

# Ett OBOS

Strategi 2021–2026

OBOS bygger framtidens samfunn  
og oppfyller boligdrømmer



# Bakgrunn

OBOS er et konsern som jobber langsiktig med strategi og utvikling. Gjennom strategiske 5-årsplaner slik som denne, sikrer vi at hele konsernet jobber sammen for å oppnå de målene vi setter oss. Det er konsernstyret i OBOS BBL som har satt den overordnede retningen, mens innholdet i strategiplanen er utarbeidet av konsernledelsen i OBOS i samspill med ansatte og representantskapet.

Konsernstrategien for perioden 2021–2026 ble utarbeidet i 2019–2020, og ble revidert i 2021. Strategien gjelder til 31.12.2025. Selv om hovedprioriteringene vil ligge fast for hele perioden, vil strategiperioden bli delt opp i ulike faser. Prioriteringene for de enkelte fasene behandles gjennom årlige budsjetter og investeringsprioriteringer.

Dette dokumentet har som formål å beskrive OBOS sin reviderte konsernstrategi for 2021-2026 og hva den innebærer i praksis.

Alle virksomheter har i tillegg egne virksomhetsstrategier. Disse er forankret i konsernstrategien, og tilpasset ressurser og markedsforhold.

## Vårt formål og visjon

OBOS er et boligbyggelag, eid av sine medlemmer. OBOS sitt hovedformål er i henhold til vedtektene å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger for medlemmene. Utover dette har OBOS som formål å drive spare- og utlånsvirksomhet, boligbygging og forvaltning for andre enn medlemmene, eierskap i selskaper av betydning for boligsamvirket, eiendomsmegling og annen virksomhet til beste for medlemmene.

**Vår visjon er:  
OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.**

Selv om vårt viktigste mål er å bygge gode hjem til medlemmene, strekker vår visjon seg lenger enn det vedtektsfestede formålet. Vi ønsker å bidra til et bedre samfunn gjennom det vi gjør, og til at flere kan få mulighet til å kjøpe egen bolig.

OBOS er en medlemsorganisasjon. Vi vil derfor styrke dialogen med medlemmene, sikre involvering og medvirkning og fortsette arbeidet med å forbedre medlemsdemokratiet. Det er i dette viktig for OBOS å forvalte interessene til både den brede medlemsmassen og fremtidige generasjoner medlemmer.

Vi skal utvikle byer og steder der det er godt å bo, arbeide og leve. Aldri i historien har vi bygd flere boliger enn nå. Pengene vi tjener går i sin helhet tilbake til driften, til å bygge nye boliger og gode bomiljøer. Fordi vi ønsker at medlemmene våre skal kunne eie sitt eget hjem, har vi utviklet alternative måter å komme seg inn i boligmarkedet på. OBOS Deleie og OBOS Bostart er prismodeller som gjør at flere kan få råd til å kjøpe egen bolig.

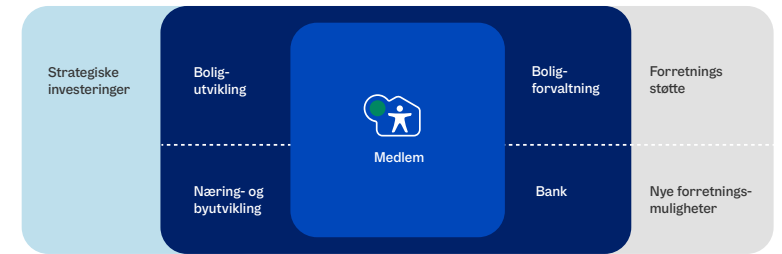
Vi har en tydelig klima- og miljøprofil på alt vi bygger. I tillegg har vi støtteordninger der vi årlig deler vi ut penger både til borettslag og sameier som ønsker å gjennomføre miljøtiltak hos seg, og til idrettslag og foreninger som bidrar til gode oppvekstvilkår for barn og unge over hele landet.

