

Våre medlemmer

– vår fremste forpliktelse



Innhold

Konsernsjefen	2
Høydepunkter	4
Dette er OBOS	6
Forretningsområder	8
Konsernledelsen	9
OBOS hjelper medlemmene inn på boligmarkedet	10
Strategi fram mot 2026	12
Bærekraft og samfunnsansvar	13
Interessent- og vesentlighetsanalyse	14
FNs bærekraftsmål	16
Tilgjengelige boliger for medlemmer	18
Bolig- og byutvikling	22
Klima- og miljøfokus i utvikling, bygg og drift	28
Forretningsetikk og leverandørkjede	40
Inkludering, mangfold og likestilling	48
Ferdigstilte prosjekter	53
OBOS bygger for medlemmene	58
Årsberetning	60
Derfor må OBOS skape økonomiske verdier	74
Årsregnskap OBOS-konsernet	76
Årsregnskap OBOS BBL	131
Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse	151
OBOS' styrende organer	157
Styret i OBOS	158
Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS	160
Representantskapet 2021–2022	161
Representantskapets beretning	162
Melding fra kontrollkomiteén til OBOS' representantskap i møte 19. april 2022	164
Vedlegg:	
Vurdering av klimarisiko	166
GRI-index	168
Beskrivelse av utelatte indikatorer	170



OBOS er til for medlemmene. Det er de vi bygger boliger for. I dette ligger noen klare forpliktelser:

Vi skal ha **boligbygging** som oppgave nummer én.

Vi skal **senke terskelen** for å komme inn på boligmarkedet.

Vi skal drive **lønnsomt**.

Vi skal gi våre **medlemmer** mulighet til å være med å bestemme hvordan OBOS skal utvikle seg.

Disse oppgavene satte retning for vårt arbeid i 2021. Det vil de også gjøre for årene framover.

Kraftsamling om kjernevirksomheten

OBOS skal bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer. Denne visjonen er vår ledestjerne og ligger til grunn for våre strategiske prioriteringer. OBOS skal skape verdi gjennom lønnsom vekst, merverdi for medlemmene og som samfunnsansvarlig aktør.

Når vi oppsummerer 2021 kan vi slå fast at OBOS leverer på både vekst, lønnsomhet, medlemsnytte og samfunnsansvar. Det viktigste vi gjør er å skaffe medlemmene våre nye boliger. Det er solgt 3 899 boliger gjennom året, syv prosent flere enn i 2020. Ved inngangen til 2022 har OBOS 6 596 boliger under bygging, en økning på 17 prosent fra 2020. I løpet av de siste seks årene har vi økt boligproduksjonen med hele 50 prosent. Det er vi svært fornøyde med.

Resultat før skatt endte på 4,5 milliarder kroner, som er historisk sterkt. Det viser styrken i OBOS' diversifiserte forretningsmodell, der kombinasjonen av god underliggende drift innen kjernevirksomheten bolig, forvaltning, bank og næringseiendom forsterkes av en sterk investeringsvirksomhet innen aksjer og forretningsutvikling. Salget av aksjeposten i JM AB i 2021 har tilført god likviditet. Dette gir frihet til å kunne handle raskt når det oppstår muligheter, enten ved å øke byggetakten eller investere i nye boligprosjekter.

Øker samfunnsbidraget i 2022

OBOS har nedfelt i vedtektene at inntil ti prosent av resultat etter skatt skal avsettes til samfunnsnyttige formål. Det gode resultatet i 2021 betyr at OBOS kan øke samfunnsbidraget vesentlig i 2022 i forhold til tidligere år. For 2022 vil 427 millioner kroner settes av til samfunnsnyttige formål. Det tilsvarer 800 kroner per medlem. I solidaritet med sivile som rammes av krigen i Ukraina har OBOS lovet 17,5 millioner kroner til SOS Barnebyers arbeid i Ukraina.

Vitaliserer medlemsdemokratiet

Vi legger bak oss et år med mye fokus på OBOS' samfunnsrolle og medlemsdemokrati. Vi tar nå grep og setter i gang et viktig arbeid for å vitalisere medlemsdemokratiet gjennom styrket kommunikasjon, økt bruk av medvirkning og dialog med medlemmene. Generalforsamlingen vedtok i juni 2021 å opprette et

demokratiutvalg. Mandatet var å se på medlemsdemokratiet innenfor rammene av en robust, konkurranseutsatt økonomisk virksomhet. Utvalget leverte sin rapport i februar med grundige redegjørelser for OBOS' historie, særegenheter og forslag til forbedringer. Styret vil legge fram sin vurdering av dette med konkrete forslag for generalforsamlingen i juni 2022, blant annet basert på innspill fra medlemmene. Ambisjonen er å styrke dialogen med og forankringen hos våre medlemmer, kombinert med en stabil, langsiktig og forutsigbar forretningsmessig drift.

Tross uroen er medlemstallet økt med 36 006 til 531 000 medlemmer. Det er en stor tillitserklæring som vi forplikter oss til å forvalte godt.

Styrker boligsosial profil

OBOS tar samfunnsansvaret på alvor. Et mer bærekraftig samfunn krever et variert boligtilbud med gode bomiljøer og sosiale møteplasser. Vi ser det som særlig viktig å hjelpe medlemmer som har betalingssevne, men ikke tilstrekkelig egenkapital, inn i boligmarkedet. Sentralt i en moderne og mer sosial boligbygging er valgfrihet for individet, kombinert med et bredt tilbud av veier inn i boligmarkedet.

