eksempel er utvikling av løsning for digitale årsmøter i boligselskapene. Gjennom å fortsette å investere i digitalisering og innovasjon skal OBOS støtte sine medlemmer og boligselskaper, samt opprettholde og styrke sin konkurransekraft innenfor hele verdikjeden i årene fremover.

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. Det er derfor i ny strategi satt et mål om at CO₂-fotavtrykket fra nybyggvirksomheten skal reduseres med 45 prosent innen 2026.

Lønnsom drift i gode år er buffer for dårlige år med markedssvikt og redusert aktivitet. Det muliggjør boligbygging og fortsatt investering i tomter og utvikling av tjenestetilbud når andre aktører må bremse. OBOS har offensive vekstambisjoner, men styret er samtidig opptatt av at veksten skjer med fokus på god boligkvalitet, medlemstilpassede tilbud, rasjonell kapitalbruk, god lønnsomhet og en gjeld som er godt håndterbar også under endrede markedsforhold.

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

Årsregnskap



OBOS-konsernet

| | |
|--|----|
| Resultatregnskap | 69 |
| Oppstilling av finansiell stilling | 70 |
| Oppstilling av endringer i egenkapital | 72 |
| Oppstilling av kontantstrømmer | 73 |
| Noter til konsernregnskapet | 74 |

OBOS BBL

| | |
|--|-----|
| Resultatregnskap | 121 |
| Oppstilling av finansiell stilling | 122 |
| Oppstilling av endringer i egenkapital | 124 |
| Oppstilling av kontantstrømmer | 125 |
| Noter til konsernregnskapet | 126 |
| Revisjonsberetning | 139 |



Resultatregnskap 2020

OBOS-konsernet

| Beløp i tusen kroner | Note | 2020 | 2019 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| Driftsinntekter | 5 | 12 246 068 | 14 924 094 |
| Prosjektkostnader | 12 | -7 149 129 | -8 733 728 |
| Personalkostnader | 6,7 | -2 161 259 | -2 133 487 |
| Andre driftskostnader | 8 | -1 562 908 | -1 548 234 |
| Av- og nedskrivninger | 14,15 | -356 427 | -264 907 |
| Driftskostnader | | -11 229 722 | -12 680 357 |
| Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper | | 1 016 346 | 2 243 737 |
| Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | 16 | 1 044 236 | 912 406 |
| Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | 16 | 26 954 | 253 014 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 13 | 639 193 | 583 564 |
| Driftsresultat | | 2 726 728 | 3 992 721 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Finansinntekter | | 58 714 | 154 049 |
| Finanskostnader | | -353 679 | -471 985 |
| Netto valutagevinst/(tap) | | 90 349 | -9 789 |
| Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet | | 2 666 | 68 947 |
| Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler | | 698 954 | 3 250 |
| Netto finansposter | 9,11 | 497 005 | -255 528 |
| Resultat før skattekostnad | | 3 223 733 | 3 737 193 |
| Skattekostnad | 10 | -203 193 | -322 200 |
| Resultat etter skatt | | 3 020 539 | 3 414 993 |
| Herav minoritetens andel | | 13 283 | 10 281 |
| Herav hybridkapitalens andel | | 13 767 | 12 499 |
| Totalresultat | | | |
| Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter | | 198 109 | -29 475 |
| Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter | | 10 198 | -1 446 |
| Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | | -18 299 | 31 409 |
| Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder | 24 | 190 009 | 488 |
| Netto verdiendring fra egen kredittrisiko | | -1 050 | -8 871 |
| Netto estimatendringer relatert til pensjoner | | -11 198 | -16 750 |
| Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer | | - | 79 909 |
| Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | | -8 088 | -86 287 |
| Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder | 24 | -20 335 | -32 000 |
| Sum øvrige resultatelementer i perioden | 24 | 169 673 | -31 513 |
| Totalresultat | | 3 190 213 | 3 383 481 |
| Herav minoritetens andel | | 13 491 | 10 257 |
| Herav hybridkapitalens andel | | 13 767 | 12 499 |

Oppstilling av finansiell stilling

OBOS-konsernet

| Beløp i tusen kroner | Note | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Eiendeler | | | |
| Goodwill | 15 | 1 124 659 | 1 071 203 |
| Varemerker | 15 | 659 916 | 630 425 |
| Andre immaterielle eiendeler | 15 | 504 984 | 469 700 |
| Varige driftsmidler | 14 | 948 122 | 993 727 |
| Bruksrettseiendeler | 1, 14 | 370 800 | 430 846 |
| Investeringseiendommer | 13 | 12 150 674 | 10 845 974 |
| Eierbenyttede eiendommer | 14 | 792 398 | 811 553 |
| Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | 16 | 5 792 834 | 6 332 648 |
| Finansielle anleggsmidler | 17 | 6 627 985 | 5 367 003 |
| Utlån fra bankvirksomhet | 26, 27 | 43 168 556 | 39 787 997 |
| Andre anleggsmidler | | 891 506 | 695 649 |
| Sum anleggsmidler | | 73 032 434 | 67 436 724 |
| Boligtomter for utvikling | | 13 322 181 | 10 429 755 |
| Boligprosjekter under oppføring | | 6 216 335 | 6 387 160 |
| Ferdige, usolgte boliger | | 457 627 | 828 229 |
| Sum varelager | 12 | 19 996 142 | 17 645 144 |
| Kundefordringer | 19 | 465 995 | 442 087 |
| Utlån fra bankvirksomhet | 26, 27 | 324 587 | 380 019 |
| Eiendeler klassifisert som holdt for salg | 19 | 391 960 | 2 713 197 |
| Andre omløpsmidler | 17, 19 | 1 733 979 | 1 729 163 |
| Kontanter og kontantekvivalenter | 25 | 1 970 330 | 645 760 |
| Sum andre omløpsmidler | | 4 886 851 | 5 910 226 |
| Sum eiendeler | | 97 915 427 | 90 992 094 |

| Beløp i tusen kroner | Note | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital og gjeld | | | |
| Andelskapital | | 111 919 | 103 137 |
| Annen egenkapital | | 28 596 028 | 25 519 418 |
| Hybridkapital | 24 | 299 200 | 299 350 |
| Minoritetsinteresser | 24 | 105 150 | 57 348 |
| Sum egenkapital | | 29 112 298 | 25 979 252 |
| Pensjonsforpliktelser | 7 | 102 301 | 136 404 |
| Utsatt skatt forpliktelser | 10 | 1 566 476 | 1 618 158 |
| Langsiktig ikke-rentebærende gjeld | | 281 428 | 209 159 |
| Langsiktig rentebærende leieforpliktelser | 11, 14 | 329 645 | 374 994 |
| Langsiktig rentebærende gjeld | 11 | 29 716 789 | 29 845 513 |
| Sum langsiktig gjeld | | 31 996 639 | 32 184 228 |
| Leverandørgjeld | 20 | 1 256 079 | 1 263 564 |
| Betalbar skatt | 10 | 135 996 | 246 793 |
| Gjeld klassifisert som holdt for salg | 20 | 175 934 | 633 470 |
| Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld | 20 | 2 221 531 | 2 396 109 |
| Bankinnskudd fra kunder | 11 | 19 246 353 | 17 367 815 |
| Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser | 11, 14 | 53 514 | 59 633 |
| Kortsiktig rentebærende gjeld | 11 | 13 717 083 | 10 861 231 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 36 806 490 | 32 828 614 |
| Sum gjeld | | 68 803 129 | 65 012 842 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 97 915 427 | 90 992 094 |

Oslo 23. mars 2021

Styret og konsernsjef i OBOS BBL


Roar Engeland
styreleder


Eva Eriksson
nestleder


Ragnhild Borchgrevink
styremedlem


Torgeir Reve
styremedlem


Bjørn Frode Skaar
styremedlem


Heidi Ulmo
styremedlem


Henning Olsen
varmedlem


Tove Heggelund
ansattevalgt styremedlem


Lars Örjan Reinholdsson
ansattevalgt styremedlem


Daniel Walter
ansattevalgt styremedlem


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 2019 | | 96 107 | 76 458 | 22 115 721 | 22 192 172 | 199 550 | 43 202 | 22 531 030 |
| 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 |
| Periodens resultat | | - | - | 2 993 553 | 2 993 553 | 13 767 | 13 219 | 3 020 539 |
| Øvrige resultatелеmenter | 24 | - | 169 465 | - | 169 465 | - | 208 | 169 673 |
| Totalresultat | | - | 169 465 | 2 993 553 | 3 163 018 | 13 767 | 13 427 | 3 190 212 |
| Økning i andelskapital | | 8 782 | - | 1 452 | 1 452 | - | - | 10 234 |
| Utbytte | | - | - | - | - | - | -15 013 | -15 013 |
| Transaksjoner med minoritetsinteresser | | - | - | -465 | -465 | - | 49 388 | 48 923 |
| Prinsippendring i tilknyttede selskaper | | - | - | -87 395 | -87 395 | - | - | -87 395 |
| Hybridkapital klassifisert som egenkapital | | - | - | - | - | -150 | - | -150 |
| Utbetalt renter hybridkapital | | - | - | - | - | -13 767 | - | -13 767 |
| Egenkapital per 31. desember 2020 | | 111 919 | 134 526 | 28 461 509 | 28 596 028 | 299 200 | 105 150 | 29 112 298 |

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

Oppstilling av kontantstrømmer

OBOS-konsernet

| Beløp i tusen kroner | Note | 2020 | 2019 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Resultat før skatt | | 3 223 733 | 3 737 193 |
| Netto finansposter | | -497 005 | 255 528 |
| Av- og nedskrivninger | 14, 15 | 356 427 | 264 907 |
| Urealisert verdiendring investeringseiendommer | 13 | -639 193 | -583 564 |
| Resultat fra tilknyttede selskaper | 16 | -1 071 190 | -1 165 420 |
| Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 7 160 | -15 297 |
| Endring i varelager | 12 | 819 728 | 111 790 |
| Endring utlån og innskudd i OBOS-banken | 26 | -1 430 866 | -4 517 645 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | | -91 254 | -3 488 |
| Mottatte utbytter | | 1 506 323 | 908 041 |
| Betalte renter | | -390 633 | -263 023 |
| Mottatte renter | | 34 704 | 49 349 |
| Betalte skatter | | -278 272 | -317 201 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | 1 549 664 | -1 538 829 |
| Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 13, 14, 15 | -1 351 135 | -1 412 931 |
| Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 13, 14, 15 | 48 656 | 26 276 |
| Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer | 25 | -7 755 803 | -7 117 638 |
| Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer | 25 | 6 516 982 | 6 876 901 |
| Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt | 25 | -1 885 696 | -222 139 |
| Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet | 25 | 2 852 749 | 969 949 |
| Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper | | -270 553 | -233 169 |
| Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer | | 71 663 | 26 130 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | -1 773 138 | -1 086 621 |
| Nedbetaling obligasjonsgjeld | 25 | -4 146 563 | -5 262 000 |
| Opptrekk obligasjonsgjeld | 25 | 4 903 453 | 9 022 933 |
| Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter | 25 | 751 384 | -1 165 449 |
| Opptrekk av hybridkapital | | -458 | 99 800 |
| Transaksjoner med minoritet | | 46 757 | -35 914 |
| Utbytte til minoritet | | -15 075 | -6 728 |
| Betalte renter hybridkapital | | -13 767 | -12 499 |
| Innbetaling av andelskapital | | 8 782 | 7 029 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | 1 534 514 | 2 647 172 |
| Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter | | 14 935 | -1 907 |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | 1 325 975 | 19 815 |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden | | 664 741 | 644 926 |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang | | 1 990 716 | 664 741 |
| Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg | | 20 386 | 18 981 |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang | | 1 970 330 | 645 760 |

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 502 527 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 2020 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 23. mars 2021 for vedtak av generalforsamlingen 11. mai 2021.

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 2020. 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 | 31.12.20 | 31.12.19 |
| SEK | 1,0435 | 0,9442 |
| DKK | 1,4071 | 1,3202 |
| Gjennomsnittskurser for | 2020 | 2019 |
| SEK | 1,0226 | 0,9306 |
| DKK | 1,4382 | 1,3197 |

Implementering av nye og reviderte standarder og fortolkninger

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

Det er heller 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 spesifikasjon av konsernets skatteposisjoner.

Note 03

Vesentlige transaksjoner

Vesentlige transaksjoner i 2020

Den 6. mars 2020 solgte konsernet alle aksjene i 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 vært klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Den 23. april 2020 solgte konsernet alle aksjene i OBOS Energi AS til Fontavis AG, en spesialisert sveitsisk fondsforvalter innen energi og infrastruktur. Konsernets gevinst ble 699 millioner kroner.

Den 5. november 2020 kjøpte konsernet alle aksjene i FB Bolig Sentrum AS og FB OBOS JV AS og sikret med det ytterligere tre tomter på Fornebu rett utenfor Oslo. Tomtene har potensial til 1 500 boliger og 25 000 kvadratmeter med næringsvirksomhet. Konsernet har tidligere eid 50 % av aksjene i FB OBOS JV AS. Selskapet har frem til transaksjonstidspunktet vært innregnet i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden.

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 vært 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 vært 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 vært 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.

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 konsernenheter. Konsernenheter består av IT og digital, medlemsvirksomhet, sponsorvirksomhet, samfunnsbidrag, fellestjenester, konsernets finansavdeling, strategiske konsernprosjekter og sentrale stabs- og støttefunksjoner.

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

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Boligutvikling | 8 364 858 | 10 105 867 |
| Forvaltning og rådgivning | 1 053 322 | 1 020 703 |
| Næringseiendom | 1 318 107 | 1 349 554 |
| Bank, forsikring og eiendomsmegling | 574 535 | 553 139 |
| Aksjeinvesteringer | - | - |
| Annen virksomhet | 899 585 | 754 104 |
| Elimineringer | -732 680 | -863 219 |
| Inntekter, segmenter | 11 477 727 | 12 920 147 |
| Boligutvikling | 569 509 | 1 320 821 |
| Forvaltning og rådgivning | 154 408 | 221 698 |
| Næringseiendom | 936 071 | 1 007 072 |
| Bank, forsikring og eiendomsmegling | 301 899 | 375 830 |
| Aksjeinvesteringer | 796 659 | 695 262 |
| Annen virksomhet/elimineringer | 334 204 | -415 631 |
| Resultat før skatt, segmenter | 3 092 750 | 3 205 053 |
| Avstemming segmentresultat mot finansregnskap | | |
| Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode | 37 224 | 560 872 |
| Verdiendring investeringseiendom | 639 193 | 583 564 |
| Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper | 61 967 | 33 861 |
| Verdiendring aksjeinvesteringer | 93 469 | 94 738 |
| Verdiendring finansielle derivater og avtaler | -129 160 | -59 470 |
| Gevinst/(tap) ved salg av selskaper og andre investeringer | -599 848 | -706 957 |
| Andre forskjeller | 28 139 | 25 532 |
| Resultat før skatt, IFRS | 3 223 733 | 3 737 193 |

Avstemmingspostene fra segmentresultat til finansregnskapet kan i all hovedsak forklares av:

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

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, regnskapsføring, byggt teknisk rådgivning og prosjektledelse og andre administrative tjenester for borettslag, medlemskontingent fra medlemmer og provisjon fra formidling av medlemsfordeler. Disse inntektsføres løpende når tjenesten er utført for kunden eller periodiseres over avtalt kontraktsperiode.

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Prosjektinntekter | 9 576 430 | 12 255 610 |
| Leieinntekter eiendommer | 751 112 | 814 814 |
| Forvaltningsinntekter | 708 920 | 696 162 |
| Netto rente- og provisjonsinntekter | 439 888 | 418 013 |
| Tekniske konsulentinntekter | 342 016 | 330 458 |
| Eiendomsmegling | 120 162 | 123 802 |
| Kontingenter medlemmer | 103 033 | 103 416 |
| Andre driftsinntekter | 204 508 | 181 820 |
| Sum driftsinntekter | 12 246 068 | 14 924 094 |

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

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Norge | 8 384 091 | 10 510 990 |
| Sverige | 3 836 837 | 4 395 106 |
| Danmark | 25 140 | 17 999 |
| Sum driftsinntekter | 12 246 068 | 14 924 094 |

Note 06

Personalkostnader

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lønn og feriepenger | -1 550 874 | -1 468 117 |
| Arbeidsgiveravgift | -335 467 | -321 784 |
| Pensjonskostnader | -135 017 | -128 975 |
| Andre personalkostnader | -139 900 | -214 611 |
| Sum personalkostnader | -2 161 259 | -2 133 487 |
| Antall ansatte i konsernet | 2 522 | 2 638 |

Konsernledelsen besluttet i 2020 å pause ordningen med subsidiert rente på boliglån til ansatte. Ansatte som allerede hadde ansattlån fikk beholde sine betingelser. Fra og med mars 2021 er ordningen med ansattlån startet opp igjen. Rentesubsidierte lån via OBOS-banken til ansatte i OBOS-konsernet blir gitt for lån opptil 3 millioner kroner. For lån utover 3 millioner kroner gjelder ordinære betingelser. Det er ved utgangen av året 634 ansatte som har rentesubsidierte lån til en rente på 1,58 % (501 ansatte til en rente på 2,3 % ved utgangen av 2019). Totalt rentesubsidiert lånebeløp utgjør 1 157,9 millioner kroner per 31. desember 2020 (1 147,7 millioner kroner per 31. desember 2019). 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. Estimaterendringer, 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 2020 og 2019.

Innskuddsordning

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

Norske virksomheter i konsernet er underlagt lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordningene som tilbys i Norge er i tråd med denne. 1708 ansatte var medlem av den norske pensjonsordningen per 31. desember 2020 (1702 per 31. desember 2019). 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.