**OBOS er boligbyggeren som utgjør en forskjell.**





- Medlem
- Kjerne
- Støttevirksomhet
- Finansiell støtte



## Vår forretningsmodell

Figuren viser virksomheten, der alle enheter har sin funksjon. OBOS prioriterer ressurser og investeringer i kjernevirksomheten boligbygging, forvaltning, byutvikling, bank og medlem. Det er i disse virksomhetsområdene vi ønsker størst vekst i strategiperioden.

Virksomhetsområder som er utenfor kjernevirksomheten, har også en viktig rolle i konsernet. De støtter kjernevirksomheten, enten i form av tjenester som leveres, eller som finansiell støtte for å øke rommet for investeringer i kjernevirksomheten.

## Våre kjerneverdier

Våre kjerneverdier er uttrykt gjennom ordene:



**Skikkelig, Kvalitetsbevisst, Offensiv, Lønnsom og Engasjert.**

Verdiene våre er det som gjør OBOS gjenkjennelig over tid, selv om tidene forandrer seg. Verdiene setter retning for vårt tankesett og er grunnleggende for de målene og den kulturen vi ønsker å bygge. Verdiene skal være gjennomgående for alt OBOS gjør som organisasjon og medarbeidernes atferd – hver dag.

**The next big thing**

## The next big thing

I strategikartet har vi satt inn en ambisjon om å være klare for «The next big thing» Denne har vært med oss siden 2016. Begrepet understreker vår ambisjon om å tørre å ha store ideer, at vi kan og vil gjennomføre de største oppgavene og at vi stadig utvikler nye produkter og tjenester til beste for medlemmene. Samtidig er vi forberedt på det uforutsette og kan tilpasse oss i tide.

<b>Verdiskapning</b> Hvordan skaper OBOS merverdi?	<b>Lønnsom vekst</b>	<b>Merverdi for medlemmene</b>	<b>Samfunnsansvar</b>
<b>Mål</b> Hvilke mål skal OBOS nå i denne perioden?	<b>Boligbyggeren som utgjør en forskjell</b>	<b>Ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlem</b>	<b>Et mer bærekraftig samfunn</b>
<b>Arbeidsprosesser</b> Hva må vi fokusere på å gjøre for å nå målene?	<b>Økt produktivitet</b>	<b>Digitalisering og konkurransekraftig teknologi</b>	<b>Innovasjon og fornyelse</b>
<b>Grunnmur</b> Hva er OBOS sitt fundament som må videreutvikles?	<b>Kompetente og motiverte medarbeidere</b>	<b>Kundefokus og høy medlemstilfredshet</b>	<b>Tydelige verdier og kultur</b>

# Verdiskaping i OBOS – vår forretningsidé

Forretningsideen til OBOS er å skape verdi i tre dimensjoner.



## Lønnsom vekst

OBOS har en ambisjon om å vokse for å kontinuerlig å gjøre mer for stadig flere medlemmer. Vi har et ansvar for de medlemmene som er der i dag, men også de som skal benytte sitt medlemskap i fremtiden. Lønnsomhet gjør oss i stand til å oppfylle vår visjon om å bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer, over tid og under ulike markedsforhold.



## Merverdi for medlemmene

Som medlemsorganisasjon er OBOS eid av sine medlemmer og forpliktet til å arbeide for disse. Medlemskapet skal oppleves som verdifullt og relevant, også utover det å skaffe seg en bolig. Medlemmene skal oppleve at det OBOS tilbyr av boliger, tjenester og fordeler gjør en forskjell for dem og skiller seg positivt ut fra andre organisasjoner. Vi skal etterstrebe å være en lyttende, åpen og involverende medlemsorganisasjon.



## Samfunnsansvar

Vårt viktigste samfunnsoppdrag er å bygge og forvalte boliger. Samtidig har vi som en stor virksomhet et særlig ansvar for samfunnet rundt oss, både gjennom driften av virksomheten og hva vi bidrar med tilbake til samfunnet. OBOS vil ta et særlig ansvar for å skape gode bomiljøer, bidra til å løse klimautfordringene og sørge for at flere får mulighet til å eie sin egen bolig. OBOS er boligbyggeren som utgjør en forskjell.