I 2021 har vi arbeidet videre med å styrke OBOS' boligsosiale profil i tråd med ønsket fra medlemmene. Gjennom 2021 er hele 652 boliger lagt ut for salg med tilbud til medlemmene om å kunne benytte ordningene Deleie eller Bostart. Fra lanseringen i 2018 har snart 1 500 boliger blitt tilbudt med disse alternative boligkjøpsmodellene.

I 2022 tar OBOS et historisk krafttak med en markant opptrapping av satsingen. I Oslo-området betyr det at rundt 70 prosent av alle borettslagsleiligheter OBOS bygger de kommende årene, vil bli lagt ut for salg til OBOS-medlemmene med Bostart og Deleie. I andre deler av landet, med lavere boligpriser, vil dette gjelde

for rundt halvparten av alle nye borettslagsleiligheter. I 2022 er ambisjonen å tilby 2000 slike boliger og de neste fem årene til sammen 8 500 boliger. Deleieordningen tilbys også i OBOS' svenske virksomhet. En styrket boligsosial profil er et uttrykt ønske fra våre medlemmer. Dette gjør det mulig for mange med fast jobb og vanlig inntekt å kjøpe egen bolig – i tråd med OBOS' formål og samfunnsoppdrag, som er å skaffe medlemmene gode boliger.

Et konkurranseutsatt boligmarked krever lønnsom drift og et offensivt investeringsnivå

Boligmarkedet er i dag fullstendig privatisert og uten subsidier til boligbygging for vanlige folk. OBOS må, som andre boligbyggere og eiendomsaktører, kjøpe tomter til full markedspris – også om vi kjøper tomter av stat eller kommune. Disse pengene får vi gjennom overskudd fra alt det OBOS gjør.

OBOS betaler ikke utbytte, men bidrar med inntil 10 prosent av resultat etter skatt til samfunnsnyttige formål. Øvrig overskudd beholdes i virksomheten. Dermed kan vi investere med en lengre tidshorisont enn mange andre aktører. Det bidrar både til økt konkurransekraft og til kontinuerlig boligbygging, helt uavhengig av offentlige støtteordninger.

Vi skal ikke bare ha råd til å fortsette som før, men også til å øke boligbyggingen for å dekke behovet til våre mer enn 530 000 medlemmer. Styret i OBOS har vedtatt en konsernstrategi som innebærer at OBOS skal øke sin boligbygging med inntil 50 prosent de neste årene, noe som krever store investeringer i nye tomter.

Som del av denne strategien kjøpte OBOS i desember 49,5 prosent av boligbyggeren Solon Eiendom. Solon utvikler både leiligheter og rekkehus, og hoveddelen av prosjektene er i randsonen rundt Oslo, i Rogaland og Kristiansand samt i Stockholm. Dette innebærer at OBOS' medlemmer vil få forkjøpsrett til ca. 8 000 boliger som Solon har i sin tomtebank, og potensielt ytterligere flere tusen boliger gjennom et langsiktig strategisk tomtesamarbeid med den andre hovedeieren, svenske SBB. Sammen skal vi også bygge flere borettslag i Norge og Sverige, og øke bruken av OBOS' boligkjøpsmodeller. Vi skal også fortsette å investere innenfor egen boligbyggingsvirksomhet.

I 2021 ble det utover dette kjøpt tomter for ca. 6 200 boliger både i Norge og Sverige. Samlede investeringer i Solon og nye tomter utgjorde ca. 5 milliarder kroner.

En robust modell for gode og klimavennlige bomiljøer

OBOS har en robust og helhetlig forretningsmodell som dekker hele verdikjeden, også etter at boligene er bygget. Ved utgangen av 2021 hadde OBOS over 260 000

boliger til forvaltning. OBOS-banken har en sunn utlånsvekst med 5,5 prosent og bistår både boligselskaper og boligkjøpere med finansiering til kjøp av boliger, refinansiering og rehabilitering.

Bygg og anlegg står for en vesentlig del av ressurs- og energiforbruket. OBOS vektlegger klima- og miljøsatsing i våre nybygg, og har som mål å redusere CO₂-utslippene med 45 prosent innen 2026.

Vi bistår også boligselskaper med rehabilitering og bærekraftsarbeid i eksisterende boligmasse. OBOS skal også bidra med 250 millioner kroner dedikert til bærekrafts tiltak i tilknyttede OBOS borettslag de neste fem årene. De første 75 millionene utbetales i 2022. Du kan lese mer om vår satsing på bærekraft i bærekraftsrapporten.

En usikker verden

Krigen i Ukraina skaper stor usikkerhet rundt den økonomiske utviklingen. I skrivende stund er det svært uklart hvordan situasjonen vil påvirke finansmarkedene og økonomien generelt, tilgang på råvarer og kapital, cybersikkerhet og rammebetingelsene for OBOS' virksomhet for øvrig. Det er også fare for at konflikten kan eskalere. Vår vurdering er at OBOS' samlede risiko er økt vesentlig som følge av dette, noe som kan påvirke både økonomisk utfall og planlagt aktivitetsnivå i 2022.

Økte renter kombinert med høyere inflasjon vil dempe temperaturen i boligmarkedet. Motsatt vei kan økte kostnader og økt risiko medføre lavere igangsettingstakt for nye boliger. Det kan igjen gi flaskehalseffekter og en rekyl på boligpriser fram i tid.

OBOS har en kompetent organisasjon, god likviditet og langsiktige relasjoner med entreprenører. Det gjør oss i stand til å opprettholde handlefrihet også i usikre tider.

Jeg vil takke våre ansatte for solid innsats som har skapt historisk sterke resultater. Takk også til medlemmer, kunder og samarbeidspartnere som bidrar til at OBOS er en ledende boligbygger og samfunnsaktør.