Hovedforutsetninger benyttet i beregning av netto pensjonsforpliktelse

| | 2020 | 2019 |
|---|---------|---------|
| Forventet avkastning på pensjonsmidler/diskonteringsrente | 1,70 % | 1,80 % |
| Forventet lønnsvekst | 2,25 % | 2,25 % |
| Forventet årlig regulering folketrygd grunnbeløp (G) | 2,00 % | 2,00 % |
| Forventet årlig regulering utbetaling av pensjoner | 2,00 % | 0,00 % |
| Dødelighetstabell | K2013BE | K2013BE |
| Uførhetstabell | KU | KU |

Pensjonskostnad

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|--|-----------------|-----------------|
| Nåverdi av årets pensjonsopptjening | -4 414 | -3 368 |
| Rentekostnader på netto forpliktelse | -2 053 | -2 555 |
| Arbeidsgiveravgift | -912 | -835 |
| Planendring/andre effekter | -243 | - |
| Netto påløpt pensjonskostnad fra ytelsesordninger | -7 622 | -6 757 |
| Kostnader knyttet til innskuddsbasert ordning | -127 395 | -122 218 |
| Sum pensjonskostnad | -135 017 | -128 975 |

Endringer i den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen i løpet av året

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|---|-----------------|-----------------|
| Netto pensjonsforpliktelse 1. januar | -136 404 | -112 693 |
| Periodens pensjonsopptjening | -7 622 | -6 757 |
| Periodens estimatendringer ført over utvidet resultat (OCI) | -14 356 | -21 475 |
| Utbetalt pensjon | 4 452 | 4 521 |
| Oppgjør/avløsning | 51 629 | - |
| Netto pensjonsforpliktelse 31. desember | -102 301 | -136 404 |

I 2020 er det gjort avtale om avløsning av løpende pensjonsutbetaling for to tidligere ledende ansatte.

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 | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader eiendom | -212 270 | -251 991 |
| Leiekostnader lokaler og utstyr | -205 559 | -202 682 |
| Salg- og markedsføringskostnader | -483 526 | -502 693 |
| Rådgivningskostnader | -391 971 | -343 397 |
| Tap på fordringer | -12 600 | -16 615 |
| Gevinst/(tap) ved salg av anleggsmidler | 22 941 | 6 597 |
| Avsetning for restrukturering og forpliktelser | -30 101 | 8 700 |
| Øvrige driftskostnader | -249 822 | -246 154 |
| Sum andre driftskostnader | -1 562 908 | -1 548 234 |

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 | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Lovpålagt revisjon | -9 431 | -7 895 |
| Andre attestasjonstjenester | -671 | -606 |
| Skatterådgivning ¹⁾ | -1 089 | -3 329 |
| Andre tjenester ²⁾ | -2 066 | -2 837 |
| Sum godtgjørelse til revisor³⁾ | -13 256 | -14 666 |

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 finansvirksomhet på 1,1 millioner kroner i 2020 (1,1 millioner kroner i 2019) som utføres av BDO.

³⁾ Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

Note 09

Finansinntekter og -kostnader

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Renteinntekter | 49 487 | 62 392 |
| Utbytte | 5 889 | 73 491 |
| Annen finansinntekt | 3 338 | 18 165 |
| Sum finansinntekter | 58 714 | 154 049 |

I 2020 utgjorde mottatt utbytte fra Eika Boligkreditt AS store deler av totalt inntektsført utbytte. I 2019 utgjorde mottatt utbytte fra Hæhre & Isachsen Gruppen AS den vesentligste andelen av inntektsført utbytte.

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Rentekostnader | -349 237 | -433 125 |
| Annen finanskostnad | -4 442 | -38 859 |
| Sum finanskostnader | -353 679 | -471 985 |

Rentekostnadene er lavere i 2020 sammenlignet mot 2019 som følge av redusert 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 | 2020 | 2019 |
|---|----------------|---------------|
| Netto verdiendring virkelig verdi-sikring | 134 145 | -10 416 |
| Netto verdiendring derivater | -103 900 | -21 383 |
| Positiv verdiendring sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond | 36 822 | 20 493 |
| Negativ verdiendring sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond | -123 852 | -7 511 |
| Netto verdiendring aksjer | 59 452 | 87 764 |
| Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet | 2 666 | 68 947 |
| Netto gevinst/(tap) ved salg av datterselskaper | 698 954 | 3 270 |
| Øvrige gevinst/(tap) på finansielle investeringer | - | -20 |
| Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler | 698 954 | 3 250 |

Konsernets netto positive verdiendring aksjer er knyttet til investeringen i Multiconsult. I 2019 utgjorde netto verdiendring aksjer investeringen i JM AB, delvis motvirket av negativ verdiendring fra investeringen i Hæhre & Isachsen Gruppen AS (tidligere BetonmastHæhre AS).

Konsernets netto gevinst ved salg av selskap kommer i hovedsak fra gevinst ved salg av OBOS Energi.

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 2020 var 22 % (22 % i 2019) i Norge og 20,6 % i Sverige (21,4 % i 2019). 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 | 2020 | 2019 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Resultat før skattekostnad | 3 223 733 | 3 737 193 |
| Betalbar skatt | -163 370 | -268 772 |
| Endring i utsatt skatt | -39 823 | -53 428 |
| Sum skattekostnad | -203 193 | -322 200 |

Fordeling av skattekostnad

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Norge | -247 752 | -287 615 |
| Utenfor Norge | 44 559 | -34 585 |
| Sum skattekostnad | -203 193 | -322 200 |

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

Avstemming av effektiv skattesats

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|---|----------------|-----------------|
| Skattekostnad basert på nominell skattesats i Norge, 22 % | -709 221 | -822 182 |
| Effekter av skattesatser utenfor Norge som avviker fra 22 % | -3 725 | -649 |
| Andel resultat og gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | 239 785 | 263 170 |
| Ikke fradragsberettigede eller skattepliktige poster | 237 369 | 242 408 |
| Andre justeringer | 23 221 | 989 |
| For mye/(lite) avsatt betalbar skatt tidligere år | 9 378 | -5 935 |
| Sum skattekostnad | 203 193 | -322 200 |
| Effektiv skattesats i % | 6,3 % | 8,6 % |

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

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

Endringer i netto forpliktelser/eiendeler ved utsatt skatt

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Per 1. januar | 1 618 158 | 1 584 693 |
| Innregnet i resultatregnskapet | 39 823 | 53 428 |
| Innregnet i øvrige resultatelementer | 557 | -14 597 |
| Kjøp og salg av datterselskaper | -170 220 | 1 962 |
| Netto forpliktelse reklassifisert til holdt for salg | 100 780 | -15 122 |
| Andre endringer | 1 747 | 7 997 |
| Valutaeffekter | 6 517 | -202 |
| Per 31. desember | 1 566 476 | 1 618 158 |

«Netto forpliktelse reklassifisert til holdt for salg» omhandler utsatte skatteposisjoner klassifisert som henholdsvis eiendeler og gjeldt holdt for salg i konsernets finansielle stilling. I 2020 utgjør tilbakeføring av fjorårets reklassifisering av utsatt skatt i de solgte Portalen-selskapene og OBOS Energi den vesentligste delen av endringen. I tillegg er reklassifiseringen av eiendommen Christian Kroghs gate 12 med tilhørende utsatt skatt en del av endringen.

Kjøp og salg av datterselskaper gjelder hovedsakelig kjøpet av FP Bolig Sentrum AS, samt salget av Portalen-selskapene og OBOS Energi som var klassifisert som holdt for salg i konsernets finansielle stilling per 31. desember 2019.

Note 11

Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld

Finansiell risiko

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

Renterisiko

Konsernet er eksponert for renterisiko via finansieringsaktiviteter og likviditetsstyring. Konsernet benytter rentebytteavtaler for å styre porteføljens renterisiko og redusere den finansielle risikoen. For OBOS-banken innebærer dette rentebytteavtaler som skifter fast rente på innlån til flytende rente for å sammenstille mot profilen på utlånsporteføljen. For nærmere detaljert beskrivelse, henvises det til OBOS-bankens årsrapport. For øvrig virksomhet inngås rentebytteavtaler fra flytende innlånsrente til fast rente. Endring i markedsrentene påvirker virkelig verdi av eiendeler og gjeld, samt renteinntekter og rentekostnader. Alle rentebytteavtaler innregnes til virkelig verdi, hvor de aller fleste er basert på NIBOR 3 måneder. Deler av den rentebærende gjelden er eksponert mot flytende rente og svingninger i rentenivåene. Gjennom bruk av derivater er i størrelsesorden 12 % av den rentebærende gjelden, eksklusive OBOS-banken, sikret mot endringer i markedsrentene. Konsernet anvender ikke sikringsbokføring.

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

| Rentebytteavtaler Beløp i tusen kroner | Kontraksbeløp ¹⁾ per 31.12.20 | Kontraksbeløp ¹⁾ gj.snitt 2020 | Virkelig verdi ²⁾ per 31.12.20 | Verdiendring 2020 |
|---|---|--|--|----------------------|
| Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mndr NIBOR) | 4 149 391 | 4 453 548 | 114 346 | 114 951 |
| Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR) | 2 748 652 | 2 760 947 | -154 296 | -100 140 |
| Betaler flytende rente (STIBOR/SEK), mottar flytende rente (NIBOR/NOK) | - | 207 661 | 0 | 17 606 |
| Sum sikringsinstrumenter | 6 898 042 | 7 422 156 | -39 951 | 32 417 |

¹⁾ Kontraksbeløp 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 vektete gjennomsnittrenter på de ulike rentebærende finansielle forpliktelsene per 31. desember 2020 og 31. desember 2019:

| Beløp i tusen kroner | 2020 | | 2019 | |
|--|-------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| | Volum | Vektet nominell gjennomsnittrente | Volum | Vektet nominell gjennomsnittrente |
| Gjeld til kredittinstitusjoner – langsiktig | 2 688 352 | 2,19 % | 3 715 876 | 3,46 % |
| Gjeld til kredittinstitusjoner – kortsiktig | 9 392 159 | 1,76 % | 6 965 134 | 3,13 % |
| Bankinnskudd fra kunder | 19 246 353 | 0,63 % | 17 367 815 | 1,41 % |
| Obligasjonsgjeld – langsiktig | 26 384 448 | 1,36 % ¹⁾ | 25 852 819 | 2,55 % |
| Obligasjonsgjeld – kortsiktig | 4 154 040 | 1,34 % ¹⁾ | 3 726 529 | 2,48 % |
| Finansielle derivater og virkelig verdisikring | 156 129 | - | 75 889 | - |
| Annen rentebærende gjeld – langsiktig | 492 950 | 1,88 % | 220 527 | 3,10 % |
| Annen rentebærende gjeld – kortsiktig | 165 794 | 2,50 % | 149 970 | 3,50 % |
| Forpliktelse bruksrettseiendel – langsiktig | 329 645 | 2,20 % | 374 994 | 2,49 % |
| Forpliktelse bruksrettseiendel – kortsiktig | 53 514 | 2,21 % | 59 633 | 2,67 % |
| Sum rentebærende gjeld | 63 063 384 | 1,24 % | 58 509 186 | 2,33 % |

¹⁾ Gjennomsnittlig kupongrente. Av obligasjonsgjelden er 2 011 millioner kroner pantet i fast eiendom.

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

Tid frem til første mulige rentereguleringstidspunkt

| Beløp i tusen kroner | Q1 2021 | Q2 2021 | Q3 2021 | Q4 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Etter 2025 | Sum |
|---|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Utlån og fordringer til kunder | | | | | | | | | | |
| Utlån til personmarked | 12 049 264 | 11 086 | 21 621 | 45 812 | 91 628 | 72 081 | 26 199 | 39 436 | 97 008 | 12 454 137 |
| Personallån | 1 563 026 | - | - | 3 703 | 1 980 | 5 500 | - | 2 474 | 3 571 | 1 580 252 |
| Utlån til bedrifts- marked | 29 197 973 | 116 | 3 706 | 22 993 | 3 756 | 14 282 | 2 121 | 21 367 | 80 787 | 29 347 101 |
| Kasse, drifts- og brukskreditter | 257 469 | - | - | - | - | - | - | - | - | 257 469 |
| Sum utlån og fordringer til kunder | 43 067 732 | 11 202 | 25 328 | 72 508 | 97 364 | 91 862 | 28 320 | 63 277 | 181 365 | 43 638 958 |
| Rentebærende gjeld | | | | | | | | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 688 352 | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 688 352 |
| Obligasjoner | 20 723 443 | - | - | - | 579 656 | 324 608 | 1 830 100 | 1 738 825 | 1 187 817 | 26 384 448 |
| Virkelig verdisikring | 24 935 | - | - | - | - | - | - | - | - | 24 935 |
| Finansielle derivater | 50 484 | - | 2 375 | -1 367 | 68 616 | 5 997 | - | - | - | 126 104 |
| Annen langsiktig gjeld - rentebærende | 492 950 | - | - | - | - | - | - | - | - | 492 950 |
| Forpliktelse bruksrettseiendel | 329 645 | - | - | - | - | - | - | - | - | 329 645 |
| Sum langsiktig rentebærende gjeld | 24 309 809 | - | 2 375 | -1 367 | 648 272 | 330 605 | 1 830 100 | 1 738 825 | 1 187 817 | 30 046 434 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner – kortsiktig | 9 392 159 | - | - | - | - | - | - | - | - | 9 392 159 |
| Bankinnskudd fra kunder | 19 246 353 | - | - | - | - | - | - | - | - | 19 246 353 |
| Obligasjoner | 3 190 460 | 419 004 | 304 663 | 199 914 | - | - | - | 40 000 | - | 4 154 040 |
| Virkelig verdisikring | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Andre finansielle derivater – kortsiktig | 5 090 | - | - | - | - | - | - | - | - | 5 090 |
| Annen kortsiktig gjeld – rentebærende | 165 794 | - | - | - | - | - | - | - | - | 165 794 |
| Forpliktelse bruksrettseiendel | 53 514 | - | - | - | - | - | - | - | - | 53 514 |
| Sum kortsiktig rentebærende gjeld | 32 053 370 | 419 004 | 304 663 | 199 914 | - | - | - | 40 000 | - | 33 016 950 |
| Sum rentebærende gjeld | 56 363 178 | 419 004 | 307 038 | 198 546 | 648 272 | 330 605 | 1 830 100 | 1 778 825 | 1 187 817 | 63 063 384 |

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, næringsseiendom 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 for utlån og fordringer til kunder og kortsiktig- og rentebærende gjeld vises nedenfor.

| Beløp i tusen kroner | Q1 2021 | Q2 2021 | Q3 2021 | Q4 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Etter 2025 | 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 | 329 | 1 506 | 2 657 | 11 358 | 3 001 | 5 353 | 4 900 | 7 379 | 1 543 769 | 1 580 252 |
| Utlån til bedriftsmarked | 767 | 35 409 | 27 182 | 101 409 | 55 356 | 82 508 | 55 515 | 78 765 | 28 910 190 | 29 347 101 |
| Kasse, drifts- og brukskreditter | 249 941 | - | - | 7 528 | - | - | - | - | - | 257 469 |
| Sum utlån og for- dringer til kunder | 261 755 | 61 766 | 67 400 | 283 705 | 98 354 | 168 021 | 75 546 | 117 161 | 42 505 251 | 43 638 958 |
| Rentebærende gjeld | | | | | | | | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | - | - | - | - | 820 955 | 847 145 | 12 800 | 335 407 | 672 044 | 2 688 352 |
| Obligasjoner | - | - | - | - | 5 823 350 | 5 947 461 | 6 577 682 | 6 848 139 | 1 187 817 | 26 384 448 |
| Virkelig verdisikring | - | - | - | - | 5 768 | 4 600 | 5 092 | 2 871 | 6 604 | 24 935 |
| Finansielle derivater | - | - | - | - | - | - | - | - | 126 104 | 126 104 |
| Annen langsiktig gjeld | | | | | | | | | | |
| - rentebærende | - | - | - | - | -601 | 400 182 | - | - | 93 369 | 492 950 |
| Forpliktelse bruks- rettseiendel | - | - | - | - | 43 102 | 35 227 | 200 916 | 15 687 | 34 714 | 329 645 |
| Sum langsiktig rente- bærende gjeld | | | | | 6 692 574 | 7 234 615 | 6 796 489 | 7 202 105 | 2 120 652 | 30 046 434 |
| Gjeld til | | | | | | | | | | |
| kredittinstitusjoner | | | | | | | | | | |
| - kortsiktig | 5 108 563 | 930 685 | 471 696 | 2 881 215 | - | - | - | - | - | 9 392 159 |
| Bankinnskudd | | | | | | | | | | |
| fra kunder | 19 246 353 | - | - | - | - | - | - | - | - | 19 246 353 |
| Obligasjoner | 668 | 694 914 | 304 663 | 3 153 796 | - | - | - | - | - | 4 154 040 |
| Virkelig verdisikring | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Andre finansielle derivater | | | | | | | | | | |
| - kortsiktig | - | - | 2 424 | 2 666 | - | - | - | - | - | 5 090 |
| Annen kortsiktig gjeld | | | | | | | | | | |
| - rentebærende | 165 145 | - | - | 648 | - | - | - | - | - | 165 794 |
| Forpliktelse | | | | | | | | | | |
| bruksrettseiendel | 14 201 | 13 512 | 13 048 | 12 753 | - | - | - | - | - | 53 514 |
| Sum kortsiktig rente- bærende gjeld | 24 534 930 | 1 639 112 | 791 830 | 6 051 078 | | | | | | 33 016 950 |
| Sum rente- bærende gjeld | 24 534 930 | 1 639 112 | 791 830 | 6 051 078 | 6 692 574 | 7 234 615 | 6 796 489 | 7 202 105 | 2 120 652 | 63 063 384 |

For å dekke potensielle likviditetsbehov har konsernet 400 millioner kroner per 31. desember 2020 (400 millioner kroner per 31. desember 2019) i innvilget kassekreditt og 3,6 milliarder kroner (3,5 milliarder kroner per 31. desember 2019) 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 næringsseiendom 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 101 millioner kroner, men har utover dette ikke garantert for tredjeparts gjeld.

Valutarisiko

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

Den regnskapsførte verdien av konsernets nettoinvesteringer i utenlandske enheter og resultat fra disse vil påvirkes av omregningseffekter ved omregning til norske kroner. En sensitivitetsanalyse hvor konsernets presentasjonsvaluta (norske kroner) styrker/svekker seg med 10 % mot svenske og danske kroner, viser at konsernets resultat etter skatt ville ha vært omtrent 29 millioner kroner lavere/høyere i 2020 (omtrent 53 millioner kroner i 2019).

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 2020 er en inntekt på 10,2 millioner kroner etter skatt (kostnad 1,4 millioner kroner etter skatt i 2019).