# Mål - Hvilke mål skal vi nå i denne perioden og hvordan?

For å skape verdien vi ønsker oss de neste årene, har vi tre prioriterte mål.

## 1. Boligbyggeren som utgjør en forskjell

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

## Konsernprioriterte undermål:

### Største boligbygger

I tråd med formålet vårt om å skaffe boliger til medlemmene, skal vi bli størst på antall solgte, nye boliger sammenlignet med våre konkurrenter. Det innebærer en fortsatt kraftig vekst i boligbyggingen.

Vi vil prioritere å bygge boliger til medlemmer, i lønnsomme prosjekter og velfungerende markeder. For å få til dette må vi investere i tomter, og bygge kostnadseffektivt. I strategiperioden er det en hovedprioritet å videreføre og styrke vår posisjon som markedsleder i storbyregionene i Norge der vi har flest medlemmer. Samtidig vil vi etablere et solid tilbud av leiligheter i storbyregionene Stockholm, Göteborg og Malmø i Sverige.

### Tilby kvalitetsboliger for alle livsfaser

Vi skal bygge boliger som er attraktive for medlemmene våre, uansett hvilken livsfase eller familiesituasjon de er i. OBOS tilbyr derfor alt fra eneboliger og småhus i tre, til leiligheter i større byutviklingsprosjekter. Vi vil jobbe med innovative løsninger for å kunne bygge kvalitetsboliger med vekt på å skape gode og stabile bomiljøer.

### Kompetent by- og stedsutvikler med livet mellom husene i fokus

OBOS skal ta helhetlige grep der bolig- og næringsutvikling knyttes sammen for å skape byer og steder der det skal være godt å bo, arbeide og leve. For å skape det gode livet mellom husene, skal OBOS legge særlig vekt på å skape gode bomiljøer og sosiale møteplasser i nærmiljøet. Vi skal være ledende på gode medvirkningsprosesser.





## 2.

### Ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlem

OBOS har en unik mulighet til å skape merverdi for medlemmene og et stort konkurransefortrinn ved å ha hele verdikjeden fra boligutvikling og boligfinansiering for medlemmene, til forvaltning og oppfølging av boligselskapene i etterkant. I denne strategiperioden ønsker vi å skape et enda bedre tilbud til våre kunder og medlemmer, samt etablere en sterk medlemsvirksomhet i Sverige.



### Konsernprioriterte undermål:

#### Offensiv og foretrukket boligforvalter

Vi er i dag den største boligforvalteren i Norge, og vi vil investere ytterligere i IT- løsninger og systemer for å styrke medlems- og kundetilbudet, og sikre vår posisjon som den mest offensive og fortrukne boligforvalteren. OBOS skal fortsatt vokse innenfor forvaltning og tilby gode forvaltningstjenester til våre boligkjøpere og medlemmer i Norge og Sverige.

#### Ledende bank for finansiering av OBOS-boliger og boligselskaper

OBOS-banken skal være ledende på finansiering av OBOS-boliger og boligselskaper. OBOS har en særlig konkurransefordel i å kunne benytte OBOS-banken til å understøtte salget av nye boliger og tilby våre forvaltede boligselskaper attraktive finansieringsløsninger. Vi ønsker samtidig å være Norges beste dagligbank for våre medlemmer, og en foretrukket bankforbindelse.

#### 675 000 OBOS-medlemmer

Medlemsbasen i Norge vokser jevnt år etter år. Vi har et mål om å få enda flere medlemmer gjennom å stadig være relevant, først og fremst gjennom et attraktivt boligtilbud, men også gjennom gode medlemsfordeler. Vi har etablert medlemsvirksomhet i Sverige for å tilby våre svenske kunder muligheten til å bli medeiere i OBOS, og understøtte vår konkurransekraft i det svenske markedet.