Daniel K. Siraj

Daniel Kjørberg Siraj
konsernsjef

Høydepunkter 2021

Høyeste boligbygging noensinne

Ved utgangen av 2021 har OBOS 6 596 boliger under bygging i hel- eller deleide prosjekter i Norge og Sverige. Det er det høyeste nivået noen gang. OBOS ferdigstilte 2 952 boliger i 2021 og satte i gang bygging av 3 909 boliger.

36 006 nye medlemmer

OBOS hadde ved utgangen av året 531 033 medlemmer. 12 187 av disse var i Sverige.

2 622 ansatte

OBOS hadde 2 622 ansatte ved utgangen av 2021, hvorav 945 i Sverige.

3 899 solgte boliger

Det ble solgt 3 899 nye boliger i Sverige og Norge i 2021 i prosjekter hel- eller deleid av OBOS. Det er det beste nyboligsalget siden 2016.

4 454 millioner kroner

Resultat før skatt.

Ga tilbake 177 millioner kroner

OBOS støttet samfunnsnyttige formål med 177 millioner kroner i 2021.

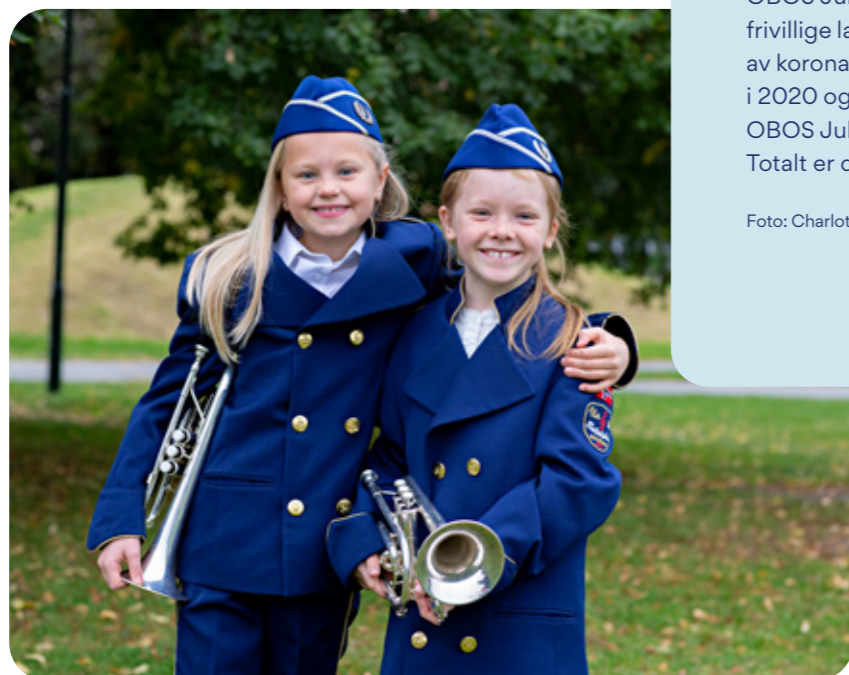
Construction City

I oktober 2021 startet byggingen av Construction City på Ulven. Det nye kontorbygget, som skal huse aktører innen bygg, anlegg og eiendom, vil være på 103 000 kvadratmeter og vil gi rom for 4 500 arbeidsplasser. OBOS vil flytte hovedkontoret sitt til Construction City i 2025.

OBOS Jubel – 20 millioner kroner

OBOS Jubel ble etablert for å hjelpe frivillige lag og foreninger som ble rammet av koronakrisen. Ordningen ble opprettet i 2020 og videreført i 2021. I 2021 delte OBOS Jubel ut 20 millioner kroner. Totalt er det delt ut 60 millioner kroner.

Foto: Charlotte Wiig



Demokratiutvalg

Generalforsamlingen i OBOS vedtok i 2021 å opprette et uavhengig utvalg som skulle utrede medlemsdemokratiet i OBOS. Utvalget ble ledet av BI-professor Tore Bråthen. Utvalget leverte sin innstilling og sine anbefalinger i februar 2022.

Mandatet til demokratiutvalget var å få fram en robust og framtidsrettet styringsstruktur for et stort samvirkeforetak som OBOS, med bred medlemsmedvirkning.

Digitale medlemsmøter

OBOS startet i 2021 med jevnlig digitale medlemsmøter. På møtene deltar blant annet konsernledelsen og svarer på spørsmål fra medlemmene.

Salg av aksjene i JM

For å frigjøre kapital for vekst og økt satsing på våre boligkjøpsmodeller rettet mot å få flere inn i boligmarkedet, solgte OBOS' aksjer i den svenske boligutvikleren JM i 2021. Salget frigjorde 4,5 milliarder kroner og ga en gevinst på 2,1 milliarder kroner.

Kjøp av Solon Eiendom

OBOS har sammen med den svenske eiendomsaktøren Samhällsbyggnadsbolaget i Norden kjøpt eiendomsselskapet Solon Eiendom. Kjøpet vil gi OBOS-medlemmer i Norge og i Sverige forkjøpsrett til over 8 000 framtidige boliger.

Etablering av Oslobolig

OBOS, Oslo kommune, Bane Nor Eiendom og NREP etablerte selskapet Oslobolig. Målet til selskapet er å gjøre det enklere å etablere seg i boligmarkedet for førstegangskjøpere og andre som ikke klarer å kjøpe egen bolig. Selskapet skal selge boliger etter Deleie-modellen.

Boligosiale modeller

I 2021 ble det tilbudt 652 nye boliger med OBOS Bostart og Deleie.