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

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

Merverdiene i finansielle investeringer gjelder i sin helhet investeringene i Veidekke ASA, AF Gruppen ASA, JM AB og SBC Interessenter Holdco 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 | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Bokført egenkapital | 29 112 298 | 25 979 252 |
| Merverdi eiendommer | 11 521 592 | 10 091 138 |
| Merverdi finansielle investeringer | 6 225 202 | 5 553 450 |
| Merverdi datterselskaper | 2 766 352 | 3 504 516 |
| Merverdier | 20 513 147 | 19 149 104 |
| Verdijustert egenkapital | 49 625 445 | 45 128 356 |
| Verdijustert totalbalanse | 118 428 574 | 110 141 198 |
| Verdijustert egenkapitalandel | 41,9 % | 41,0 % |
| Verdijustert balanse eksklusiv OBOS-banken | 72 664 138 | 68 875 217 |
| Verdijustert egenkapitalandel eksklusiv OBOS-banken | 68,3 % | 65,5 % |

Per 31. desember 2020 var den beregnede verdijusterte egenkapitalen i konsernet 49,6 milliarder kroner (45,1 milliarder kroner i 2019). Konsernet har overholdt lånebetingelsene ved samtlige målepunkter i 2020 og 2019.

I tillegg inneholder obligasjonslån utstedt av datterselskaper i konsernet lånebetingelser om egenkapitalgrad. Disse betingelsene er overholdt gjennom 2020 og 2019.

Note 12

Varelager

Regnskapsprinsipp

Boligtomter for utvikling

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

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

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

En vanlig modell ved bygging av boliger for borettslag er at tomten selges til borettslaget før byggingen igangsettes. Tomten anses imidlertid ikke realisert før OBOS mister regnskapsmessig kontroll over borettslaget, og den inntektsføres således i samsvar med fullført kontraktmetode 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 annenmanns eiendom (fremmedregi). Boligbyggingen i OBOS skjer hovedsakelig gjennom selskapene OBOS Nye Hjem AS, OBOS Fornebu AS, Ulven Bolig AS, OBOS Block Watne AS, OBOS Kärnhem AB og OBOS Sverige AB med merkevarene Myresjøhus 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 aktivering, men kostnadsføres løpende. Rentekostnader relatert til boligprosjekter i produksjon, aktiveres løpende og inngår i anskaffelseskost fra tidspunktet for byggestart og frem til oppgjør for boligene mottas. Inntekt og fortjeneste på salg av boligprosjekter innregnes i resultatregnskapet først når en bolig er ferdig produsert og kontraktsmessig overlevert til kjøper. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet. Avsetningen klassifiseres som en del av varebeholdningen. Beste estimat for garantikostnader avsettes når boligen er ferdigstilt og kontraktsmessig overlevert til kjøper.

Boligutbyggingsprosjekter organiseres både via datterselskaper og gjennom å etablere felles utbyggingselskaper med samarbeidspartnere. De fleste av samarbeidsselskapene regnskapsføres som felleskontrollert virksomhet, se note 16. Det som fremkommer som boligprosjekter under oppføring i oppstilling av finansiell stilling, er de prosjektene som utvikles i datterselskaper.

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

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

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

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

Se også omtale av inntektsføringsprinsipper i note 5.

Ferdige, usolgte boliger

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

Oversikten nedenfor viser periodens bevegelse i varelager:

Periodens bevegelse i varelager**2020**

| Beløp i tusen kroner | Boligtomter for utvikling | Boligprosjekter under oppføring | Ferdige, usolgte boliger |
|---|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Per 1. januar | 10 429 755 | 6 387 160 | 828 229 |
| Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader | 4 040 263 | 4 599 342 | 487 460 |
| Reklassifiseringer | -429 477 | 282 432 | 150 855 |
| Varekostnad | -828 406 | -5 184 140 | -1 026 032 |
| Nedskrivning | -115 520 | - | - |
| Reversering tidligere nedskrivning | - | - | 4 969 |
| Valutaeffekter | 225 567 | 131 539 | 12 145 |
| Per 31. desember | 13 322 181 | 6 216 335 | 457 627 |

2019

| Beløp i tusen kroner | Boligtomter for utvikling | Boligprosjekter under oppføring | Ferdige, usolgte boliger |
|---|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| 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 | -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 |

Oversikten nedenfor viser geografisk fordeling av varelageret:

Geografisk inndeling**2020**

| Beløp i tusen kroner | Boligtomter for utvikling | Boligprosjekter under oppføring | Ferdige, usolgte boliger |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Stor-Oslo | 8 264 230 | 2 607 904 | 105 766 |
| Øvrig Østlandet | 625 919 | 974 101 | 168 544 |
| Agder | 116 272 | 54 122 | 5 369 |
| Rogaland | 455 321 | 286 816 | 68 865 |
| Vestland | 673 908 | 45 090 | 484 |
| Møre og Romsdal | 210 697 | 218 006 | 8 069 |
| Trøndelag | 186 723 | 195 051 | 29 860 |
| Innlandet | 83 813 | 218 500 | 5 183 |
| Sverige | 2 431 711 | 1 616 745 | 65 487 |
| Danmark | 273 587 | - | - |
| Per 31. desember | 13 322 181 | 6 216 335 | 457 627 |

| 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 |
| Agder | 77 116 | 87 779 | 15 581 |
| Rogaland | 512 863 | 386 177 | 84 398 |
| Vestland | 660 771 | 70 125 | 16 106 |
| Møre og Romsdal | 196 168 | 85 385 | 16 552 |
| Trøndelag | 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 |

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

2020

| Geografisk inndeling | I produksjon 01.01 | I gang satt | Ferdigstilt | I produksjon 31.12 |
|-------------------------|--------------------|--------------|---------------|--------------------|
| Stor-Oslo | 1 804 | 763 | -661 | 1 906 |
| Øvrig Østlandet | 353 | 207 | -189 | 371 |
| Agder | 42 | 43 | -42 | 43 |
| Rogaland | 159 | 69 | -97 | 131 |
| Vestland | 141 | 87 | -60 | 167 |
| Møre og Romsdal | 40 | 64 | -38 | 66 |
| Trøndelag | 152 | 120 | -134 | 138 |
| Innlandet | 93 | 75 | -60 | 108 |
| Sverige | 1 494 | 1 779 | -1 365 | 1 908 |
| Danmark | - | - | - | - |
| Per 31. desember | 4 277 | 3 206 | -2 645 | 4 837 |

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 |
| Agder | 44 | 20 | -22 | 42 |
| Rogaland | 195 | 124 | -160 | 159 |
| Vestland | 104 | 95 | -58 | 141 |
| Møre og Romsdal | 36 | 45 | -41 | 40 |
| Trøndelag | 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 |

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 | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Per 1. januar | 10 845 974 | 10 574 490 |
| Kjøp av investerings eiendommer | 12 813 | 10 603 |
| Salg av investerings eiendommer, historisk kostpris | -1 002 314 | -650 215 |
| Akkumulert verdistigning, solgte investerings eiendommer | -558 831 | -396 721 |
| Investeringer/påkostninger | 1 027 681 | 744 292 |
| Reklassifiseringer ¹⁾ | 1 186 158 | -20 038 |
| Verdiendring investerings eiendommer | 639 193 | 583 564 |
| Per 31. desember | 12 150 674 | 10 845 974 |

¹⁾ Reklassifisering fra investerings eiendom fra/(til) eiendeler holdt for salg på netto 1 179 millioner kroner (netto negativt 531 millioner kroner i 2019), det foreligger ingen reklassifisering fra eierbenyttede eiendommer i 2020 (239 millioner kroner i 2019) og netto bruksendring på 1 million kroner (269 millioner kroner i 2019).

Forretningsledelsen i segmentet Næringseiendom er ansvarlig for utarbeidelsen av de ulike verddivurderingene av konsernets investerings eiendommer. Konsernets verdsettelsesprosess er basert på eksterne verddivurderinger av utvalgte eiendommer med vesentlige verdier. Disse kombineres med interne verddivurderinger og andre eksterne analyser for å kunne konkludere med beste estimat på virkelig verdi på konsernets investerings eiendommer. Det foretas jevnlige 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 markedisleie, 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 6–8 %. Dette gjelder ikke utviklingseiendom som ligger noe høyere. Residualverdien for de ulike eiendommene er beregnet ut fra en exit yield. Utviklingstomter verdsettes basert på forventet verdi per kvadratmeter utviklingsbart areal.

Med bakgrunn i verdsettelsesprosessen som beskrevet over, ble konsernets eiendommer per 31. desember 2020 verdsatt til 12,1 milliarder kroner (10,8 milliarder kroner per 31. desember 2019).

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. Næringsseiendom som klassifiseres som investeringseiendom i henhold til IAS 40 er ikke en del av varige driftsmidler. Se note 13 for informasjon vedrørende investeringseiendom.

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.

IFRS 16 Leieavtaler trådte i kraft fra 1. januar 2019 og for utleie er det ikke vesentlige endringer fra foregående regnskapsstandarder.

| Beløp i tusen kroner | Eierbenyttede eiendommer | Bygninger, tomter og annen fast eiendom | Maskiner, inventar og transportmidler | Sum varige driftsmidler |
|--|--------------------------|---|---------------------------------------|-------------------------|
| Akkumulert kostpris | | | | |
| Per 1. januar 2019 | 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 |
| Reklassifiseringer | - | -23 030 | 27 355 | 4 324 |
| Tilgang | 6 063 | 93 070 | 38 568 | 137 701 |
| Avgang | - | -65 192 | -3 009 | -68 201 |
| Omregningsdifferanser | - | 12 580 | 37 018 | 49 598 |
| Per 31. desember 2020 | 916 309 | 1 096 822 | 696 686 | 2 709 817 |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger | | | | |
| Per 1. januar 2019 | -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 |
| Reklassifiseringer | - | -8 899 | -99 | -8 998 |
| Av- og nedskrivninger | -25 218 | -62 419 | -67 490 | -155 128 |
| Avgang | - | 3 171 | 4 362 | 7 534 |
| Omregningsdifferanser | - | -2 268 | -29 323 | -31 591 |
| Per 31. desember 2020 | -123 911 | -304 535 | -540 851 | -969 297 |
| Netto bokført verdi per 31. desember 2019 | 811 553 | 845 275 | 148 453 | 1 805 281 |
| Netto bokført verdi per 31. desember 2020 | 792 398 | 792 287 | 155 835 | 1 740 520 |

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 | Merkenavn | Goodwill | Sum immaterielle eiendeler |
|--|-------------------------|-----------------|------------------------------|----------------------------------|----------------|------------------|----------------------------|
| Akkumulert kostpris | | | | | | | |
| Per 1. januar 2019 | 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 |
| Tilgang | 20 577 | - | 139 796 | 160 374 | - | - | 160 374 |
| Avgang | - | - | -76 839 | -76 839 | - | - | -76 839 |
| Reklassifiseringer | -39 621 | - | 40 601 | 981 | - | - | 981 |
| Omregningsdifferanser | - | - | 5 414 | 5 414 | 29 492 | 53 456 | 88 362 |
| Per 31. desember 2020 | 143 079 | 42 313 | 520 267 | 705 659 | 659 916 | 1 124 659 | 2 490 235 |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger | | | | | | | |
| Per 1. januar 2019 | -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 |
| Reklassifiseringer | - | - | - | - | - | - | - |
| Omregningsdifferanser | - | - | 539 | 539 | - | - | 539 |
| Per 31. desember 2019 | -96 179 | -26 784 | -23 067 | -146 030 | - | - | -146 030 |
| Av- og nedskrivninger | -13 464 | -3 328 | -112 415 | -129 206 | - | - | -129 206 |
| Avgang | - | - | 76 839 | 76 839 | - | - | 76 839 |
| Reklassifiseringer | 600 | - | -600 | - | - | - | - |
| Omregningsdifferanser | - | - | -2 279 | -2 279 | - | - | -2 279 |
| Per 31. desember 2020 | -109 043 | -30 112 | -61 521 | -200 675 | - | - | -200 675 |
| Netto bokført verdi per | | | | | | | |
| 31. desember 2019 | 65 943 | 15 529 | 388 228 | 469 700 | 630 425 | 1 071 203 | 2 171 328 |
| Netto bokført verdi per | | | | | | | |
| 31. desember 2020 | 34 036 | 12 202 | 458 746 | 504 984 | 659 916 | 1 124 659 | 2 289 560 |

Av bokført verdi av merkevarenavn er 275 millioner kroner henført til OBOS Sverige (Mýresjöhus og SmålandsVillan) og 350 millioner kroner til OBOS Block Watne per 31. desember 2020. Av bokført verdi av goodwill er 520 millioner kroner henført til OBOS Sverige og 448 millioner kroner til OBOS Block Watne per 31. desember 2020.

Det er i 2020 foretatt en nedskrivning av forvaltningssystemet Xpand på 58,6 millioner kroner i divisjon forvaltning og rådgivning.

Regnskapsprinsipp

Nedskrivningsvurderinger

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

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

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

Basert på disse analysene er ledelsen av den oppfatning at det ikke har vært behov for å foreta nedskrivninger av goodwill eller merkevarenavn per 31. desember 2020. Det ble ikke identifisert nedskrivningsbehov i 2019.

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 2020 på henholdsvis 16,21 % og 18,63 %. 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, og ledelsen i OBOS-konsernet er representert i styret ved konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj. OBOS-konsernet er også medlem av valgkomitéen. For begge selskapene har antall representerende stemmeberettigede på generalforsamlingene historisk vært betydelig lavere enn totalt antall utstedte stemmeberettigede aksjer. Dette indikerer en relativt sett høyere innflytelse enn OBOS BBLs eierandel isolert. Konsernet vurderer med bakgrunn i dette investeringene i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA som tilknyttede selskaper. For investeringene i JM AB og SBC Interessenter Holdco 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 spesifikasjon av resultatførte beløp knyttet til investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet:

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | 982 269 | 878 545 |
| Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | 61 967 | 33 861 |
| Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | 26 954 | 253 014 |
| Sum resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | 1 071 190 | 1 165 420 |

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

| Beløp i tusen kroner Firmanavn/forretningskontor | Eierandel/ stemmeandel 31.12.2020 | Anskaf- felseskost 31.12.2020 | Bokført verdi 01.01.2020 | Andel resultat inkl. verdiendring investerings- eiendommer 2020 | Utbytte 2020 | Kjøp/(salg) og annet 2020 | Bokført verdi 31.12.2020 |
|---|---|-------------------------------------|--------------------------------|--|-----------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Aksjeinvesteringer | | | | | | | |
| AF Gruppen ASA, Oslo | 16,21 % | 842 883 | 686 719 | 134 015 | -163 245 | 34 534 | 692 022 |
| Veidekke ASA, Oslo ¹⁾ | 18,63 % | 448 647 | 900 516 | 395 446 | -565 835 | 3 388 | 733 515 |
| JM AB, Stockholm | 20,08 % | 2 207 108 | 2 507 263 | 214 808 | -180 468 | -60 844 | 2 480 758 |
| SBC Intressenter Holdco AB, Stockholm | 40,41 % | 396 347 | 378 688 | 8 366 | -22 845 | 9 566 | 373 776 |
| Construct Venture AS, Oslo | 50,00 % | 17 576 | 24 292 | 31 289 | -43 500 | - | 12 081 |
| Annen virksomhet | | | | | | | |
| Hybel AS, Oslo | 20,00 % | 5 000 | 5 403 | 122 | - | - | 5 525 |
| Boligenergi AS, Oslo | 50,00 % | 45 | 4 849 | 304 | - | - | 5 154 |
| Boligutvikling | | | | | | | |
| OBOS Ulveseth Utvikling AS, Bergen | 50,00 % | 28 053 | 27 109 | -8 761 | - | - | 18 348 |
| OBOS Ulveseth Straumfjellet AS, Oslo | 50,00 % | 47 904 | 24 325 | 1 774 | - | - | 26 099 |
| Lillo Gård AS, Oslo | 25,00 % | 1 254 | 7 546 | 7 401 | - | - | 14 948 |
| Lillo Gård KS, Oslo | 22,50 % | 4 503 | 34 519 | 64 031 | -91 750 | - | 6 800 |
| Gladengveien DA, Oslo | 50,00 % | 500 | 7 815 | 228 | -3 729 | - | 4 314 |
| Lørenvangen Utvikling AS, Oslo | 50,00 % | 69 667 | 301 442 | 60 801 | -200 000 | - | 162 243 |
| M17 Utvikling AS, Oslo | 50,00 % | 103 880 | - | 70 715 | - | - | 70 715 |
| Nordliveien KS, Oslo | 30,00 % | 360 | -2 131 | -241 | -1 200 | -3 240 | -6 812 |
| Sandsli Boligutvikling AS, Bergen | 50,00 % | 510 | 3 874 | 15 805 | - | - | 19 679 |
| Grenseveien 69 AS, Oslo | 34,00 % | 16 627 | 30 061 | 20 379 | -47 709 | - | 2 731 |
| LØBOS AS, Oslo | 50,00 % | 96 169 | 57 888 | - | - | - | 57 888 |
| Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS, Oslo | 50,00 % | 1 250 | 36 845 | -2 362 | - | - | 34 483 |
| Leangenbukta AS, Trondheim | 50,00 % | 69 300 | -3 123 | -2 697 | - | 58 000 | 52 180 |
| Frysjaparken Utvikling AS, Oslo | 50,00 % | 181 556 | 170 934 | -13 658 | -91 085 | - | 66 190 |
| Nesgata 19 Utvikling AS, Oslo | 50,00 % | 114 515 | 110 462 | 1 042 | - | - | 111 503 |
| Knut Alvsonsgate 20 AS, Oslo | 50,00 % | 100 | 188 | - | - | - | 188 |
| Husbyåsen Utbyggingsselskap AS, Stjærdal | 49,50 % | 7 972 | 11 783 | 381 | - | - | 12 164 |
| Sjetnan Nedre AS, Oslo | 50,00 % | 41 711 | 11 694 | -258 | -10 500 | - | 936 |
| Brobekkveien 50 AS, Oslo | 50,00 % | 73 373 | 69 613 | -31 037 | - | - | 38 576 |
| Jarlheimsletta AS, Trondheim | 50,00 % | 154 085 | 59 663 | 7 033 | - | 99 075 | 165 771 |
| Vangsveien 33 AS, Hamar | 50,00 % | 17 498 | 9 853 | -1 421 | - | 7 500 | 15 931 |
| Vangsveien Prosjekt AS, Hamar | 33,33 % | 11 118 | 11 310 | 105 | - | - | 11 415 |
| Nøstegaten 72-74 AS, Bergen | 50,00 % | 35 062 | 31 524 | -1 120 | - | - | 30 404 |
| Brekkeveien 19 Holding AS, Oslo | 50,00 % | 15 250 | 15 547 | 1 256 | - | - | 16 803 |
| H2O Eiendom AS, Stavanger | 50,00 % | 1 000 | 1 000 | -40 | - | 25 000 | 25 960 |
| Veifor AS, Oslo | 50,00 % | 60 | 18 317 | -12 468 | - | - | 5 848 |
| FP OBOS JV AS, Oslo ²⁾ | 100,00 % | - | 193 277 | 518 | - | -193 795 | - |
| Ulset Utvikling AS, Oslo | 50,00 % | 60 | 23 077 | -1 370 | - | - | 21 707 |
| Hälltorps Gårds Hyresbostäder AB, Myresö | 50,00 % | - | 16 547 | -756 | - | 1 725 | 17 516 |
| Ängsladen Fastighetsförvaltning AB, Myresö | 50,00 % | - | 14 457 | 775 | - | 1 536 | 16 769 |

| 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 | 31.12.2020 | 31.12.2020 | 01.01.2020 | 2020 | 2020 | 2020 | 31.12.2020 |
| Næringseiendom | | | | | | | |
| Åsegården AS, Bergen | 50,00 % | 15 055 | 248 250 | 28 664 | -65 000 | - | 211 914 |
| Østre Aker vei 33 AS, Oslo | 50,00 % | 24 122 | 41 931 | -19 294 | - | - | 22 637 |
| Youngstorget Eiendom AS, Oslo | 25,00 % | 10 000 | 62 880 | 18 460 | -675 | - | 80 665 |
| Telefonfabrikken AS, Oslo ²⁾ | 0,00 % | - | 51 899 | 10 834 | - | -62 733 | - |
| Fredvang Eiendom AS, Hamar | 50,00 % | 18 826 | 31 310 | 13 293 | -3 250 | - | 41 353 |
| Fanteria AS, Bergen | 50,00 % | 22 786 | 39 905 | 28 693 | - | - | 68 598 |
| Berget Utviklingseiendom AS, Oslo | 50,00 % | 8 785 | 13 300 | 12 810 | - | - | 26 110 |
| Øvrige selskaper | | 245 414 | 40 027 | -9 628 | -9 643 | -3 328 | 17 429 |
| Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | | 5 355 932 | 6 332 648 | 1 044 236 | -1 500 434 | -83 616 | 5 792 834 |

¹⁾ Veidekke ASA har fra 1.1.2020 endret regnskapsprinsipp til å konsolidere svenske borettslag. OBOS' andel av dette utgjør 53 mill. kroner og inngår i årets «Andel av resultat». Andel av resultat fra Veidekke ASA har økt og er knyttet til resultatforbedring i Veidekke som følge av selskapets salg av eiendomsvirksomheten.