## 3.

### Et mer bærekraftig samfunn

OBOS har et særlig ansvar for å ha et boligtilbud til medlemmene, som gjør at flest mulig kan eie sin egen bolig. Sammen med god by- og stedsutvikling underbygger det økonomisk og sosial bærekraft i samfunnet. Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer, og OBOS som en ledende bransjeaktør, er særlig forpliktet til å gå foran. FNs bærekraftsmål skal brukes som del av vår målstyring.

### Konsernprioriterte undermål:

#### Et mer inkluderende boligmarked gjennom alternative boligkjøpsmodeller

Noe av det viktigste OBOS kan gjøre innen bærekraftperspektivet er å bidra til å skape et mer inkluderende boligmarked, både for våre medlemmer og samfunnet ellers. Vi styrker derfor satsningen på boligkjøpsmodeller gjennom å tilby et dominerende antall boliger med OBOS Bostart og OBOS Deleie. Disse modellene gjør at flere medlemmer får råd til å kjøpe sin egen bolig. Vi samarbeider også med offentlige og andre private aktører for å realisere disse målene.

#### Klimanøytrale nye boliger og næringsbygg

Vi skal ha en tydelig klima- og miljøatsning og prioritere tiltak med stor miljøeffekt, samtidig som vi tenker kostnadseffektivitet av hensyn til boligkjøperne. FNs bærekraftsmål utgjør en viktig del av konsernets målstyring innen bærekraftsspørsmål. Målet er at vi innen utløpet av strategiperioden skal ha kommet langt i å levere klimanøytrale bygg, målt ut fra tilvirkningsprosess, materialvalg og bygningenes egenskaper. Ambisjonen er å redusere CO2-fotavtrykket fra vår nybyggvirksomhet med 45 prosent innen 2026.

#### Klimaløft for eksisterende boligselskaper

Vi skal tilrettelegge for et skikkelig klimaløft hos boligselskapene vi forvalter, ved å gi gode tilskuddsordninger. Gjennom bidrag på 250 millioner kroner over 5 år til de tilknyttede borettslagenes arbeid med klima, miljø og bomiljø skal OBOS styrke sin relasjon til borettslagene og bidra til å styrke borettslagenes attraktivitet for eksisterende og fremtidige medlemmer og beboere.





## Arbeidsprosesser – hvordan skal vi nå målene?

For å lykkes med målene er vi avhengige av arbeidsprosesser som støtter opp om det vi skal gjøre. I denne strategiperioden vil det være behov for tydelige prioriteringer, økt produktivitet, sterk konsernstyring og en effektiv ressursbruk. Vi har valgt tre arbeidsprosesser som skal bidra til dette.

### 1. Økt produktivitet

#### Konsernprioriterte prosesser:

- 50 prosent av alle nye boliger skal bygges gjennom industrielle eller standardiserte byggeprosesser
- Større bruk av kunstig intelligens og automatisering
- Økt grad av standardiserte prosesser i hele konsernet

#### Hva innebærer dette?

Vi skal legge stor vekt på produktivitetstiltak og redusert langsiktig kostnadsnivå i hele konsernet. En hovedsatsing vil være å bygge gode, standardiserte og kostnadseffektive boliger. Dette vil også være viktig for å sikre en mer bærekraftig boligbygging. Vi har også samlet konsernfunksjoner innenfor økonomi, marked, HR og IT/digital for å optimalisere ressursbruk og levere bedre tjenester.

### 2. Digitalisering og konkurransekraftig teknologi

#### Konsernprioriterte prosesser:

- Felles IT-systemer, prosesser og IT-arkitektur
- Realisere effekter av digitalisering i form av tjenester med god kvalitet og forutsigbare kostnader
- Samle, strukturere, eie og utnytte data

#### Hva innebærer dette?

OBOS vil gjøre betydelige investeringer innen digitalisering og teknologi for å oppnå økt konkurransekraft, medlems- og forretningsverdi. Vår hovedsatsing vil være på initiativ som understøtter konsernfelles IT-arkitektur og effektuttak i pågående prosjekter. Vi ønsker å forsterke satsingen på intern kompetanse og rekruttering innenfor IT og digital tjenesteutvikling. Digitale investeringer skal holdes på et stabilt nivå, med forutsigbare kostnader.