Foto: Nadia Frantsen

OBOS Living Lab

OBOS Living Lab, et leilighetsbygg på Vollebekk, åpnet i oktober. Her forsker OBOS på framtidens boliger og eksperimenterer med nye løsninger i kontrollerte omgivelser sammen med beboerne og våre partnere. Målet er å lære om temaer vi mener blir viktige for å tilby våre medlemmer god bokvalitet i våre framtidige prosjekter.

Nærkontoret

OBOS åpnet Nærkontoret, et kontornettverk med over 100 kontorplasser og møterom fordelt på seks lokasjoner i nærheten av der folk bor.

Holmlia Senter

I november åpnet et fornyet og utvidet Holmlia Senter. Senteret er et av Norges mest miljøvennlige kjøpesentre, der ny teknologi og små, smarte sensorer gjør de 22 000 kvadratmeterne til et energieffektivt og behagelig sted å være. Totalt har OBOS investert rundt 585 millioner kroner i forbindelse med kjøpesenteret på Holmlia, hvorav flere titalls millioner kroner gikk til å oppgradere uteområdene.

Klima- og miljøarbeid i borettslagene

Generalforsamlingen i OBOS besluttet å gi 250 millioner kroner i tilskudd til klima, miljø og bomiljøtiltak i tilknyttede borettslag over en 5-års-periode. Målet er å utløse tiltak til glede for eksisterende og framtidige andelseiere.



Dette er OBOS

Bred virksomhet

OBOS driver utvikling, salg og produksjon av eiendom og bolig, og har i tillegg virksomhet innenfor eiendomsforvaltning, rådgivning, digitale tjenester, bankvirksomhet, eiendomsmeistring, næringseiendom, 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. OBOS skal være en utbygger som utgjør en forskjell, være ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlemsvirksomhet, og bidra til et mer bærekraftig samfunn.

OBOS har 531 033 medlemmer

OBOS er et samvirkeforetak med 531 033 medlemmer og andelseiere. I OBOS blir overskuddet ført tilbake til virksomheten for å oppfylle formålet om å bygge boliger til medlemmene. Vi har medlemmer i de fleste av Norges kommuner og er etablert i de største byregionene.

Ved utgangen av 2021 hadde OBOS 531 033 medlemmer – det høyeste antall noen gang. Det er 28 506 flere medlemmer enn ved inngangen til 2021.

Bostart og Deleie

OBOS tilbyr flere av sine nye boliger med boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie. Det gjør vi for at enda flere av våre medlemmer skal få muligheten til å eie egen bolig.

Kombinasjonen av høye boligpriser og høye egenkapitalkrav fra bankene, gjør at det for mange er vanskelig å kjøpe egen bolig, selv om de har en fast jobb med en vanlig inntekt.

Med Bostart kjøper du en bolig litt billigere enn til ordinær markedspris, mot at OBOS har forkjøpsrett på boligen den dagen du vil selge. Med Deleie eier du en bolig sammen med OBOS, hvor du kjøper minimum femti prosent. Hvis du vil kan du gradvis kjøpe deg opp slik at du til slutt eier hele boligen.

90 år på innbyggernes side

OBOS ble stiftet i 1929. Det første borettslaget stod ferdig på Etterstad to år etter. I 1935 inngikk OBOS en avtale med Oslo kommune om å være kommunens byggende organ.

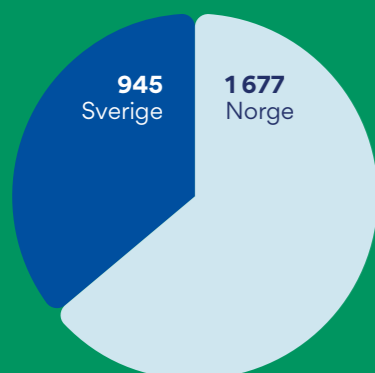
Utover i 1960- og 1970-årene ble OBOS-navnet særlig knyttet til den store utbyggingen av Oslos drabantbyer som Manglerud, Oppsal, Tveita, Ammerud og Romsås. Hele Holmlia er bygget på 1980-tallet.

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.

I 2021 er det iverksatt en rekke tiltak for å styrke medvirkningsarbeid og dialog med medlemmene for å fornye medlemsdemokratiets plass i OBOS.

Antall ansatte i 2021

OBOS og datterselskapene hadde 2 622 ansatte ved utgangen av 2021, hvorav 1 677 i Norge og 945 i Sverige.