²⁾ Konsernet har i 2020 ervervet ytterligere 50% av aksjene i FB OBOS JV AS. Telefonfabrikken AS er avhendet i 2020.

For ervervede og avhendede tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet i 2020 henvises det til note 3. Konsernet har per 31. desember 2020 ytt lån til tilknyttede selskaper på til sammen 665,5 millioner kroner (565,8 millioner kroner per 31. desember 2019).

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 | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Børsnoterte foretak | 85 321 | 61 785 |
| Ikke-børsnoterte foretak | 282 801 | 389 148 |
| Markedsbaserte investeringer | 1 177 073 | 1 158 760 |
| Langsiktige obligasjoner | 5 082 789 | 3 757 309 |
| Sum finansielle anleggsmidler | 6 627 985 | 5 367 003 |
| Kortsiktige obligasjoner | 1 059 895 | 981 970 |
| Sum finansielle omløpsmidler | 1 059 895 | 981 970 |
| Langsiktig utlån til kunder | 43 168 556 | 39 787 997 |
| Kortsiktig utlån til kunder | 324 587 | 380 019 |
| Utlån til kunder | 43 493 143 | 40 168 016 |
| Sum finansielle instrumenter | 51 181 022 | 46 516 989 |

«Børsnoterte foretak» består av investeringen i Multiconsult ASA. «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 – 2020

| Beløp i tusen kroner | Risiko-klasser | Anskaffelses kost | Bokført verdi | Urealisert verdiendring |
|---------------------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------------|
| Obligasjoner/lån (kommune/stat) | 0 % | 1 659 952 | 1 645 827 | -14 125 |
| Obligasjoner/lån (bank/finans) | 10 % | 3 434 857 | 3 436 962 | 2 106 |
| Sum | | 5 094 809 | 5 082 789 | -12 019 |

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 |

Note 18

Eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi

Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

Rentebærende gjeld

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

Finansielle derivater

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

Utlån til og fordringer på kunder

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

Investeringseiendom

Se note 13 for ytterligere informasjon.

Finansielle instrumenter verdsett til virkelig verdi**Per 31. desember 2020**

| Beløp i tusen kroner | Nivå 1 | Nivå 2 | Nivå 3 | Totalt |
|--|---------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Eiendeler | | | | |
| Investeringseiendommer | - | - | 12 150 674 | 12 150 674 |
| Netto utlån til og fordringer på kunder | - | - | 816 209 | 816 209 |
| Sertifikater og obligasjoner | - | 5 082 789 | - | 5 082 789 |
| Aksjer, andeler og andre verdipapirer | 85 321 | 1 177 073 | 282 801 | 1 545 195 |
| Finansielle derivater | - | 113 179 | - | 113 179 |
| Sum eiendeler | 85 321 | 6 373 041 | 13 249 684 | 19 708 046 |
| Forpliktelser | | | | |
| Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer | - | 3 207 288 | - | 3 207 288 |
| Finansielle derivater | - | 156 129 | - | 156 129 |
| Sum forpliktelser | - | 3 363 417 | - | 3 363 417 |

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

Per 31. desember 2019

| Beløp i tusen kroner | Nivå 1 | Nivå 2 | Nivå 3 | Totalt |
|--|---------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Eiendeler | | | | |
| Investeringseiendommer | - | - | 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 | - | 71 317 | - | 71 317 |
| Sum forpliktelser | - | 3 474 702 | - | 3 474 702 |

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 inndrives helt eller delvis. Konsernet har historisk sett hatt lave tap på sine fordringer.

Eiendeler holdt for salg

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

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Kundefordringer | 484 263 | 460 924 |
| Avsetning tap på fordringer | -18 268 | -18 837 |
| Sum kundefordringer per 31. desember | 465 995 | 442 087 |

Spesifikasjon av aldersfordeling for kundefordringer per 31. desember 2020

| Beløp i tusen kroner | Regnskapsført verdi | Ikke forfalt på balansedagen | Mindre enn 30 dager | Mellom 30 og 365 dager | Over 1 år |
|-----------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------|------------------------|------------|
| Kundefordringer | 484 263 | 382 612 | 58 805 | 28 790 | 14 057 |
| Avsetning tap på fordringer | -18 268 | -546 | -195 | -4 169 | -13 358 |
| Sum kundefordringer | 465 995 | 382 066 | 58 610 | 24 621 | 698 |

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 andre omløpsmidler

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Andre rentebærende fordringer | 63 198 | 64 462 |
| Opptjente inntekter | 316 089 | 270 485 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 70 129 | 68 443 |
| Finansielle omløpsmidler ¹⁾ | 1 059 895 | 981 970 |
| Andre ikke-rentebærende fordringer | 224 669 | 343 801 |
| Sum andre omløpsmidler per 31. desember | 1 733 979 | 1 729 163 |

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

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|---|----------------|------------------|
| Sum eiendeler klassifisert som holdt for salg per 31. desember | 391 960 | 2 713 197 |

Christian Kroghs Gate 12 utgjør en stor del av balanseposten eiendeler klassifisert som holdt for salg per 31. desember 2020. Eiendommen ble solgt 8. januar 2021.

I 2019 inkluderte eiendeler klassifisert som holdt for salg i all hovedsak eiendommene i «Portalen-selskapene» på Lillestrøm og OBOS Energi. Selskapene ble solgt i henholdsvis 6. mars 2020 og 23. april 2020.

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 | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Sum leverandørgjeld per 31. desember | 1 256 079 | 1 263 564 |

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Skyldig offentlige avgifter, skattetrekk, feriepenger og lignende | 476 582 | 450 567 |
| Påløpte kostnader, inkludert finanskostnader | 412 463 | 611 264 |
| Forskuddsbetalt og utsatt inntekt | 547 470 | 367 263 |
| Avsetning for restrukturering og forpliktelser ¹⁾ | 251 529 | 225 710 |
| Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld | 533 486 | 741 304 |
| Sum kortsiktig ikke-rentebærende gjeld per 31. desember | 2 221 531 | 2 396 109 |

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

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Sum gjeld klassifisert som holdt for salg per 31. desember | 175 934 | 633 470 |

Gjeldspostene i Christian Kroghs Gate 12 i Oslo utgjør en stor del av balanseposten gjeld klassifisert som holdt for salg per 31. desember 2020. Eiendommen ble solgt 8. januar 2021.

Gjeld klassifisert som holdt for salg 2019 var i all hovedsak knyttet gjeldspostene i «Portalen-selskapene» på Lillestrøm og OBOS Energi. Selskapene ble solgt henholdsvis i mars 6. mars 2020 og 23. april 2020.

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 kontraktsregulerte kontantstrømmer.

Finansielle eiendeler og forpliktelser klassifiseres i en av følgende kategorier:

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

Finansielle eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi over resultatet

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

Finansielle eiendeler og forpliktelser over utvidet resultat (øvrige resultatelementer)

En finansiell eiendel som innehas i en virksomhetsmodell hvis formål kan oppnås ved både å motta kontraktsregulerte kontantstrømmer og selge finansielle eiendeler skal måles til virkelig verdi over utvidet resultat. OBOS-konsernet har ingen finansielle instrumenter klassifisert i denne målekategorien per 31. desember 2020.

Finansielle eiendeler og forpliktelser regnskapsført til amortisert kost

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

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

Finansielle forpliktelser balanseført til amortisert kost er ved 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 2020

| 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 | 113 179 | - | - | - | - | 113 179 |
| Rentebærende fordringer | | | | | | |
| Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner | - | - | 1 900 358 | - | - | 1 900 358 |
| Netto utlån til og fordringer på kunder | 816 209 | - | 42 676 934 | - | - | 43 493 143 |
| Gjeldsinstrumenter | | | | | | |
| Sertifikater og obligasjoner | 5 082 789 | - | - | - | - | 5 082 789 |
| Aksjer, andeler og andre verdipapirer | 1 545 195 | - | - | - | - | 1 545 195 |
| Kundefordringer | - | - | 465 995 | - | - | 465 995 |
| Kontanter | - | - | 69 972 | - | - | 69 972 |
| Sum finansielle eiendeler | 7 557 372 | - | 45 113 259 | - | - | 52 670 631 |
| Finansielle forpliktelser | | | | | | |
| Derivater | | | | | | |
| Finansielle derivater | - | 156 129 | - | - | - | 156 129 |
| Rentebærende gjeld | | | | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | - | - | - | 12 080 511 | - | 12 080 511 |
| Ansvarlig lånekapital | - | - | - | 400 182 | - | 400 182 |
| Innskudd fra og gjeld til kunder | - | - | - | 19 246 353 | - | 19 246 353 |
| Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer | - | 3 207 288 | - | 27 331 201 | - | 30 538 489 |
| Andre finansielle forpliktelser | | | | | | |
| Leverandørgjeld | - | - | - | 1 256 079 | - | 1 256 079 |
| Sum finansielle forpliktelser | - | 3 363 417 | - | 60 314 326 | - | 63 677 742 |

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 | | | | | | |
| Derivater | | | | | | |
| Finansielle derivater | - | - | - | - | - | - |
| 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 |
| Kontanter | - | - | 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 |

Note 22

Pantstillelser og garantier

Pantstillelser per 31. desember

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Pantstillelser overfor kredittinstitusjoner | 44 369 972 | 41 494 535 |
| Sum | 44 369 972 | 41 494 535 |

Eiendeler stilt som sikkerhet per 31. desember 2020 består av 9,8 milliarder kroner i varige driftsmidler og investerings-eiendommer, 11,2 milliarder kroner i varelager og 23,4 milliarder kroner i kundefordringer og utlån i bankvirksomheten.

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

Garantier per 31. desember

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Lånegarantier | 2 237 894 | 3 505 725 |
| Betalingsgarantier | 185 454 | 157 837 |
| Kontraktsgarantier | 5 813 079 | 6 223 766 |
| Annet garantiansvar | 19 950 | 7 099 |
| Sum¹⁾ | 8 256 376 | 9 894 427 |
| ¹⁾ Hvorav selvskyldnerkausjoner på vegne av tilknyttede selskaper | 101 364 | 212 364 |

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 2020. 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 2019 | 61 666 | 23 903 | -17 796 | -6 062 | 14 746 | 76 458 |
| Øvrige resultatelementer i perioden | -29 451 | -1 854 | -54 879 | -11 680 | -21 475 | -119 339 |
| Inntektsskatt | - | 408 | - | 2 809 | 4 724 | 7 941 |
| Sum øvrige resultatelementer 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 |
| Øvrige resultatelementer i perioden | 197 901 | 13 075 | -26 387 | -1 325 | -14 356 | 168 909 |
| Inntektsskatt | - | -2 876 | - | 275 | 3 158 | 557 |
| Sum øvrige resultatelementer i perioden | 197 901 | 10 198 | -26 387 | -1 050 | -11 198 | 169 465 |
| Egenkapital per 31. desember 2020 | 230 116 | 32 656 | -99 061 | -15 983 | -13 202 | 134 526 |

| Beløp i tusen kroner | 2020 | | | 2019 | | | |
|--|------------------------------------|--|----------------------|------------------------------------|---|--|----------------------|
| | Andre inntekter og kostnader | Minoritetens andel av omregnings- differanser | Sum totalresultat | Andre inntekter og kostnader | Bruksendring eierbenyttede eiendommer ¹⁾ | Minoritetens andel av omregnings- differanser | Sum totalresultat |
| Øvrige resultat- elementer i perioden | 168 909 | 208 | 169 116 | -119 339 | 102 447 | -24 | -16 916 |
| Inntektsskatt | 557 | - | 557 | 7 941 | -22 538 | - | -14 597 |
| Sum øvrige resultat- elementer i perioden | 169 465 | 208 | 169 673 | -111 398 | 79 909 | -24 | -31 513 |

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

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

| Beløp i tusen kroner | Boligutvikling | Næringseiendom | Øvrige | Sum |
|--|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Minoritet per 1. januar 2019 | 30 356 | - | 12 847 | 43 203 |
| Andel av årets resultat | 6 456 | - | 3 825 | 10 281 |
| Andel av øvrige resultatelementer | -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 |
| Andel av årets resultat | 7 896 | - | 5 323 | 13 219 |
| Andel av øvrige resultatelementer | 234 | - | -26 | 208 |
| Utbytte | -10 044 | - | -4 969 | -15 013 |
| Transaksjoner med minoritet | 2 034 | 47 354 | - | 49 388 |
| Minoritet per 31. desember 2020 | 36 908 | 47 354 | 20 888 | 105 150 |

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

Note 25

Tilleggsinformasjon om kontantstrømpoppstilling

Regnskapsprinsipp

Kontantstrømpoppstilling

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

Kontanter og kontantekvivalenter

Som kontanter og kontantekvivalenter regnes kontantbeholdning og bankinnskudd.

Inkludert i kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember 2020 er bundne midler på 66 millioner kroner (54 millioner kroner i 2019), som hovedsakelig relaterer seg til skattetrekkskonti.

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

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-----------------|
| Kontant vederlag | 2 908 468 | 973 261 |
| Kontanter i solgte selskaper | -55 718 | -3 312 |
| Netto innbetaling i forbindelse med salg av datterselskaper | 2 852 749 | 969 949 |
| Kontant utbetaling | -2 028 418 | -226 356 |
| Kontanter overtatt i kjøpte selskaper | 142 722 | 4 217 |
| Netto utbetalt i forbindelse med kjøp av datterselskaper | -1 885 696 | -222 139 |

I 2020 utgjør salgene av OBOS Energi og eiendommene på Lillestrøm («Portalen-selskapene») de vesentligste salgstransaksjonene. I 2019 var innbetalingene knyttet til salgene av datterselskapene Kjøttbasaren Byens Basar AS og Ørnen Eiendom AS.

Kjøp av boligsselskapene FP Bolig Sentrum AS, FP OBOS JV AS og Økern Torgvei 13 AS utgjør de største utbetalingene knyttet til kjøp av datterselskaper i 2020. I 2019 var utbetalingene knyttet til kjøp av boligsselskapene Rosenholmveien 4 AS, Brobekken AS og Gystad Eiendom AS.

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

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Innbetalinger ved salg av aksjer | 140 240 | 374 744 |
| Innbetalinger ved salg av obligasjoner | 4 858 514 | 5 542 857 |
| Innbetalinger ved salg av verdipapirer | 1 518 227 | 959 300 |
| Sum innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer | 6 516 982 | 6 876 901 |
| Utbetalinger ved kjøp av aksjer | -4 651 | -122 446 |
| Utbetalinger ved kjøp av obligasjoner | -6 251 133 | -5 445 121 |
| Utbetalinger ved kjøp av verdipapirer | -1 500 019 | -1 550 071 |
| Sum utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer | -7 755 803 | -7 117 638 |

Innbetalinger ved salg av aksjer knytter seg til salg av konsernets investering i Eika Gruppen AS og Hæhre & Isachsen Gruppen AS. Utbetalinger ved kjøp av aksjer i 2019 bestod i all hovedsak av konsernets investeringer i BetonmastHæhre AS og Hæhre & Isachsen Gruppen AS.