### 3. Innovasjon og fornyelse

#### Konsernprioriterte prosesser:

- Nytt hovedkontor og ny samhandlingsarena i Construction City
- Bedre samspill internt i OBOS og med andre bransjeaktører
- Investere i innovasjon og ta i bruk nye løsninger i hele OBOS

#### Hva innebærer dette?

Vi vil prioritere byggestart av Construction City for å sikre innflytting i 2025. OBOS Living Lab er en hovedprioritet på innovasjonsområdet. Vi skal legge til rette for å investere i innovasjon innenfor de enkelte forretningsområdene, med større bruk av interne ressurser og samhandling med klyngepartnerne i Construction City. I tillegg vil vi tilrettelegge for flere innovasjonsprosjekter sammen med akademia og andre eksterne parter som del av vårt samfunnsansvarsansvarsarbeid.



## Grunnmur – hva er vårt fundament?

Et hvert byggverk må ha en solid grunnmur. I en virksomhet i endring, må denne stadig forsterkes og forbedres. Også her har vi valgt ut tre byggeklosser som skal være vårt strategiske fundament.

### 1. Kompetente og motiverte medarbeidere

#### Konsernprioriterte oppgaver:

- Tilbakemeldingskultur som fremmer læring
- Investere i kompetanseutvikling
- Styrke posisjonen på mangfold og likestilling

#### Hva innebærer dette?

Våre medarbeidere er vår viktigste ressurs. Vi vil prioritere intern kompetanseutvikling og styrke posisjonen på mangfold og likestilling. For at vi skal kunne levere på våre mål og vår visjon, er vi avhengige av å ha medarbeidere med et bredt spekter av kompetanse, perspektiver og erfaringer. OBOS skal være en inkluderende organisasjon hvor alle medarbeidere føler seg verdsatt og respektert. Vår kultur skal være preget av åpen dialog og gjensidig tilbakemelding basert på tillit.

### 2. Kundefokus og høy medlemstilfredshet

#### Konsernprioriterte oppgaver:

- Medlemmene skal møte et enhetlig OBOS, digitalt og personlig
- OBOS skal være en tydelig og foretrukken merkevare og medlemsorganisasjon
- Topp 5 på kundetilfredshet innen alle virksomhetsområder

#### Hva innebærer dette?

OBOS skal være en tydelig og foretrukken merkevare og medlemsorganisasjon, og medlemmene skal møte et enhetlig OBOS, digitalt og personlig. Gjennom gode produkter, tjenester og kundeservice skal OBOS ha høy kundetilfredshet, noe som igjen skal bidra til et godt omdømme.

### 3. Tydelige verdier og kultur

#### Konsernprioriterte oppgaver:

- Et robust medlemsdemokrati
- Topp 5 attraktiv arbeidsgiver i bygg og eiendom i Norge og Sverige
- Tydelig posisjon som samfunnsansvarlig aktør gjennom 10 prosent av resultat etter skatt til samfunnsbidrag

#### Hva innebærer dette?

Vi skal ha et robust medlemsdemokrati som legger til rette for dialog, diskusjoner og involvering, som også hensyntar forutsigbarheten i et stort foretak. Dette utvikles gjennom en rekke konkrete grep og prosjekter. OBOS skal være en attraktiv arbeidsgiver både for eksisterende og potensielle medarbeidere, gjennom å tilby spennende oppgaver, konkurransedyktige betingelser og et aktivt employer-branding arbeid. Vi skal ta en tydelig posisjon som samfunnsansvarlig aktør, og gi 10 prosent av resultatet etter skatt til samfunnsbidrag.