Medlemmer fordelt etter fylker

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

2 992

Brutto ferdigstilte boliger

3 530

Brutto igangsatte boliger

3 899

Brutto solgte nye boliger

Driftsinntekter

millioner kroner



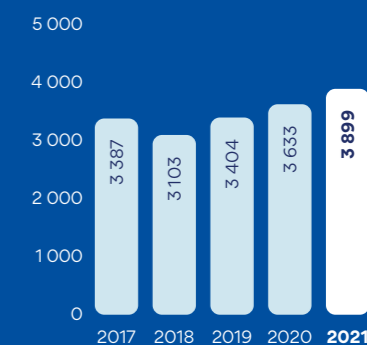
Resultat før skatt

millioner kroner

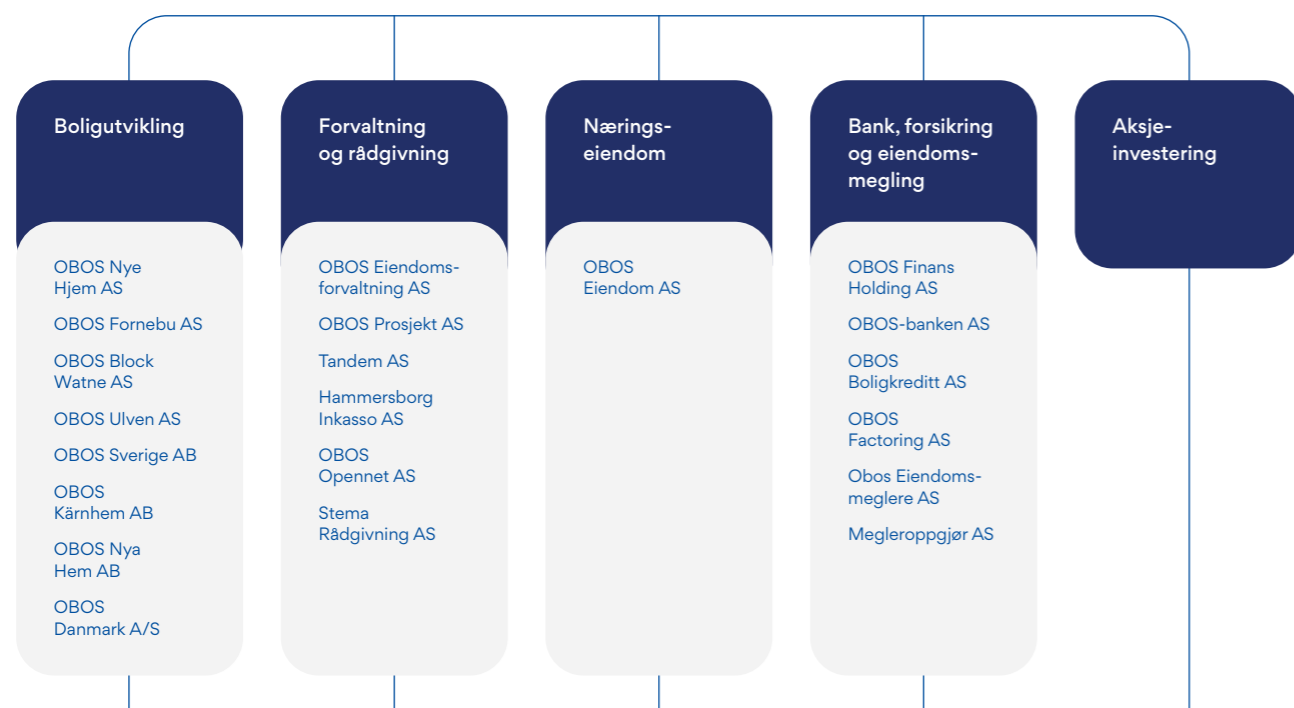


Solgte boliger

brutto antall



Forretningsområder



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 selskapene OBOS Sverige, samt Myresjøhus og SmålandsVillan (inngår i OBOS Sverige), OBOS Nya Hem AB og gjennom OBOS Kärnhem.

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

Nærings-eiendom Aktiviteten innen nærings-eiendom skjer primært gjennom OBOS Eiendom, som hovedsakelig investerer i kontorer, kjøpesentre, 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 eiendoms-megling OBOS-banken er en digital bank med vekt på bolig og eiendom. Bankens kunder er i hovedsak OBOS-medlemmer og boligselskaper forvaltet av OBOS. OBOS Eiendoms-meglere AS har 11 avdelingskontor som dekker Oslo, Akershus, Tønsberg, Fredrikstad og Hamar.

OBOS er en stor investor innen entreprenør- og boligutviklings-selskaper, og investerer også i oppstarts-selskaper innen bransjer relatert til OBOS' virksomhet. De største investeringene er i entreprenørselskapene AF Gruppen og Veidekke samt boligutvikleren Solon.

Konsernledelsen





Fikk boligdrømmen oppfylt med OBOS Bostart

Max Ying og Karl Andre Bertheussen gleder seg til å flytte inn i ny leilighet i Løren botaniske. Det hadde de ikke hatt råd til uten OBOS Bostart.

Foto: Jan Khür

Med OBOS Bostart kan du kjøpe en bolig 10–15 prosent under markedspris. En leilighet som koster ordinært 4 200 000 kroner, kan kjøpes med Bostart til 3 570 000 kroner. Det betyr lavere lånebehov og krav til egenkapital.

Du eier boligen på vanlig måte, men når du skal selge har OBOS første rett til å kjøpe den tilbake til markedspris. Det vil si prisen som du kjøpte for, justert for eventuell prisvekst etter Eiendom Norges beregninger.

652

boliger ble tilbudt med boligkjøpsmodeller i 2021

2 000

boliger planlegges tilbudt med boligkjøpsmodeller i 2022

– Jeg trodde ikke jeg hadde råd til dette!

Ved hjelp av OBOS Deleie kan Mihaela Mettevoll endelig flytte tilbake til favorittstedet Ås.

Med OBOS Deleie kan du kjøpe fra 50 prosent av boligen. En OBOS-bolig med en ordinær salgspris på eksempelvis 4 200 000 kan kjøpes på Deleie 50 prosent til 2 100 000. Du inngår leieavtale med OBOS for andelen OBOS eier og betaler markedsleie for denne. Du disponerer hele boligen selv.

Deleie reduseres egenkapitalkrav og lånebehov. Du kan gradvis kjøpe større andeler av boligen, slik at du til slutt eier hele – hvis du ønsker det.

Foto: Ole Magnus Kinapel



OBOS hjelper medlemmene inn på boligmarkedet

Økende boligpriser gjør det stadig mer krevende for førstegangskjøpere å komme inn på boligmarkedet. Med ordningene Bostart og Deleie ønsker OBOS å senke denne terskelen for sine medlemmer.