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

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

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

| Beløp i tusen kroner | Per 31. desember 2019 | Opp- trekk | Ned- betaling | Kjøpte/ solgte selskaper | Over- føringer | Implemen- terings- effekt IFRS16 | Andre effekter | Valuta- omreg- ning | Per 31. desember 2020 |
|---|-----------------------------|---------------|------------------|--------------------------------|-------------------|---|-------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Kontantstrømmer obligasjonsgjeld | 29 579 348 | 4 903 453 | -4 146 563 | - | 9 917 | - | 192 334 | - | 30 538 489 |
| Kontantstrømmer banklån og andre gjeldsposter | 11 562 022 | 10 648 861 | -9 879 573 | 1 805 928 | -0 | - | -1 057 396 | 198 700 | 13 278 543 |
| Langsiktig rentebærende gjeld | 30 220 506 | 7 064 382 | -544 340 | - | -6 692 418 | - | -39 041 | 37 345 | 30 046 434 |
| Kortsiktig rentebærende gjeld | 10 920 864 | 8 487 931 | -13 481 796 | 1 805 928 | 6 702 335 | - | -826 021 | 161 355 | 13 770 597 |

| 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 |
| Kontantstrømmer 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 rentebærende 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 rentebærende gjeld | 10 607 630 | 7 100 303 | -11 088 913 | 12 398 | 4 119 060 | 75 940 | 151 735 | -57 290 | 10 920 864 |

«Andre effekter» består i all hovedsak av ikke-kontantgenererende 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. desember 2020

| Beløp i tusen kroner | Brutto utlån | Ubenyttet bevilgning | Garantier | Taps-avsetning | Sum | Herav |
|---------------------------|-------------------|----------------------|---------------|----------------|-------------------|------------------|
| | | | | | | misligh. engasj. |
| Personmarked (PM) | 14 102 747 | 773 706 | - | -42 130 | 14 834 323 | 112 340 |
| Bedriftsmarked (BM) | 29 442 768 | 868 906 | 18 370 | -10 242 | 30 319 802 | - |
| Sum hovedsegmenter | 43 545 515 | 1 642 612 | 18 370 | -52 372 | 45 154 125 | 112 340 |

Utover ovennevnte ubenyttede bevilgning og garantier, har OBOS-banken innvilget lånetilsagn på til sammen 1,6 milliarder kroner, fordelt på 0,7 milliarder kroner til bedriftsmarkedet (BM) og 0,9 milliarder til personmarkedet (PM). Tilsvarende tall per 31. desember 2019 var 2,9 milliarder kroner, fordelt på henholdsvis 1,4 milliarder kroner til BM og 1,5 milliarder kroner til PM. Lånetilsagnene for BM gjelder i hovedsak finansiering av nystiftede borettslag i OBOS sin regi.

Per 31. desember 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 |

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

| Beløp i tusen kroner | Utlån formidlet | | Provisjon | |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------|
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 2020 | 2019 |
| Personmarked (PM) | - | - | - | - |
| Bedriftsmarked (BM) | 2 639 254 | 3 403 892 | 7 967 | 2 262 |
| Utlån formidlet til Eika boligkreditt | 2 639 254 | 3 403 892 | 7 967 | 2 262 |

OBOS-banken har per 31. desember 2020 formidlet lån til EBK for 2,6 milliarder kroner og inntektsført 8 millioner kroner i portefølje- og garantiprovisjon mot 2,3 millioner kroner i 2019. I løpet av 2020 har banken ikke formidlet nye lån til EBK. OBOS-banken overtok ingen misligholdte lån fra EBK i 2020 eller 2019.

OBOS-banken stiller garanti for lån formidlet til EBK. Garantiansvaret for 2020 og 2019 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 | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Tapsgaranti | 26 393 | 34 039 |
| Saksgaranti | - | - |
| Sum garantiansvar | 26 393 | 34 039 |

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

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

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

Note 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. desember 2020 | | | | |
| 1 – Lav risiko | 42 387 155 | 18 370 | 1 497 693 | 43 903 218 |
| 2 – Middels risiko | 999 611 | - | 142 091 | 1 141 702 |
| 3 – Høy risiko | 46 472 | - | 153 | 46 625 |
| 4 – Misligholdt | 112 277 | - | 2 676 | 114 953 |
| Sum før tapsavsetninger | 43 545 515 | 18 370 | 1 642 612 | 45 206 497 |
| - Tapsavsetninger | -49 246 | | -3 126 | -52 372 |
| Netto utlån og fordringer på kunder 31. desember 2020 | 43 496 270 | 18 370 | 1 639 486 | 45 154 126 |
| 31. desember 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 |

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 hele levetiden.

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

| 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 2019 | 20 396 | 10 711 | 13 760 | 44 867 |
| Overført til steg 1 | 507 | -100 | -407 | - |
| Overført til steg 2 | -588 | 595 | -7 | - |
| Overført til steg 3 | -536 | -609 | 1 145 | - |
| Endret tap for engasjementer som ikke har migrert | -391 | -1 623 | 4 576 | 2 562 |
| Nye tap | 4 637 | 3 010 | 1 371 | 9 018 |
| Fraregnede tap | -4 557 | -2 784 | -3 895 | -11 236 |
| Konstaterte tap | - | - | 496 | 496 |
| Inngått på tidligere konstaterte tap | - | - | 10 | 10 |
| Endring i risikomodell/parametere | 2 383 | 2 118 | 2 154 | 6 655 |
| Tapsavsetning per 31. desember 2020 | 21 851 | 11 319 | 19 202 | 52 372 |
| Tapsavsetning (%) av brutto balanseførte verdier | 0,05 % | 1,15 % | 19,00 % | 0,13 % |
| Netto endring 2020 | 1 455 | 608 | 5 442 | 7 505 |

Note 29

Ytelser til ledende ansatte

2020

| Beløp i tusen kroner | Lønn | Bonus | Annet | Pensjon ⁴⁾ |
|--|---------------|--------------|--------------|-----------------------|
| Daniel Kjørberg Siraj | 3 919 | 1 198 | 184 | 1 688 |
| Morten Aagenæs | 2 147 | 520 | 192 | 691 |
| Arne Baumann | 3 086 | 920 | 226 | 1 295 |
| Nils Morten Bøhler | 2 242 | 728 | 51 | 868 |
| Ingunn Andersen Randa | 1 876 | 499 | 10 | 76 |
| Anne E. Thurmann-Nielsen | 2 229 | 600 | 186 | 967 |
| Cathrine Wolf Lund | 1 611 | 409 | 10 | 76 |
| Boddvar Kaale ³⁾ | 2 469 | 796 | 183 | 983 |
| Marianne Gjertsen Ebbesen ³⁾ | 2 589 | 363 | 162 | 76 |
| Kathinka Koch Sommerseth | 714 | 3 | 4 | 32 |
| Sum godtgjørelse konsernledelsen¹⁾ | 22 883 | 6 037 | 1 207 | 6 751 |

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 ³⁾ | 2 176 | - | 161 | 75 |
| Sum godtgjørelse konsernledelsen²⁾ | 20 801 | 5 194 | 1 211 | 5 678 |

¹⁾ Ved årsskiftet 2020 bestod konsernledelsen av Daniel Kjørberg Siraj (konsernsjef), Arne Baumann (konserndirektør, Boligutvikling), Nils Morten Bøhler (konserndirektør, Næringseiendom), Morten Aagenæs (konserndirektør, Forvaltning og rådgivning), Anne Elisabeth Thurmann-Nielsen (konserndirektør, Organisasjon og medlem), Boddvar Kaale (konserndirektør, Økonomi og finans), Marianne Gjertsen Ebbesen (konserndirektør, Bank og eiendomsmegling), Ingunn Andersen Randa (konserndirektør, Aksjeinvesteringer og forretningsutvikling), Cathrine Wolf Lund (konserndirektør, IT og digital) og Kathinka Koch Sommerseth (konserndirektør, Marked og kommunikasjon, tiltrådte 01.08.2020).

²⁾ 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 Elisabeth Thurmann-Nielsen (konserndirektør, Konsernstab), Boddvar Kaale (konserndirektør, Økonomi og finans), Ingunn Andersen Randa (konserndirektør, Aksjer og forretningsutvikling) og Cathrine Wolf Lund (konserndirektør, Digitale tjenester) og Marianne Gjertsen Ebbesen (konserndirektør, Bank og eiendomsmegling).

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, se note 7.

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

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|---|--------------|--------------|
| Sum styrets honorar¹⁾²⁾ | 3 332 | 3 335 |
| Sum kontrollutvalgets honorar | 180 | 180 |
| Sum representantskapets honorar | 1 059 | 1 000 |

¹⁾ Ved årsskiftet 2020 bestod styret av Roar Engeland (styreleder), Eva Christina Eriksson (nestleder), Ragnhild Borchgrevink (styremedlem), Torger Reve (styremedlem), Bjørn Frode Skaar (styremedlem), Heidi Ulmo (styremedlem), Tove Heggelund (ansattrepresentant), Lars Örjan Reinholdsson (ansattrepresentant), Daniel Matthias Walter (ansattrepresentant) og Henning Olsen (varemedlem).

²⁾ 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 (ansattrepresentant), Daniel Matthias Walter (ansattrepresentant), Tove Heggelund (ansattrepresentant) og Rina Brunsell Harsvik (varemedlem).

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

Som følge av den økonomiske situasjonen og organisasjonstilpasninger knyttet til koronapandemien, er det for 2020 besluttet endring i konsernets resultatlønnordning både for konsernledelse og øvrige nivåer i organisasjonen. Konsernsjefens utfallsrom er redusert fra inntil 35% til inntil 15% av den faste årslønn, og konsernledelsen for øvrig er redusert fra inntil 30% til inntil 15 % av den faste årslønnen. Ordningen er basert på konsernets resultat før skatt-oppnåelse som definert i segmentrapporteringen (se note 4). Det vil bli utbetalt bonus i 2021 for det finansielle året 2020 når dette blir endelig godkjent. Den estimerte bonusen er avsatt for i regnskapet for 2020.

For 2019 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 2020 for det finansielle året 2019 da dette ble endelig godkjent. Den estimerte bonusen ble avsatt for i regnskapet for 2019.

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 2020 eller 31. desember 2019.

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 2020 en eierandel på 16,21 % i AF Gruppen ASA og 18,63 % 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 211 000 kroner i 2020 i styrehonorar. Konserndirektør for Boligutvikling i OBOS, Arne Baumann, er styremedlem i AF Gruppen ASA og mottok 355 000 kroner i 2020 i styrehonorar.

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

De vesentligste transaksjonene foretatt i 2020 er som følger:

| Beløp i tusen kroner | AF Gruppen | Veidekke | Øvrige tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet |
|--------------------------------|------------|------------|--|
| Salg av varer og tjenester til | - | 340 | 62 845 |
| Kjøp av varer og tjenester fra | -101 018 | -1 184 166 | -3 000 |
| Fordring på | - | - | 687 886 |
| Gjeld til | -2 270 | -56 082 | - |

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 | - |

Note 31

Hendelser etter balansedagen

Det har etter balansedagen ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet. Etter regnskapsårets utgang har covid-19 ført til nye nedstengninger i samfunnet både i Sverige og Norge. OBOS følger utviklingen tett og gjennomfører nødvendige tiltak løpende. OBOS har langsiktighet i eksisterende investeringer, og det har så langt i 2021 ikke ført til vesentlig utsettelse og/eller forsinkelse av pågående prosjekter. Det har vært covid-19 utbrudd på byggeplasser i Norge og i fabrikkene i Sverige. OBOS' prosjekt- og byggeledere jobber kontinuerlig for at byggeplassene og fabrikkene samt OBOS' entreprenører overholder alle smittevernregler. Med riktige tiltak og daglig oppfølging har det vært mulig å opprettholde drift både på byggeplasser og i fabrikkene.

Resultatregnskap 2020

OBOS BBL

| Beløp i tusen kroner | Note | 2020 | 2019 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Kontingenter medlemmer | | 98 855 | 96 435 |
| Forvaltningsinntekter | | 53 525 | 303 766 |
| Konserninterne tjenester | | 596 863 | 485 982 |
| Andre driftsinntekter | | 145 398 | 100 914 |
| Sum driftsinntekter | | 894 642 | 987 096 |
| Personalkostnader | 2, 3 | -503 470 | -641 886 |
| Salgs- og markedsføringskostnader | | -246 798 | -242 207 |
| Eksterne tjenester | | -133 016 | -132 223 |
| Andre driftskostnader | 4 | -436 531 | -311 937 |
| Av- og nedskrivninger | 8, 9 | -55 961 | -25 967 |
| Sum driftskostnader | | -1 375 775 | -1 354 220 |
| Driftsresultat | | -481 133 | -367 125 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Rente- og andre finansinntekter | | 188 424 | 78 524 |
| Rente- og andre finanskostnader | | -110 142 | -130 404 |
| Konsernbidrag fra datterselskaper | | 219 067 | 338 764 |
| Utbytte fra datterselskaper | | 1 431 447 | 2 240 000 |
| Utbytte aksjer | 7, 10 | 981 783 | 530 219 |
| Gvinster/(tap) aksjer | | 608 336 | 559 150 |
| Andre finansposter | | 32 171 | -48 670 |
| Netto finansposter | | 3 351 086 | 3 567 582 |
| Resultat før skattekostnad | | 2 869 953 | 3 200 457 |
| Skattekostnad | 5 | 4 321 | 1 198 |
| Resultat etter skatt | | 2 874 274 | 3 201 655 |

Oppstilling av finansiell stilling

OBOS BBL

| Beløp i tusen kroner | Note | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Eiendeler | | | |
| Andre immaterielle eiendeler | 8 | 286 120 | 349 439 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 286 120 | 349 439 |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 9 | 31 721 | 25 142 |
| Driftsløsøre og inventar | 9 | 19 271 | 27 567 |
| Sum varige driftsmidler | | 50 992 | 52 710 |
| Investeringer i datterselskap | 6 | 8 611 310 | 9 066 246 |
| Lån til foretak i samme konsern | 16 | 4 467 803 | 1 854 872 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 7 | 3 922 415 | 3 843 748 |
| Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet | | 0 | 2 731 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 10 | 228 288 | 293 378 |
| Andre langsiktige fordringer | | 22 452 | 39 249 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 17 252 268 | 15 100 224 |
| Sum anleggsmidler | | 17 589 379 | 15 502 372 |
| Boligtomter for utvikling | | 50 502 | 50 502 |
| Beholdning leiligheter | | 14 214 | 113 179 |
| Sum varelager | | 64 716 | 163 680 |
| Kundefordringer | | 26 117 | 50 830 |
| Fordringer på datterselskaper | 16 | 1 579 546 | 1 808 526 |
| Andre fordringer | | 59 066 | 50 959 |
| Sum fordringer | | 1 664 730 | 1 910 315 |
| Obligasjoner og sertifikater | 11 | 1 169 523 | 1 155 312 |
| Markedsbaserte aksjer | 10 | 111 676 | 154 372 |
| Sum finansielle omløpsmidler | | 1 281 199 | 1 309 684 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 270 503 | 299 054 |
| Sum omløpsmidler | | 4 281 148 | 3 682 733 |
| Sum eiendeler | | 21 870 527 | 19 185 106 |

| Beløp i tusen kroner | Note | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital og gjeld | | | |
| Andelskapital | | 111 919 | 103 136 |
| Annen egenkapital | | 16 267 687 | 13 391 961 |
| Sum egenkapital | | 16 379 606 | 13 495 097 |
| Pensjonsforpliktelser | 3 | 61 274 | 96 272 |
| Utsatt skatt | 5 | 33 598 | 36 658 |
| Obligasjonslån | 13 | 2 875 612 | 3 149 676 |
| Annen langsiktig gjeld | 13 | 39 336 | 26 863 |
| Sum langsiktig gjeld | | 3 009 820 | 3 309 469 |
| Obligasjonslån | 13 | 435 824 | 199 916 |
| Leverandørgjeld | | 47 646 | 83 854 |
| Betalbar skatt | 5 | 160 | 18 388 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 46 420 | 32 990 |
| Gjeld til datterselskaper, rentebærende | 13,16 | 1 701 342 | 1 694 932 |
| Annen gjeld til datterselskaper | 16 | 73 550 | 139 191 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 176 160 | 211 268 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 481 101 | 2 380 539 |
| Sum gjeld | | 5 490 921 | 5 690 008 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 21 870 527 | 19 185 106 |

Oslo 23. mars 2021

Styret og konsernsjef i OBOS BBL


Roar Engeland
styreleder

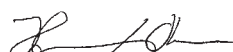

Eva Eriksson
nestleder


Ragnhild Borchgrevink
styremedlem


Torger Reve
styremedlem


Bjørn Frode Skaar
styremedlem


Heidi Ulmo
styremedlem


Henning Olsen
varmedlem


Tove Heggelund
ansattevalgt styremedlem


Lars Örjan Reinholdsson
ansattevalgt styremedlem


Daniel Walter
ansattevalgt styremedlem


Daniel Kjørberg Siraj
konsernsjef

Oppstilling av endringer i egenkapital

OBOS BBL

| Beløp i tusen kroner | Andelskapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|---|----------------|-------------------|-------------------|
| 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 |
| Egenkapital per 1. januar 2020 | 103 136 | 13 391 961 | 13 495 098 |
| Periodens resultat | - | 2 874 274 | 2 874 274 |
| Økning i andelskapital nye medlemmer | 10 234 | - | 10 234 |
| Andeler utmeldte/overført til annen egenkapital | -1 452 | 1 452 | - |
| Egenkapital per 31. desember 2020 | 111 918 | 16 267 687 | 16 379 606 |

Oppstilling av kontantstrømmer

OBOS BBL

| Beløp i tusen kroner | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Resultat før skatt | | 2 869 953 | 3 200 457 |
| Netto finansposter | | -3 351 086 | -3 567 582 |
| Av- og nedskrivninger | 8,9 | 55 961 | 25 967 |
| Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 8 201 | - |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | | -413 365 | 80 392 |
| Inn-/utbetalinger av utbytte og konsernbidrag | | 3 385 057 | 1 754 285 |
| Betalte renter | | -88 634 | -96 345 |
| Mottatte renter | | 88 721 | 66 860 |
| Betalte skatter | | -16 518 | 1 100 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | 2 538 290 | 1 465 136 |
| Inn-/utbetalinger ved salg/(kjøp) av driftsmidler | 8,9 | -69 960 | -177 882 |
| Inn-/utbetalinger utlån | | -2 734 847 | -216 361 |
| Inn-/utbetalinger ved salg/kjøp av aksjer og andre verdipapirer | | 1 203 355 | -1 124 071 |
| Inn-/utbetalinger ved investering i datterselskaper | | -236 544 | -300 000 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | -1 837 996 | -1 818 313 |
| Inn-/utbetalinger gjeld kredittinstitusjoner og andre | | 35 489 | -19 866 |
| Inn-/utbetalinger obligasjonslån/sertifikater | | -41 985 | 500 000 |
| Inn-/utbetalinger konsernmellomværende | | -69 406 | -209 931 |
| Innbetaling av andelskapital | | 8 782 | 7 029 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | 271 155 | 277 232 |
| Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter | | - | -2 334 |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | 971 449 | -78 280 |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden ¹⁾ | | 299 054 | 377 334 |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang | | 1 270 503 | 299 054 |

¹⁾ Herav 24,5 millioner kroner bundne skattetreksmidler.

Noter 2020

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

Andre investeringer

Aksjer 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. 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 utviklingspotensial for tomten. Beholdning leiligheter er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt markedsverdi.

Fast eiendom og andre varige driftsmidler

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

Operasjonelle leieavtaler (leasing)

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

Pensjoner

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.

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

Skatter

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

Utsatt skatt i balansen er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier og underskudd til fremføring. Skattereduserende midlertidige forskjeller utlignes mot 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 | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Lønn og feriepenger | -384 880 | -457 758 |
| Arbeidsgiveravgift | -52 549 | -73 360 |
| Pensjonskostnader | -52 197 | -47 701 |
| Andre personalkostnader | -13 844 | -63 068 |
| Sum personalkostnader | -503 470 | -641 886 |
| Antall ansatte | 2020 | 2019 |
| Gjennomsnittlig antall ansatte | 427 | 594 |
| Antall ansatte ved årets slutt | 436 | 609 |

Det ble besluttet i 2020 å pause ordningen med subsidiert rente på boliglån til ansatte. Ansatte som allerede hadde ansattlån fikk beholde sine betingelser. Fra og med mars 2021 er ordningen med ansattlån startet opp igjen. Rentesubsidierte lån via OBOS-banken til ansatte i OBOS-konsernet blir gitt for lån opptil 3 millioner kroner. For lån utover 3 millioner kroner gjelder ordinære betingelser. Det er ved utgangen av året 215 ansatte som har rentesubsidierte lån til en rente på 1,25 % (313 ansatte til en rente på 2,3 % ved utgangen av 2019). Totalt rentesubsidiert lånebeløp utgjør 445,5 millioner kroner per 31. desember 2020 (635,8 millioner kroner per 31. desember 2019).

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

Note 03

Pensjonskostnader

OBOS er pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. OBOS' pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven. OBOS lukket sin ytelsesbaserte ordning per 31.12.2016, og fripoliser ble utstedt til de som var med i ordningen. For de som gikk over til innskuddsordning per 1.1.2017 ble det besluttet å kompensere dette på grunn av forventet lavere fremtidige pensjonsutbetalinger. For 2020 er det kostnadsført 5,287 mill. 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 31.12.2020 er det avsatt 21,1 mill. kroner i kompensasjon fordelt på 49 ansatte. 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.

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. To pensjonerte tidligere ledende ansatte får utbetalinger i denne ordningen per 31.12.20. OBOS har i løpet av 2020 gjort avtale med DNB Livsforsikring AS om avløsning av løpende pensjonsutbetaling for to tidligere ledende ansatte.

Antall personer som er med i selskapets kollektive pensjonsordning

| | Per 31.12.20 | Per 31.12.19 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Usikret ytelsesbasert | | |
| Aktive | 6 | 6 |
| Pensjonister | 2 | 3 |
| Sum | 8 | 9 |
| Innskuddsbasert | 430 | 609 |

Netto pensjonskostnader

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Ytelsesbasert usikrede ordninger | -21 082 | -8 259 |
| Kompensasjon ved avvikling ytelsesordning | -5 287 | -8 323 |
| Innskuddsbasert ordninger | -19 928 | -23 418 |
| AFP- ordning, premie | -5 900 | -7 701 |
| Sum pensjonskostnader | -52 197 | -47 701 |

Ytelsesbasert pensjonsordning

Hovedforutsetninger benyttet i beregningene av netto pensjonsforpliktelse

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|---------|---------|
| Diskonteringsrente | 1,70 % | 2,40 % |
| Årlig lønnsvekst | 2,25 % | 2,75 % |
| Årlig G-vekst | 2,00 % | 2,50 % |
| Årlig regulering av pensjonene | 2,00 % | 2,75 % |
| Gjennomsnittlig arb.g.avg faktor | 14,1 % | 14,1 % |
| Dødelighetstabell | K2013BE | K2013BE |

Sammensetning av periodens pensjonskostnader

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|---|---------------|--------------|
| Nåverdi av årets pensjonsopptjening | 5 036 | 3 942 |
| + Netto rentekostnad av påløpte pensjonsforpliktelser | 2 343 | 2 815 |
| + Resultatført effekt ved avkorting/oppgjør | 243 | - |
| + Resultatførte estimatendringer | 13 460 | 1 502 |
| = Periodens netto pensjonskostnad, ytelsesbasert | 21 082 | 8 259 |

Balanse

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|---|----------------|-----------------|
| Estimerte pensjonsmidler | - | - |
| - Estimert påløpt pensjonsforpliktelse | -89 672 | -119 560 |
| = Estimert netto pensjonsmidler/(forpliktelse) | -89 672 | -119 560 |
| + Ikke resultatførte avvik | 41 041 | 40 145 |
| = Netto balanseførte pensjonsmidler/(forpliktelser) | -48 631 | -79 414 |
| + Periodisert arbeidsgiveravgift | -12 643 | -16 858 |
| = Balanseførte pensjonsmidler/(forpliktelser) inkludert arbeidsgiveravgift | -61 274 | -96 272 |

Note 04

Ytelser til revisor

Det er kostnadsført følgende honorarer til revisor:

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Lovpålagt revisjon | -1 636 | -1 304 |
| Andre attestasjonstjenester | -157 | -170 |
| Skatterådgivning | -430 | -1 825 |
| Andre tjenester | -203 | -1 240 |
| Sum godtgjørelse til revisor | -2 425 | -4 540 |

Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for medverdiavgift.

Note 05

Skatt

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Betalbar skatt | -160 | -18 388 |
| Avsatt for mye/lite tidligere år | 1 651 | 110 |
| Skatteeffekt av konsernbidrag | -230 | -104 |
| Endring i utsatt skatt | 3 060 | 19 581 |
| Årets skattekostnad | 4 321 | 1 198 |

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Betalbar skatt | |
| Betalbar skatt på årets resultat | -160 |
| Sum betalbar skatt | -160 |

Oversikt over midlertidige forskjeller

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 | Endring |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Fordringer | -1 000 | -500 | -500 |
| Anleggsmidler | -8 345 | -12 884 | 4 539 |
| Pensjoner | -53 225 | -85 540 | 32 315 |
| Gevinst- og tapskonto | 228 548 | 285 685 | -57 137 |
| Andre | -13 261 | -20 132 | 6 871 |
| Sum midlertidige forskjeller | 152 716 | 166 628 | -13 911 |
| 22 % utsatt skatt/(skattefordel) | 33 598 | 36 658 | -3 060 |

| | | |
|--|------------|---------------|
| Resultat før skatt | 2 869 954 | 3 200 457 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 13 911 | 89 003 |
| Avgitt konsernbidrag | -1 045 | -473 |
| Andre permanente forskjeller | 139 474 | 123 962 |
| Regnskapsmessig tap/(gevinst) realisasjon aksjer | -608 336 | -559 149 |
| Tilbakeføring inntektsført utbytte | -2 413 230 | -2 770 219 |
| Skattegrunnlag | 728 | 83 582 |

| | | |
|--------------------|-----|--------|
| 22% betalbar skatt | 160 | 18 388 |
|--------------------|-----|--------|

Forklaring til hvorfor skattekostnaden ikke utgjør

22 % av resultat før skatt:

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Forventet skattekostnad 22% av resultat før skatt | -631 390 | -704 101 |
| Regnskapsmessig skattekostnad | 4 321 | 1 198 |
| Forskjell | -635 711 | -705 299 |

Forskjellen forklares med:

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Permanente forskjeller | 634 060 | 705 189 |
| Avsatt for lite tidligere år | 1 651 | 110 |
| Sum forklart | 635 711 | 705 299 |

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 |
| DIGITAL Xbo AS | Oslo | 95 % | 27 513 |
| OBOS Fornebu AS (underkonsern) | Bærum | 100 % | 1 790 000 |
| OBOS Danmark AS (underkonsern) | Bærum | 100 % | 63 836 |
| OBOS Eiendom AS (underkonsern) | Oslo | 100 % | 530 234 |
| Aldersboliger for Læger AS | Oslo | 96 % | 9 548 |
| Hamar Utleieboliger AS | Hamar | 100 % | 313 |
| OBOS Felleskost AS | Oslo | 100 % | 1 000 |
| Kvartal 45 Næringseiendom AS | Hamar | 100 % | 621 |
| OBOS Finans Holding AS (underkonsern) | Oslo | 100 % | 2 614 721 |
| 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 % | 90 914 |
| Hammersborg Inkasso AS | Oslo | 100 % | 2 500 |
| Tandem AS | Bærum | 100 % | 30 000 |
| OBOS Prosjekt AS (underkonsern) | Oslo | 100 % | 1 000 |
| OBOS Opennet AS | Oslo | 100 % | 26 867 |
| OBOS Smart Living AS | Oslo | 100 % | 3 000 |
| OBOS BBL AB | Solna | 100 % | 36 592 |
| Sum datterselskaper | | | 8 611 310 |

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 01.01.2020 | Kjøp/(salg) og annet | Bokført verdi 31.12.2020 | Andel resultat | Utbytte | Andel egenkapital |
|--|---------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| AF Gruppen ASA, Oslo ¹⁾ | 16,21 % | 842 883 | 819 284 | 23 599 | 842 883 | 134 015 | 163 245 | 692 022 |
| Veidekke ASA, Oslo ¹⁾ | 18,63 % | 448 647 | 366 681 | 81 966 | 448 647 | 395 446 | 565 835 | 733 515 |
| JM AB, Stockholm | 20,08 % | 2 207 108 | 2 242 642 | (35 535) | 2 207 108 | 214 808 | 180 468 | 2 480 758 |
| SBC Interessenter Holdco AB, Stockholm | 40,41 % | 396 347 | 387 711 | 8 636 | 396 347 | 8 366 | 22 845 | 373 776 |
| Boligenergi AS, Oslo | 50,00 % | 45 | 45 | - | 45 | 304 | - | 5 154 |
| Folketeaterets | | | | | | | | |
| Produksjonsfond DA, Oslo | 50,00 % | 3 813 | 3 813 | - | 3 813 | 18 | - | 4 084 |
| Oslo Idrettshaller AS, Oslo | 50,00 % | 210 | 210 | - | 210 | - | - | 210 |
| Hybel AS, Oslo | 20,00 % | 5 000 | 5 000 | - | 5 000 | 122 | - | 5 525 |
| Construct Venture AS, Oslo | 50,00 % | 17 576 | 17 576 | - | 17 576 | 31 289 | 43 500 | 12 081 |
| OF Energi AS, Oslo | 50,00 % | 734 | 785 | - | 785 | (64) | - | 770 |
| Sum tilknyttede selskaper | | 3 922 364 | 3 843 748 | 78 667 | 3 922 415 | 784 304 | 975 893 | 4 307 894 |

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.

Note 08

Andre immaterielle eiendeler

| Beløp i tusen kroner | IT-systemer |
|--|----------------|
| Akkumulert kostpris | |
| Per 1. januar 2019 | 205 310 |
| Tilgang | 163 346 |
| Per 31. desember 2019 | 368 656 |
| Tilgang | 65 348 |
| Avgang | -103 401 |
| Per 31. desember 2020 | 330 603 |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger | |
| Per 1. januar 2019 | -6 102 |
| Av- og nedskrivninger | -13 115 |
| Per 31. desember 2019 | -19 217 |
| Av- og nedskrivninger | -44 057 |
| Avgang | 18 790 |
| Per 31. desember 2020 | -44 484 |
| Netto bokført verdi per 31. desember 2019 | 349 439 |
| Netto bokført verdi per 31. desember 2020 | 286 120 |
| Forventet økonomisk levetid | 5 -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 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 |
| Tilgang | 6 690 | 4 940 | 11 630 |
| Avgang | - | -2 264 | -2 264 |
| Per 31. desember 2020 | 33 127 | 94 911 | 128 038 |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger | | | |
| 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 |
| Av- og nedskrivninger | -110 | -11 793 | -11 904 |
| Avgang | - | 820 | 820 |
| Per 31. desember 2020 | -1 405 | -75 640 | -77 046 |
| Netto bokført verdi per 31. desember 2019 | 25 142 | 27 568 | 52 710 |
| Netto bokført verdi per 31. desember 2020 | 31 721 | 19 271 | 50 992 |

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 01.01.20 | Tilgang 2020 | Avgang 2020 | Nedskrivning | Bokført verdi 31.12.20 | Markedsverdi 31.12.20 |
|--------------------------|-----------|------------------|------------------------|--------------|----------------|--------------|------------------------|-----------------------|
| Selskap | Eierandel | | | | | | | |
| Anleggsmidler | | | | | | | | |
| Eika BoligKreditt AS | 5,95 % | 205 444 | 271 519 | - | -66 075 | - | 205 444 | 205 444 |
| Catenda AS | 14,00 % | 12 625 | 12 500 | 125 | - | - | 12 625 | 13 490 |
| Spacemaker AS | 0,00 % | | 8 597 | - | -8 597 | - | - | - |
| Unlock AS | 6,31 % | 7 233 | | 7 233 | | | 7 233 | 7 233 |
| EDEA Holding AS | 1,58 % | 2 525 | | 2 525 | | | 2 525 | 2 525 |
| Andre | | 461 | 761 | - | -300 | - | 461 | 461 |
| Sum anleggsmidler | | 228 288 | 293 378 | 9 883 | -74 972 | - | 228 288 | 229 153 |

| Beløp i tusen kroner | | Anskaffelses- | Bokført | Tilgang | Avgang | Ned- | Bokført | Markeds- |
|-----------------------------|-----------|----------------|----------------|----------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| Selskap | Eierandel | kost | verdi | 2020 | 2020 | skrivning | verdi | verdi |
| | | | 01.01.20 | | | | 31.12.20 | 31.12.20 |
| Omløpsmidler | | | | | | | | |
| BSA Berlin AS | 9,89 % | 2 688 | 8 299 | - | -5 118 | -494 | 2 688 | 2 688 |
| Mulitconsult ASA | 2,47 % | 59 174 | 61 786 | - | -17 005 | 14 393 | 59 174 | 85 321 |
| Storebrand Int Pr Eq V AS | 0,52 % | 129 | 261 | - | -132 | - | 129 | 597 |
| Storebrand Int Pr Eq VI AS | 0,42 % | 199 | 340 | - | -141 | - | 199 | 611 |
| Storebrand Int Pr Eq VII AS | 0,49 % | 291 | 390 | - | -99 | - | 291 | 822 |
| Hæhre Isachsen gruppen AS | 2,63 % | 106 145 | 63 860 | - | -70 589 | 36 489 | 29 760 | 29 760 |
| Antler Europe Fund I LP | Fond | - | 2 832 | - | - | - | 2 832 | 2 832 |
| Otovo AS | 4,07 % | 16 606 | 16 606 | - | - | - | 16 606 | 16 606 |
| Sum omløpsmidler | | 185 231 | 154 372 | - | -93 084 | 50 388 | 111 676 | 139 236 |

Note 11

Obligasjoner, sertifikater og andre verdipapirer

| Beløp i tusen kroner | Anskaffelses- | Bokført- | Markeds- | Urealisert |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|
| | kost | verdi | verdi | verdiendring |
| Pengemarkedsfond | 1 160 354 | 1 169 523 | 1 169 523 | 9 169 |
| Sum | 1 160 354 | 1 169 523 | 1 169 523 | 9 169 |

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

| | |
|---|------------------|
| Balansført verdi 1. januar 2020 | 1 155 312 |
| Tilgang | 1 518 295 |
| Avgang | -1 513 693 |
| Netto urealisert verdiendring | 9 609 |
| Balansført verdi 31. desember 2020 | 1 169 523 |

Gjennomsnittlig rente ved beregning av tidsvektet avkastning gir 1,73 %

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 2020. OBOS' andel av en eventuell likviditetstilførsel ville ha vært 7,4 % på det tidspunkt.

Note 12

Finansielle derivater

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

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

| Rentebytteavtaler | Kontraksbeløp ¹⁾ per 31.12.20 | Kontraksbeløp ¹⁾ gj.snitt 2020 | Virkelig verdi ²⁾ per 31.12.20 | Verdiendring 2020 |
|--|---|--|--|----------------------|
| Beløp i tusen kroner | | | | |
| Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mndr NIBOR) | 200 000 | 190 556 | 2 719 | 3 325 |
| Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum sikringsinstrumenter | 200 000 | 190 556 | 2 719 | 3 325 |

¹⁾ Kontraksbeløp 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 | 2020 | | 2019 | |
|---|------------------|---|------------------|---|
| | Volum | Vektet nominell gjennomsnitts- rente | Volum | Vektet nominell gjennomsnitts- rente |
| Obligasjonsgjeld – langsiktig | 2 875 612 | 1,98 % ¹⁾ | 3 149 676 | 2,97 % ¹⁾ |
| Obligasjonsgjeld – kortsiktig | 435 824 | 2,26 % ¹⁾ | 199 916 | 4,40 % |
| Annen kortsiktig gjeld – rentebærende | 12 246 | 1,50 % | - | - |
| Gjeld til datterselskaper, rentebærende | 1 701 342 | 0,10 % | 1 694 932 | 1,50 % |
| Sum rentebærende gjeld | 5 025 024 | | 5 044 525 | |
| 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 | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Lånegarantier ¹⁾ | - | 17 000 |
| Betalingsgarantier ²⁾ | 10 000 | 10 000 |
| Kontraktsgarantier ³⁾ | 18 564 | 18 564 |
| Annet garantiansvar | 6 221 | 3 172 |
| Sum garantier | 34 786 | 48 736 |
| | | |
| ¹⁾ Hvorav konserninterne garantier | - | 17 000 |
| ²⁾ Hvorav konserninterne garantier | 10 000 | 10 000 |
| ³⁾ Hvorav konserninterne garantier | 18 564 | 18 564 |
| Sum konserninterne garantier | 28 564 | 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 2020 er som følger:

| Beløp i tusen kroner | Datterselskaper | Tilknyttede selskaper |
|--|-----------------|-----------------------|
| Kjøp av tjenester fra | -8 516 | -3 000 |
| Salg av tjenester til ¹⁾ | 468 433 | 2 425 |
| Viderfakturering av fellesanskaffelser til | 128 431 | - |
| Leie av eiendom fra | -45 254 | - |
| Renteinntekter fra | 66 154 | - |
| Rentekostnader fra | -2 956 | - |

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 | - |

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

Note 16

Mellomværende med selskaper i samme konsern

Lån til foretak i samme konsern

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| OBOS Nye Hjem AS | 130 000 | - |
| BWG Homes AS | 975 681 | 849 661 |
| OBOS Block Watne AS | 369 727 | 323 039 |
| OBOS Kårnhem AB | 104 350 | 94 420 |
| OBOS Sverige AB | 684 928 | 283 260 |
| OBOS Fornebu AS | 2 056 651 | - |
| OBOS Nya Hem AB | 33 570 | - |
| Storbergen Boligutleie AS | - | 210 061 |
| OBOS Prosjekt AS | 54 500 | 70 500 |
| OBOS Opennet AS | 40 267 | 17 207 |
| OBOS Smart Living AS | 17 083 | 6 724 |
| OBOS BBL AB | 1 044 | - |
| Sum lån til foretak i samme konsern | 4 467 803 | 1 854 872 |

Fordringer på datterselskaper

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Utbytte | 566 464 | 1 200 000 |
| Konsernbidrag | 219 067 | 338 764 |
| Konsernkonto | 365 320 | 260 222 |
| Andre fordringer | 428 695 | 9 540 |
| Sum fordringer på datterselskaper | 1 579 546 | 1 808 526 |

Gjeld til datterselskaper

| Beløp i tusen kroner | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Konsernkonto | 1 701 342 | 1 694 932 |
| Annen kortsiktig gjeld | 73 550 | 139 191 |
| Sum gjeld til datterselskaper | 1 774 892 | 1 834 123 |



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 2020, 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 2020, resultatregnskap som inkluderer totalresultat, oppstilling over 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 rettvise bilde av den finansielle stillingen til OBOS BBL per 31. desember 2020 og av selskapets 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 rettvise bilde av den finansielle stillingen til konsernet OBOS BBL per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
 T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - OBOS BBL



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

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

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligbyggelagets og konsernets evne til fortsatt drift og på tilbørlig måte opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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.