Medlemsmassen i OBOS, som teller over en halv million, speiler folk flest. Det betyr at det er vanskelig for mange av dem å finansiere kjøp av egen bolig.

– Når mange medlemmer sliter med å komme seg inn på markedet, ja da treffer ikke vi i OBOS på formålet vårt, som nettopp er å bygge boliger for våre medlemmer, sier Ingjerd Sælid Gilhus, leder for boligkjøpsmodeller i OBOS. – Derfor utfordrer vi den ordinære måten å kjøpe bolig på.

Mindre egenkapital og lån

Med ordningene Bostart og Deleie trenger du mindre egenkapital og lån. En person som tjener 550 000 kroner i året har kun råd til å kjøpe én prosent av nyboligene i Oslo i dag. Om vedkommende benytter seg av OBOS Deleie vil 27 prosent av nyboligene være tilgjengelige for kjøp. I Bergen er tallene henholdsvis 28 og 76 prosent. Medianinntekten i Norge i 2021 var 551 000 kroner.

– Boligprisveksten, kombinert med bankenes krav til egenkapital, har gjort det utrolig vanskelig å kjøpe seg bolig. Og vi snakker om vanlige

folk med vanlig jobb som kan betjene et lån, men som kanskje ikke har en «foreldrebank» i ryggen og kan stille med egenkapital eller kausjonister, sier Gilhus.

OBOS lanserte Bostart i 2018 og Deleie i 2020, og har tilbudt totalt rundt 1500 boliger for kjøp med disse modellene. Begge modellene kan benyttes av alle OBOS-medlemmer, uansett alder eller livsfase.

Vil øke satsingen

OBOS vil øke satsingen på Bostart og Deleie og ønsker å tilby 2 000 boliger i året med disse kjøpsmodellene. Deleie og Bostart skal i hovedsak være et alternativ for de som ikke har råd til å kjøpe egen leilighet, selv om de er i full jobb.

– Derfor er vi klare på at de som har mulighet til å kjøpe bolig på ordinær måte, bør gjøre det, sier Gilhus. – Men for veldig mange, og stadig flere, så er ikke det en mulighet. Da vil både Bostart og Deleie være bedre enn å leie. Flere som har kjøpt med Deleie, forteller at de månedlige boutgiftene er lavere med Deleie enn da de leide. I tillegg til får de helt ny bolig, og mer plass.



Ingjerd Sælid Gilhus
leder for boligkjøps-
modeller i OBOS

Strategi mot 2026

OBOS jobber langsiktig med strategi og utvikling. Arbeidet organiseres i femårsplaner, og gjeldende strategiperiode går fram til 2026. Planen skal sikre at hele konsernet jobber sammen for å nå målene vi setter oss.

Formål, visjon og forretningsidé

OBOS' hovedformål i henhold til vedtektene er å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger for medlemmene. Ut over dette har OBOS som formål å drive spare- og utlånsvirksomhet, boligbygging og forvaltning for andre enn medlemmene. OBOS investerer også i selskaper av betydning for boligsamvirket, og har blant annet egen virksomhet innenfor eiendomsmegling og bank.

Visjonen ligger fast:

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

Lønnsom vekst

Med stadig flere medlemmer, må OBOS fortsette å vokse for å kunne tilby medlemmene et godt boligtilbud og andre relevante tjenester. Vekst og lønnsom drift er i tråd med formålet og gjør oss i stand til å ta samfunnsansvar og oppfylle vår visjon om å skaffe bolig til så mange medlemmer som mulig, over tid og under ulike markedsforhold.

Merverdi for medlemmene

OBOS er forpliktet til å arbeide for medlemmene sine. Medlemskapet skal oppleves som verdifullt og relevant, også ut over det å skaffe seg bolig. For eksempel skal OBOS være ledende innen forvaltning og boligfinansiering. Medlemmene skal kunne forvente noe ekstra av OBOS i forhold til andre markedsaktører.

Samfunnsansvar

Vårt viktigste samfunnsoppdrag er å bygge og forvalte boliger. Samtidig har vi som stor virksomhet et særlig ansvar for samfunnet rundt oss, både gjennom driften av virksomheten og hva vi bidrar med tilbake til samfunnet. Vi legger særlig vekt på å skape gode bomiljøer, 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.

Tre prioriterte mål

For å skape verdi de neste årene, er tre mål prioritert.

Boligbyggeren som utgjør en forskjell

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

Ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlem

OBOS har et unikt konkurransefortrinn ved å delta i hele verdikjeden – fra boligutvikling og boligfinansiering for medlemmene, til forvaltning og oppfølging av boligselskapene i etterkant. I denne strategiperioden ønsker OBOS å skape et enda bedre tilbud til kunder og medlemmer, samt etablere en sterk medlemsvirksomhet i Sverige.

Et mer bærekraftig samfunn

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

I den neste seksjonen i årsrapporten gjør vi rede for vårt arbeid med bærekraft og samfunnsansvar.

Bærekraft og samfunnsansvar

Bærekraft og samfunnsansvar står sentralt i styringen og utviklingen av OBOS. Til grunn for arbeidet ligger den samme visjonen som gjelder for OBOS som helhet: å bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer.

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

Interessent- og vesentlighetsanalyse	s 14
FNs bærekraftsmål	s 16
Tilgjengelige boliger for medlemmer	s 18
Bolig- og byutvikling	s 22
Klima- og miljøfokus i utvikling, bygg og drift	s 28
Forretningsetikk og leverandørkjede	s 40
Inkludering, mangfold og likestilling	s 48

Interessent- og vesentlighetsanalyse

For å finne ut hvilke områder som er spesielt viktige for ulike målgrupper, utførte PwC på oppdrag fra OBOS en vesentlighetsanalyse i 2021. Gjennom involvering, medvirkning og dialog ivaretar OBOS interesseområdene til kunder, medlemmer, myndigheter og lokal-miljø, så vel som ansatte, långivere, investorer og leverandører.