Uavhengig revisors beretning - OBOS BBL



Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 23. mars 2021

PricewaterhouseCoopers AS

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

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse



Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

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

1. Redegjørelse

Styret har ansvar for at OBOS har god eierstyring og selskapsledelse. Det er utarbeidet instruksjoner for styret, revisjons- og risikoutvalget, kompetanse- og godtgjørelsesutvalget, investeringsutvalget og for konsernsjefen, samt regler for ledende ansattes investeringer og bierverv. Styret gjennomgår årlig de vedtatte 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 502 527 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 oppfylder boligdrømmer». Mål, strategier og risikoprofil evalueres og følges opp løpende.

Verdiskapingen i OBOS omfatter et utstrakt samfunnsengasjement og samfunnsansvar. Inntil 10 prosent av overskuddet etter skatt skal gå til samfunnsnyttige formål iht. vedtatte retningslinjer. Det er utarbeidet en miljø- og bærekraftsstrategi som følges opp av miljødirektør, og OBOS' verdigrunnlag og etiske retningslinjer er grunnleggende prinsipper for styring av virksomheten. Det vises til eget kapittel i årsrapporten for bærekraftsrapportering og utøvelsen av samfunnsansvaret.

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

3. Selskapskapital og utbytte

Kapitalstrukturen søkes til enhver tid tilpasset virksomhetens mål, strategi og risikoprofil. Den langsiktige målsetningen er å forvalte OBOS' ressurser slik at det blir mest mulig fordelaktig for andelseierne. Egenkapitalen per 31. desember 2020 var 29 112 millioner kroner, tilsvarende en egenkapitalandel på 29,8 prosent. Styret vurderer dette som tilfredsstillende.

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

4. Likebehandling av andelseiere og transaksjoner med nærstående

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

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

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

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

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 vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen utfallet, også om møteleder ikke har stemmerett. Årsregnskapet legges fram på generalforsamlingen med uttalelse fra representantskapet om godkjenning og anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

Styrets leder og konsernsjef plikter å være til stede på generalforsamlingen og har tale- og forslagsrett, men ikke stemmerett, med mindre de er valgt som delegerte. Det føres protokoll hvor alle vedtak og stemmetall føres inn. Selskapet offentliggjør at generalforsamling er avholdt i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Andelseiere kan kontakte OBOS for utskrift av generalforsamlingsprotokollen.

Generalforsamlingen i 2020 ble avholdt 24. juni. Alle vedtak ble fattet i tråd med styrets og valgkomitéens innstillinger.

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling når det mener det er nødvendig, og skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når det kreves av revisor, leder av representantskapet eller minst én tjuendedel av andelseierne. Kravet må være skriftlig og gjelde et klart angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er framsatt. Det ble ikke avholdt ekstraordinær generalforsamling i 2020.

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 generalforsamlingen. Representantskapet velger boligbyggelagets styre med varamedlemmer, med unntak av representanter valgt av og blant ansatte, samt innstiller på valg av valgkomité for styrevalg og godtgjørelse til styremedlemmer, representantskapets medlemmer, kontrollkomité og revisor. Oversikt over medlemmer i representantskapet, styret og komitéer finnes på sidene 148–153.

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, konsernsjef og revisor kan møte og har tale- og forslagsrett i representantskapet, men ikke stemmerett.

Representantskapet er vedtaksdyktig når minst 26 medlemmer er til stede. Alle vedtak treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for beslutningen, må likevel utgjøre minst 17 medlemmer. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen utfallet. Stemmelikhet ved valg avgjøres likevel ved loddtrekning. Det føres protokoll over representantskapets forhandlinger. Bli et medlem av representantskapet valgt til styreverv i OBOS, må medlemmet tre ut av representantskapet. Representantskapet har avholdt fem møter i løpet av 2020.

7. Valgkomité

Ordnings 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 153.

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.

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 boligbyggelagets firma. Styret kan gi prokura. For nærmere presentasjon av styret, se side 148.

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 styreinstruksen. 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 i OBOS.

Styret fastlegger en årlig møte- og arbeidsplan som omfatter både strategiarbeid, organisasjons- og utviklingsspørsmål samt kontrollarbeid. Styret evaluerer årlig sitt arbeid og sin kompetanse.

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen av og kontrollen med OBOS' anliggender tilsier. I 2020 hadde styret ni møter. To 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 tredjedel av samtlige styremedlemmer må stemme for beslutningen. Konsernsjefen har rett til å delta i styremøter med tale- og forslagsrett, men har ikke stemmerett.

Styreutvalg

Styret har tre underutvalg som skal virke som saksforberedende og rådgivende organ for det samlede styret. Styret har fastsatt instruks for de respektive utvalgenes arbeid. Utvalgenes medlemmer velges av og blant styrets medlemmer. Protokoller fra utvalgenes møter legges fram for det samlede styret.

Revisjons- og risikoutvalg

Revisjons- og risikoutvalget er saksforberedende og rådgivende for styret i utøvelsen av styrets ansvar for regnskapsmessige og finansielle forhold, revisjon, intern kontroll og den samlede risikostyringen.

Per 31. desember 2020 består revisjons- og risikoutvalget av Heidi Ulmo (leder), Ragnhild Borchgrevink og Bjørn Frode Skaar. Revisjons- og risikoutvalgets medlemmer tilfredsstiller kravene til uavhengighet og kompetanse slik det er angitt i Anbefalingen. CFO, økonomidirektør og OBOS' valgte revisor deltar i revisjons- og risikoutvalgets møter. Revisjons- og risikoutvalget har avholdt seks møter i 2020.

Kompetanse og godtgjørelsesutvalg

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

Per 31. desember 2020 består kompetanse- og godtgjørelsesutvalget av Roar Engeland (leder), Henning Olsen og Torger Reve. Konsernsjef og konserndirektør for Organisasjon og medlem deltar i utvalgets møter; dog deltar ikke konsernsjefen i utvalgets behandling av konsernsjefens godtgjørelse. Kompetanse- og godtgjørelsesutvalget har avholdt fire møter i 2020.

Investeringsutvalg

Investeringsutvalget er saksforberedende for investerings saker 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 2020 består investeringsutvalget av Torger Reve (leder), Roar Engeland og Eva Eriksson. Konsernsjef og CFO deltar i utvalgets møter. Investeringsutvalget har avholdt seks møter i 2020.

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

Valgkomitéen 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 150 i årsrapporten. For informasjon om godtgjørelse til styremedlemmer og ledende ansatte vises det til note 29 til regnskapet.

13. Informasjon og kommunikasjon

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

OBOS offentliggjør informasjon om viktige hendelser som har relevans for kapitalmarkedene og andre interessenter, gjennom Oslo Børs informasjonssystemer. OBOS følger Oslo Børs' IR-anbefaling av 1. juli 2019 så langt det er relevant for virksomheten.

Investorinformasjon finnes på egne sider på obos.no. IR-sidene omfatter foruten delårsrapporter, årsrapporter og resultatpresentasjoner, også finansiell informasjon og 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.

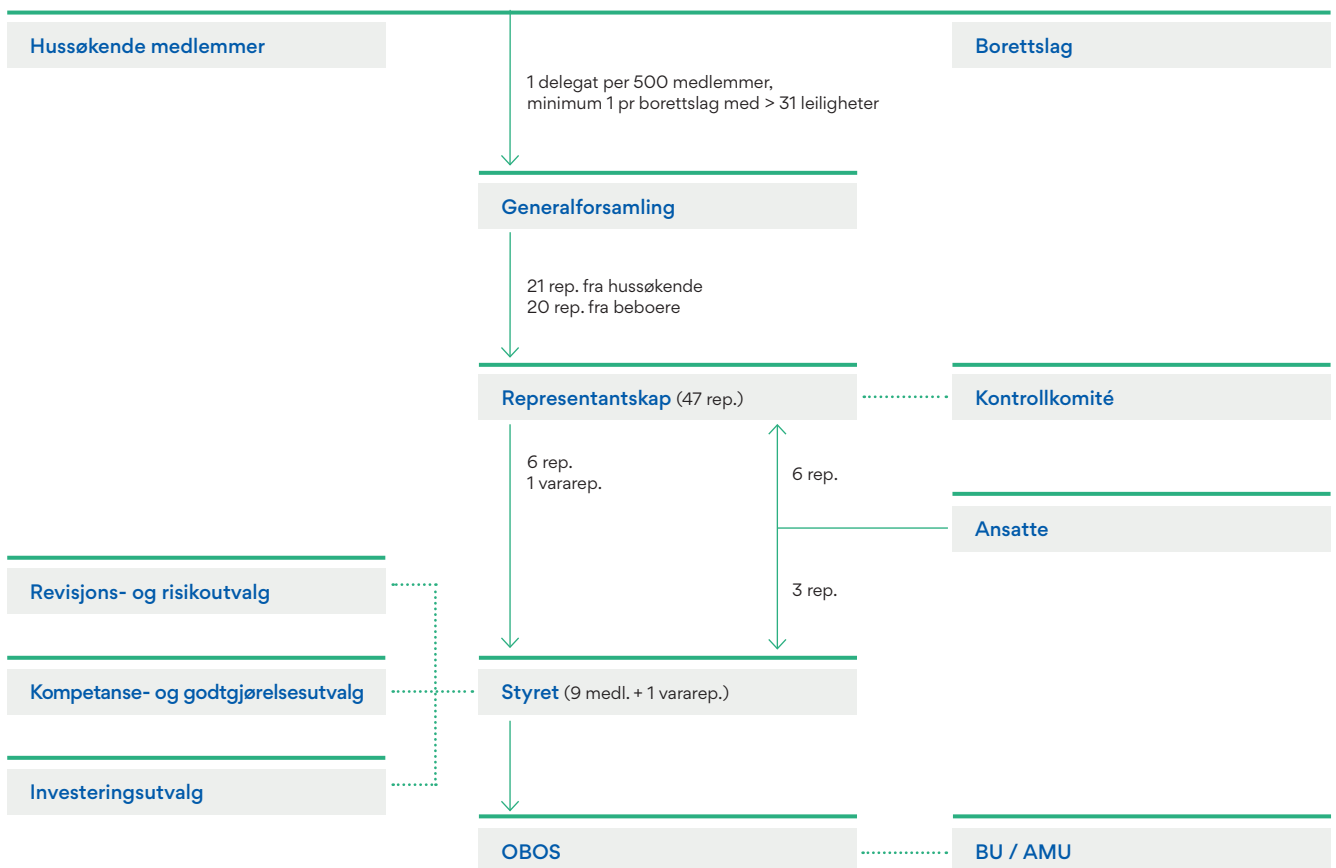
15. Revisor

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. Ut over 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.

OBOS' styrende organer per 31.12.20



Styret i OBOS



Roar Engeland (1960)

Styreleder
siden 2017

Styremedlem
siden 2016

Utvalg: Kompensasjons- og godtgjørelsesutvalget (leder), investeringsutvalget
Styremøter: 9 av 9

Utdanning

1995: Magister i filosofi, Universitet i Oslo
1991: MBA ved INSEAD
1986: Hærens Krigsskole

Erfaring

1995–2011: Selvstendig næringsdrivende.
1995–2011: Konserndirektør og administrerende direktør for Orklas investerings- og eiendomsvirksomhet samt andre ledende stillinger i Orkla.
1992–1994: Konsulent i McKinsey
1980–1990: Offiser i Hæren

Andre styreverv

Styreleder i Norconsult AS,
styreleder Alfa Nord AS.



Eva Eriksson (1959)

Nestleder
fra august 2020

Styremedlem
siden 2017

Utvalg: Investeringsutvalget
Styremøter: 9 av 9

Utdanning

1983: Sivilingeniør, KTH, Stockholm

Erfaring

2006–2007: Selvstendig næringsdrivende
2005–2006: Administrerende direktør Norgani Hotels ASA
2000–2005: Ledende stillinger i JM AB
Lederstillinger og styreverv innen eiendom og finans.

Andre styreverv

Styremedlem Bilia AB (publ.)
og MaxFASTIGHETER i Sverige AB (publ.).



Ragnhild Borchgrevink (1967)

Styremedlem fra
august 2020

Utvalg: Revisjons- og risikoutvalget
Styremøter: 4 av 9 (innvalgt 2. juli 2020)

Utdanning

1993: Cand. jur., Universitetet i Oslo

Erfaring

2017–>: Administrerende direktør i VEAS
2014–2017: Egen konsulentvirksomhet
2010–2014: Administrerende direktør Viken Skog SA
1997–2010: Ledende stillinger i Norge Skog ASA
1993–1997: Advokat

Andre styreverv

Styremedlem i PG Group Holding AS.



Bjørn Frode Skaar (1968)

Styremedlem
siden 2014

Utvalg: Revisjons- og risikoutvalget
Styremøter: 9 av 9

Utdanning

1996: Cand. jur., Universitetet i Bergen

Erfaring

2004–>: Partner, Wikborg Rein, Bergen og teamleder for selskapets kompetansegruppe for næringseiendom i Bergen
1996–: Ansatt i Wikborg Rein

Andre styreverv

Styreleder Bjånes Fjordboliger AS og Kvammabadet KF. Styremedlem Metis VGS, BPG VGS og Metis Education AS.



Torger Reve (1949)

Styremedlem
siden 2012

Utvalg: Investeringsutvalget (leder), Kompensasjons- og godtgjørelsesutvalget
Styremøter: 9 av 9

Utdanning

1980: PhD fra Northwestern University, USA
1972 og 1975: Siviløkonom med høyere avdeling fra Norges Handelshøyskole, Bergen

Erfaring

Professor emeritus, Handelshøyskolen BI.
2005–2019: Professor i strategi og industriell konkuranseevne
1997–2005: Rektor Handelshøyskolen BI
1995–1997: Administrerende direktør for Stiftelsen for samfunns- og næringslivsforskning
1984–1997: Professor Norges Handelshøyskole

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

Andre styreverv: Styreleder VID vitenskapelig høgskole AS og Stiftelsen Sørlandets kompetansefond.



Heidi Ulmo (1972)

Styremedlem
siden 2018

Utvalg: Revisjons- og risikoutvalget (leder)
Styremøter: 9 av 9

Utdanning

2001: Chartered Financial Analyst
1998: MSc International Accounting and Finance,
London School of Economics
1995: Siviløkonom, University of Strathclyde,
Glasgow.

Erfaring

2017-: CFO, Hafslund Eco AS
2012-2017: CFO, Hafslund ASA
2010-2012: Direktør Corporate Finance,
DNB Markets
2007-2010: CFO, Infratek ASA
2005-2007: Direktør IR, Hafslund ASA
Tidligere: Carnegie Investment Banking corporate
finance, PwC i London og McKinsey i Oslo

Andre styreverv

Styreverv i Hafslund-eide selskaper, Hafslund Eco
Pensjonskasse og Eidsiva Energi AS.



Henning Olsen (1978)

Fast møtende
varamedlem fra
august 2020

Utvalg: Kompensasjons- og godtgjørelsesutvalget
Styremøter: 4 av 9 (innvalgt 2. juli 2020)

Utdanning

2003: Siviløkonom, Handelshøyskolen BI, Oslo

Erfaring

2019-: Konsernsjef NRC Group ASA
2016-2019: konserndirektør bygg i AF Gruppen
2010-2016: Ulike lederstillinger i AF Gruppen

Andre styreverv

Styreverv i NRC-eide selskaper.



Tove Heggelund (1963)

Ansattvalgt
styremedlem
siden 1998

Styremøter: 9 av 9

Utdanning

1995: Bedriftsøkonom Handelshøyskolen BI

Erfaring

2006-: Regnskapsleder, OBOS
Eiendomsforvaltning
>-2006: forvaltningskonsulent og
regnskapskonsulent.

Andre verv

Hovedverneombud i OBOS.



Lars Örjan Reinholdsson (1963)

Ansattvalgt
styremedlem
siden 2015

Styremøter: 9 av 9

Utdanning

1998: Agronom og yrkesskole, fagbrev tømrer

Erfaring

1995: Tømrer i OBOS Block Watne

Andre styreverv

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



Daniel Walter (1979)

Ansattvalgt
styremedlem
siden 2019

Styremøter: 9 av 9

Utdanning

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

Erfaring

2008: Rådgiver OBOS Eiendomsforvaltning
Erfaring fra politikk og fagforeningsarbeid

Andre styreverv

Hovedtillitsvalgt i OBOS og leder for HK-klubben
siden 2018. Styreleder i Åsbråten sameie og
styremedlem i Stiftelsen Utleieboliger i Bærum.



Daniel Kjørberg Siraj (1975)

Konsernsjef

Utdanning

2001: Cand. jur., Universitetet i Oslo.

Erfaring

1. oktober 2015-: Konsernsjef i OBOS
Tidligere: Advokat i juridisk avdeling, direktør for
strategi og forretningsutvikling, administrerende
direktør for OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu-
landet og visekonsernsjef.
2004-: Ansatt i OBOS.

Andre styreverv

Styremedlem i Veidekke, medlem i valgkomiteen
i JM AB. Interne styreverv i OBOS datterselskaper.

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 verdier og strategiske mål legges det vekt på at OBOS skal være en attraktiv arbeidsplass med kompetente og motiverte medarbeidere som presterer, utvikler seg og lærer. For å tiltrekke seg og beholde de best kvalifiserte medarbeiderne må OBOS kunne tilby konkurransedyktige betingelser uten å være lønnsledende, et godt arbeids- og læringsmiljø med utviklingsmuligheter og en tilbakemeldingskultur som fremmer læring.

Fastsettelse av lønn til ledende ansatte

Styret fastsetter konsernsjefens betingelser etter innstilling fra styrets kompensasjonsutvalg. Kompensasjonsutvalget rådgir konsernsjefen når det gjelder kompensasjonsordninger for konsernets ledergruppe. Utvalget skal bidra til å sette sammen kompensasjonsordninger som er attraktive både på kort og lang sikt, og slik at det skapes 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. Konsernsjef og øvrige ledere i OBOS innehar en rekke interne styreverv. Det gis ingen godtgjørelse for disse styrevervene.

Redegjørelse for resultatlønnordningen

Hovedelementet i kompensasjonsordningene skal være den faste grunnlønnen. For konsernsjef og de øvrige medlemmer 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 for OBOS-konsernet, 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 OBOS.

Som følge av den økonomiske situasjonen og organisasjonstilpasninger knyttet til koronapandemien, er det for 2020 besluttet endring i konsernets resultatlønnordning både for konsernledelse og øvrige nivåer i organisasjonen. Konsernsjefens utfallsrom er redusert fra inntil 35 prosent til inntil 15 prosent av den faste årslønn, og konsernledelsen for øvrig er redusert fra inntil 30 prosent til inntil 15 prosent av den faste årslønnen. For utfyllende informasjon, se note 29.

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.

Spesifikasjoner om totalt oppnådd bonus, utbetalt bonus og bundne midler er gitt i note 29.

Redegjørelse om pensjons- og forsikringsordninger

Konsernsjef og enkelte medlemmer i ledergruppen har en usikret pensjonsavtale som gir en pensjonsytelse for pensjonsgrunnlag ut over 12 G. Den ytelsesbaserte ordningen er under avvikling. Ny innskuddsbasert tilleggspensjonsavtale som vil gjelde alle i konsernledelsen, er under etablering. I denne avtalen ligger også en rett for konsernsjefen til å fratre ved fylte 65 år og en plikt til å fratre fra denne alder dersom styret ønsker det. For de øvrige lederne inntreer denne rett/plikt fra fylte 62 år. Opptjeningstiden for tilleggspensjonen er minimum 5 år, med full opptjening etter 25 år.

Representantskapet 2020–2021

Boende medlemmer

Gaute Holmin
Sven Arne Nielsen
Bjørn Sandhaug
Ali Kousha
Geir Pedersen
Odd Vågsmyr
Arnhild Løndal
Vidar Haugan
Carl Aa Stephanson
Torill Løvlien
Hege Handberg
Jon Elvenes
Terje Haugan
Laila el Aqil
Trond S. Andersen
Jeanette Clausen
Kariuki Mukuria
Øyvind Kikut
Audun Kristiansen
Farshad Mohseni

Vararepresentanter

Steinar Krey Voll
Christian P. Fjellstad
Bjørn Tommy Tollånes
Adriana Cvjetkovic
Maria Elder Larsen
Elise Røe
Sten Rune Kristiansen
Wencke Bergvall

Ikke boende medlemmer

Rune Thuv
Dag Rune Arntsen
Christian Hellevang
Halvor Moen
Tine Lillemoen Asklund
Lena E. Bygballe
Trude Lea
Gunnar Leganger
Bettina Otto
Stein Botilsrud
Cathrine Mannsaaker
Carsten Hilstrøm
David Khader Azar
Christoffer Wiig
Miguel da Luz
Gunhild Lind
Nazim Jamil
Christian Fredrik Birkely
May Britt Tabak
Svein Gjermundnes
Ellen Stavseth

Vararepresentanter

Marita Valen-Sendstad
Mona Farago
Magnus Nystrand
Annicken Vargel
Gabrielle Legrand Gjerdset
Andreas Tangen Borud
Linda S. Brækken
Mari Sophie F. Hveem Klepp
Hege Aarethun

Melding fra kontrollkomitéen til OBOS' representantskap i møtet 13. april 2021

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

Kontrollkomitéen som ble valgt på representantskapets møte 2. juli 2020, har følgende sammensetning:

| | |
|-----------------------|--------|
| Christoffer Wiig | leder |
| Dag Rune Arntsen | medlem |
| Jon Elvenes | medlem |
| Marita Valen-Sendstad | medlem |

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

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

Konsernets kvartalsvise regnskapsrapporter er framlagt 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 komitéen fått anledning til å stille spørsmål om OBOS' øvrige virksomhet. Komitéen har også hatt eget årlig møte med styreleder og konsernsjefen.

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

OBOS-konsernets regnskap og årsberetning for 2020 er gjennomgått med lagets revisor og OBOS' administrasjon. Det er gitt supplerende opplysninger, og alle spørsmål er tilfredsstillende besvart. Revisors beretning om regnskapet for OBOS-konsernet i 2020 er framlagt for komitéen.

Kontrollkomitéen vil anbefale at det framlagte regnskap godkjennes som OBOS-konsernets regnskap for 2020, og komitéen tiltrer styrets forslag til disponering av årsoverskuddet for 2020.

Oslo, 13. april 2021

Christoffer Wiig
leder

Dag Rune Arntsen

Jon Elvenes

Marita Valen-Sendstad

Elisabet Landsend
sekretær

Representantskapets beretning

Representantskapet har i perioden vært ledet av:

Stein Botilsrud, ordfører
Cathrine Mannsåker, varaordfører

Kontrollkomité:

Christoffer Wiig, leder
Dag Rune Arntsen, medlem
Marita Valen-Senstad, medlem
Jon Elvenes, varamedlem

Valgkomité:

Gunnar Leganger, leder
Harald Nordvik
Stein Botilsrud
Lena Bygballe
Bettina Otto

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 2020 og styrets beretning, samt innkomne forslag til generalforsamlingen. På grunn av koronapandemien har alle møtene i perioden vært digitale møter.

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

Konstituerende møte

Representantskapet gjennomførte valg av styre, kontrollkomité og valgkomité.

OBOS – en virksomhet i kontinuerlig endring

Kommunikasjonsrådgiver og historiefremidler Anne-Kristine Kronborg redegjorde for hvordan OBOS gjennom sin 91-årige historie har klart å endre seg for å løse aktuelle boligproblemer og endrete rammebetingelser.

Regjeringens boligpolitikk

Kommunal- og moderniseringsminister Nikolai Astrup orienterte om regjeringens boligpolitikk, arbeidet med stortingsmeldingen om den boligsosiale politikken, samt hvordan regjeringen arbeider for fortsatt å sikre eierlinja i norsk boligpolitikk. Avdelingsdirektør Eiliv Mæhle Liljevik ga en introduksjon til hvordan Vibbo og Styrerommet kan benyttes som verktøy for representantskapet. Styreleder Roar Engeland orienterte om styrets arbeid og kontrollkomiteens leder Christopher Wiig orienterte om komiteens arbeid.

Representantskapets seminar

Til seminaret inviterte vi fire markante stemmer med sterke meninger om boligpolitikk og boligmarkedet til å snakke om hva de mener er de største utfordringene, og eventuelt løsningene på disse, i boligsektoren i dag. Disse var Baard Schumann, konsernsjef i Nordr, fagsjef Hannah Gitmark i tankesmien Agenda, Lars Aasen, daglig leder i Leieboerforeningen, samt administrerende direktør i NBBL, Bård Folke Fredriksen.

Konserndirektør Marianne Gjertsen Ebbesen ga status for boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie. Videre orienterte Sissel Monsvold, sjeføkonom i OBOS, de økonomiske framtidsutsiktene i Norge og Sverige.

Generalforsamlingssaker

På sitt siste møte behandlet representantskapet faste saker til generalforsamlingen, blant annet OBOS-konsernets regnskap for 2020.

GRI-index

OBOS' årsrapport 2020

| GRI Indikator | | Sidetall i denne rapporten | Compliance |
|---------------|---|---|------------|
| 102-1 | Name of the organization | OBOS BBL | |
| 102-2 | A description of the organization's activities, services and primary brands. | 4-6, 10-14 | |
| 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. | 14 | |
| 102-5 | Nature of ownership and legal form. | 143-153 | |
| 102-6 | Markets served, geographic locations etc. | 14 | |
| 102-7 | Scale of the organization. | 13 | |
| 102-8 | Total number of employees by contract and gender etc. | 13, 34-35 | |
| 102-9 | A description of the organization's supply chain, including its main elements as they relate to the organization's activities, primary brands, products, and services. | 19-20, 32-33, 36, 56-59 | |
| 102-10 | Significant changes to the organization's size, structure, ownership, or supply chain. | 57 | |
| 102-11 | Whether and how the organization applies the Precautionary Principle or approach. | 21-45 | |
| 102-12 | A list of externally-developed economic, environmental and social charters, principles, or other initiatives to which the organization subscribes, or which it endorses. | 29 | Delevis |
| 102-13 | A list of the main memberships of industry or other associations, and national or international advocacy organizations. | nye.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/vare-samarbeidspartnere/ | |
| 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. | 8-9 | |
| 102-15 | A description of key impacts, risks, and opportunities. | 32-33, 36-38, 40, 54-67 | |
| 102-16 | A description of the organization's values, principles, standards, and norms of behavior. | 16-20, 34-38, 54-67 | |
| 102-17 | A description of internal and external mechanisms for ethical and lawful behavior and organizational integrity | 32-40, 66 | |
| 102-18 | Governance structure of the organization, including committees of the highest governance body. | 66, 143-153 | |
| 102-19 | Process for delegating authority for economic, environmental, and social topics from the highest governance body to senior executives and other employees. | 143-153 | |
| 102-20 | Whether the organization has appointed an executive-level position or positions with responsibility for economic, environmental, and social topics. Whether post holders report directly to the highest governance body. | 144-147 | |
| 102-21 | Processes for consultation between stakeholders and the highest governance body on economic, environmental, and social topics. | 144-147 | |
| 102-22 | Composition of the highest governance body and its committees. | 144-147 | |
| 102-23 | Whether the chair of the highest governance body is also an executive officer in the organization. | 144-147 | |
| 102-24 | Nomination and selection processes for the highest governance body and its committees. | 144-147 | |

| GRI Indikator | | Sidetall i denne rapporten | Compliance |
|---------------|--|--|------------|
| 102-26 | Highest governance body's and senior executives' roles in the development, approval, and updating of the organization's purpose, value or mission statements, strategies, policies, and goals related to economic, environmental, and social topics. | 144–147 | |
| 102-27 | Measures taken to develop and enhance the highest governance body's collective knowledge of economic, environmental, and social topics. | 144–147 | |
| 102-28 | Processes for evaluating the highest governance body's performance with respect to governance of economic, environmental, and social topics. | 144–147 | |
| 102-29 | Highest governance body's role in identifying and managing economic, environmental, and social topics and their impacts, risks, and opportunities. | 144–147 | |
| 102-30 | Highest governance body's role in reviewing the effectiveness of the organization's risk management processes for economic, environmental, and social topics. | 62–64, 144–147 | Delevis |
| 102-31 | Frequency of the highest governance body's review of economic, environmental, and social topics and their impacts, risks, and opportunities. | 146 Revisjons- og risikouitvalget har avholdt 6 møter i 2020 | |
| 102-32 | The highest committee or position that formally approves the organization's sustainability report. | 145–146 | |
| 102-33 | Process for communicating critical concerns to the highest governance body. | 32 | Delvis |
| 102-34 | Mechanism(s) used to address and resolve critical concerns. | 32 | Litt |
| 102-40 | A list of stakeholder groups engaged by the organization. | 21 | |
| 102-41 | Percentage of total employees covered by collective bargaining agreements. | 39 | Litt |
| 102-42 | The basis for identifying and selecting stakeholders with whom to engage. | 21 | Delevis |
| 102-43 | The organization's approach to stakeholder engagement. | 21 | Delevis |
| 102-44 | Key topics and concerns that have been raised through stakeholder engagement. | 12–13, 18–45 | Delevis |
| 102-45 | A list of all entities included in the organization's consolidated financial statements. | 14, 68–142 | |
| 102-46 | An explanation of the process for defining the report content and the topic Boundaries. | 21 | |
| 102-47 | A list of the material topics identified in the process for defining report content. | 21 | |
| 102-50 | Reporting period for the information provided. | 2020 | |
| 102-51 | If applicable, the date of the most recent previous report. | 2019 | |
| 102-52 | Reporting cycle. | Årlig | |
| 102-53 | The contact point for questions regarding the report or its contents. | Redaktør Åge Pettersen | |
| 103-1 | An explanation of why the topic is material. | 17–45 | Delevis |
| 103-2 | An explanation of how the organization manages the topic. | 17–45 | Delevis |
| 103-3 | An explanation of how the organization evaluates the management approach. | 17–45 | Delevis |
| 201-2 | Risks and opportunities posed by climate change that have the potential to generate substantive changes in operations, revenue, or expenditure. | 62–65 | |
| 201-3 | Defined benefit plan obligations and other retirement plans. | 39, 69, 160 | Delevis |
| 204-1 | The definition used for 'significant locations of operation'. | OBOS har virksomhet i Norge og Sverige | |
| 205-1 | Total number and percentage of operations assessed for risks related to corruption. | 32–33, 62–63 | |
| 205-2 | Total number and percentage of employees that have received training on anti-corruption, broken down by employee category and region. | 32 | Delevis |

| GRI Indikator | | Sidetall i denne rapporten | Compliance |
|---------------|--|--|------------|
| 205-3 | Total number and nature of confirmed incidents of corruption. | 32 Ingen tilfeller | |
| 206-1 | Number of legal actions pending or completed during the reporting period regarding anti-competitive behavior and violations of anti-trust and monopoly legislation in which the organization has been identified as a participant. | 32 Ingen tilfeller | |
| 302-1 | Total fuel consumption within the organization from non-renewable sources, in joules or multiples, and including fuel types used. | 41-43 | |
| 302-3 | Energy intensity ratio for the organization. | 41-43 | Delevis |
| 302-4 | Amount of reductions in energy consumption achieved as a direct result of conservation and efficiency initiatives, in joules or multiples. | 41-43 | Delevis |
| 303-1 | A description of how the organization interacts with water, including how and where water is withdrawn, consumed, and discharged, and the water-related impacts caused or contributed to, or directly linked to the organization's activities, products or services by a business relationship (e.g., impacts caused by runoff). | 40, 41 | Litt |
| 304-2 | Nature of significant direct and indirect impacts on biodiversity. | Side 23, 31 | Litt |
| 305-1 | Emissions. | 41-43 | |
| 305-2 | Gross location-based energy indirect (Scope 2) GHG emissions in metric tons of CO ₂ equivalent. | 41-43 | |
| 305-3 | Gross other indirect (Scope 3) GHG emissions in metric tons of CO ₂ equivalent. | 41-43 | Litt |
| 305-4 | GHG emissions intensity ratio for the organization. Scope 1 og 2. | 41-43 | |
| 305-5 | GHG emissions reduced as a direct result of reduction initiatives, in metric tons of CO ₂ equivalent. | 41-43 | Delevis |
| 307-1 | Significant fines and non-monetary sanctions for non-compliance with environmental laws and/or regulations. | 40 Det er ikke registrert brudd | |
| 403-1 | A statement of whether an occupational health and safety management system has been implemented. | 22, 35-36, 40, 66 | |
| 403-2 | A description of the processes used to identify work-related hazards and assess risks on a routine and non-routine basis, and to apply the hierarchy of controls in order to eliminate hazards and minimize risks. | 32 | Delevis |
| 403-9 | The number and rate of recordable work-related injuries. | 36 | Delevis |
| 404-2 | Type and scope of programs implemented and assistance provided to upgrade employee skills. | 34-38 | |
| 405-1 | Percentage of gender diversity. | 34-35, 64 | Delevis |
| 406-1 | Non-discrimination. | 38 Det er ikke rapportert om diskriminering i 2020 | |
| 407-1 | Freedom of Association and Collective Bargaining. | 39 | Litt |
| 413-1 | Local Communities. | 30 | Litt |
| 417-1 | Whether each of the following types of information is required by the organization's procedures for product and service information and labeling. | 29 Alle nye bygg blir overlevert med FDV informasjon | Delevis |
| 417-2 | Total number of incidents of non-compliance with regulations and/or voluntary codes concerning product and service information and labeling. | Ingen registrerte hendelser | |
| 417-3 | Total number of incidents of non-compliance with regulations and/or voluntary codes concerning marketing communications, including advertising, promotion, and sponsorship. | Ingen registrerte hendelser | |
| 418-1 | Customer Privacy. | 33 | |
| 419-1 | Socioeconomic Compliance. | 32-33 Ingen pålegg, vedtak eller sanksjoner | |

REDAKTØR:
Åge Pettersen

DESIGN:
Knowit

FOTO:
Forside: Maskot Bildbyrå AB / Johnér
Side 1: Stina Gränfors / Johnér
Side 2: Lisa Öberg / Johnér
Side 3: Sofia Byström / Johnér
Side 4: Maskot Bildbyrå AB / Johnér
Side 6: Björn Dahlgren / Johnér
Side 9: Siv Dolmen
Side 12: Anna Roström / Johnér
Side 15: Hans Fredrik Asbjørnsen,
Side 17: Charlotte Wiig
Side 53: Lina Arvidsson / Johnér
Side 68 og 142: Nadia Frantsen

TRYKK:
Bodoni Oslo





OBOS
Postboks 6666,
St. Olavs plass
0129 Oslo