De viktigste bærekrafttemaene for OBOS' interessenter ble kartlagt gjennom en bred prosess der det gjennom intervjuer, spørreundersøkelser og interne møter ble samlet og vurdert materiell fra et bredt utvalg interessenter. Figuren på neste side viser de viktigste interessentgruppene for OBOS som var involvert i prosessen.

Med bakgrunn i vesentlighetsanalysen, har OBOS definert og rangert de viktigste bærekraftsområdene. De fem vesentligste temaene danner grunnlaget for OBOS' bærekraftsrapportering. For mer detaljer om interessent- og vesentlighetsanalysen, samt informasjon om hvordan de vesentlige temaene følges opp, vises det til dokumentet «Bærekraft i OBOS», som er tilgjengelig på selskapets nettsider.

De viktigste interessentgruppene for OBOS



De viktigste bærekraftsområdene for OBOS



- 🌱 Klima og miljø
- 👤 Sosiale forhold
- 🏢 Forretningsetiske forhold (governance)

FNs bærekraftsmål

OBOS etterstreber å følge FNs bærekraftsmål, som ser miljø, økonomi og sosial utvikling i sammenheng. Av FNs 17 mål har OBOS valgt ut noen prioriterte områder som det tas ekstra ansvar for, eksemplifisert med noen prosjekter innen hvert mål:



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

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

I 2021 er 36 prosent av lederne i OBOS-konsernet kvinner. Konsernledelsen består av fem kvinner og fem menn. 40 prosent av medlemmene i styret er kvinner. OBOS har i 2021 jobbet systematisk med mangfold, blant annet gjennom å etablere en konsernovergrepene strategi for mangfold, likestilling og inkludering.



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

OBOS har også rutiner som ivaretar arbeidslivskriminalitet og menneskerettigheter i alle deler av organisasjonen. Dette omfatter 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 sin organisasjon med fokus på både produktivitet og et trygt arbeidsmiljø. Kravene til internkontroll for helse, miljø og sikkerhet (HMS) følges opp gjennom årlige handlingsplaner og kvartalsvis rapportering. OBOS har egne rutiner for varsling. Konsernet arbeider med Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø (SHA) basert på en visjon om null skader med fravær på byggeplassene.

OBOS arbeider i tillegg med følgende mål:



Utvikling av medarbeidere er avgjørende for å nå strategiske målsettinger. I 2021 ble det etablert tydeligere prosesser for å sikre at det blir jobbet målrettet, systematisk og strategisk med kompetanseplanlegging og -utvikling. Som et bidrag til godt og systematisk arbeid med utviklingsaktiviteter bruker

konsernet en digital plattform for læring og utvikling; MiO Utvikling. I tillegg har OBOS et eget utviklingsprogram for ledertalenter, OBOS Extend. Det legges til rette for ansattes etter- og videreutdanning, blant annet gjennom en egen stipendordning for støtte til videreutdanning eller kurs. OBOS legger også til rette for flere læreplaner, både hos oss selv og våre leverandører. Vi samarbeider aktivt med flere utdanningsinstitusjoner for å knytte bånd mellom næringsliv, akademia og studentene.



OBOS investerer i fornybar energi fra egne solcelleanlegg og har i dag til sammen 7 400 kvadratmeter solceller på tak og 183 kvadratmeter solceller i fasade på flere næringsbygg. OBOS og Oslo Fortum Varme eier 50 prosent hver av selskapet OF Energi. OF Energi investerer i lokale varmesentraler med fornybar energibærer i tilknytning til OBOS' bolig- og næringsprosjekter.



OBOS' visjon er å bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer.

Et strategisk hovedmål er å jobbe for et mer bærekraftig samfunn. Ambisjonen er at alle nye boligblokker, småhus og næringsbygg skal

miljøsertifiseres etter BREEAM NOR eller Svanen.

Å jobbe med by- og områdeutvikling, som inkluderer handel, næring, sport og kultur, er også viktige elementer i et godt boområde. OBOS' engasjement på Ulven i Oslo og Fornebu er eksempler på helhetlig byutvikling.

Et prioritert område for OBOS er å tilby medlemmene boliger tilpasset ulike behov og kjøpekraft for at flere skal få mulighet til å eie sin egen bolig. OBOS tilbyr både småhus og leiligheter i ulike prisklasser og størrelser. Mange av boligene blir tilbudt med boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie. Dette er sosiale boligmodeller som senker terskelen til boligmarkedet for flere. I henhold til gjeldende strategi skal en betydelig andel av boligene som tilbys medlemmene i pressområder, kunne kjøpes med slike boligkjøpsmodeller.



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 i Oslo har OBOS et særlig fokus på sirkulære løsninger. Selskapet har mål om 70 prosent materialgjenvinning fra rivingen av eksisterende bebyggelse på tomten.

OBOS utvikler og bygger nye prosjekter både i totalentreprise og i egen regi. I tillegg eier OBOS flere fabrikker som produserer ferdigelementer og moduler til bygg. Prosjekter og fabrikker har mål om kildesortering mellom 80 og 90 prosent.



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

Det er øremerket midler til utvikling og utprøving av ny teknologi og nye løsninger. For 2021 har målet vært at samtlige nye prosjekter under utvikling skal ha klimagassregnskap. OBOS har de siste årene jobbet for klimanøytral kontordrift. I tillegg til å fokusere på å redusere utslipp, sikres dette gjennom kjøp av fornybar strøm og klimavoter.



OBOS satser på gode idéer som gjør at vi kan levere nye og framtidrettede produkter og tjenester som kundene våre etter spør. Innovasjon er et satsingsområde i strategien fram mot 2026. OBOS har som strategisk mål å være ledende på innovasjon i bransjen, og vil fra 2022 rangeres på NHHs innovasjonsindeks. 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 miljøtiltak i medlemmenes nabolag.



OBOS jobber kontinuerlig med å sikre attraktive tilbud og tjenester til medlemmene. Gode samarbeids- og partneravtaler er vesentlig for dette. OBOS deltar i og har initiert flere arenaer for bransjesamarbeid, blant annet byggenæringsklyngesamarbeid Construction City Cluster og Skift. OBOS har også et samarbeidsprosjekt med

FutureBuilt på Fornebu og er medlem i Grønn byggallianse. Vi leder også styringsgruppen for Innovasjonsdistrikt Hovinbyen, som har et særlig fokus på sirkulærøkonomi. I Sverige er OBOS også representert i flere samarbeidsfora, blant annet innovasjonsmiljøet Smart Housing Småland og H22 City Expo.

Tilgjengelige boliger for medlemmene

OBOS' viktigste samfunnsoppdrag og formål er å bygge boliger for OBOS-medlemmene. Dette gjøres ved kontinuerlig boligbygging med fokus på bærekraft og boligsosiale ordninger som gjør boligmarkedet tilgjengelig for flere medlemmer.

Ansvarlig eierskap

Samvirkemodellen sikrer at alt overskudd går tilbake til virksomheten og benyttes til å oppfylle formålet om å bygge boliger for medlemmene. Egenkapital eies ikke av andelseierne eller andre, men av OBOS, og deles ikke ut. 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 kontinuerlig arbeide for å tilpasse seg medlemmenes og kundenes behov og etterspørsel. Alt skal preges av våre verdier: skikkelig, kvalitetsbevisst, offensiv, lønnsom og engasjert. Gode økonomiske resultater er

en forutsetning både for å være samfunnsnyttig, og for å kunne investere i nye tomter og boligprosjekter for medlemmene. Bare gjennom overskudd på den årlige driften kan OBOS skaffe nok egenkapital til virksomheten. OBOS er konkurranseutsatt på alle sine forretningsområder.

- I 2021 solgte OBOS-konsernet til sammen 3 899 boliger, som er sju prosent opp fra året før. Andelen til OBOS utgjorde 3 506 boliger. 54 prosent av salget var i Norge, 46 prosent i Sverige.
- OBOS-konsernet igangsatte 3 909 boliger i 2021, andelen til OBOS utgjorde 3 417 boliger.
- Ved utgangen av 2021 hadde konsernet til sammen 6 596 i produksjon. Andelen til OBOS var 5 691 boliger.
- Siden 2018 har OBOS lagt ut for salg rundt 1 500 boliger med de sosiale boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie. Ved utgangen av 2021 var 872 av disse boligene solgt. Det har i 2021 vært til sammen 652 nye boliger til salgs i Norge og Sverige for OBOS-medlemmer med de nye ordningene. Satsingen på boligkjøpsmodeller vil bli trappet betydelig opp i 2022.

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

Det skal lønne seg å være medlem

OBOS' medlemmer har tilgang til over 91 000 boliger i et stort og variert bruktboligmarked, samt fortrinnsrett til nye boliger OBOS-konsernet bygger.

Medlemmene kan også benytte seg av rundt 90 ulike medlemsfordeler. Særlig populære er tilbudene innenfor byggevarer, hjem, bank og kultur.

Foto: Jarle H. Moe



Demokratiutvalget – hvordan styrke medlemsengasjementet

I 2021 vedtok generalforsamlingen i OBOS å opprette et uavhengig utvalg for å utrede medlemsdemokratiet. Utvalget ble ledet av BI-professor Tore Bråthen (i midten foran) og leverte sin innstilling i februar 2022.

Mandatet var å få fram en robust og framtidsrettet styringsstruktur for et stort samvirkeforetak som OBOS, med bred medlemsmedvirkning.

Foto: Jan Tore Eriksen

medlemmene oppgir dette som en av de viktigste grunnene til å bli medlem. OBOS har som mål å utvikle og bygge kvalitetsboliger av forskjellige typer, størrelser og prisklasser. 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.

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 rundt 90 ulike medlemsfordeler. Særlig populære er tilbudene innenfor bank, byggevarer, hjem og kultur.

Ved utgangen av 2021 hadde OBOS 531 033 medlemmer, en vekst på 5,6 prosent fra 2020. Veksten var størst i Oslo-området med over 10 000 nye medlemmer, mens Trøndelag hadde størst vekst i prosent. Her økte medlemstallet med 13 prosent. Medlemsveksten var også stor på Vestlandet. Medlemstallet i Norge var ved årets slutt 518 846 medlemmer. OBOS hadde 12 187 medlemmer i Sverige ved utgangen av 2021, mot 8 500 medlemmer i 2020.

Medlemsdemokrati

OBOS har i løpet av 2021 satt i gang mange prosesser for å bedre dialogen med medlemmene, styrke de demokratiske prosessene og gi enkeltmedlemmer bedre mulighet til å gjøre sin stemme hørt i OBOS' demokratiske organer.

Våren 2021 fikk OBOS kritikk fra deler av medlemsmassen mot flere enkeltbeslutninger som OBOS hadde tatt, men også kritikk av manglende medlemsdemokrati og begrensede muligheter for påvirkning. Dette ga negativ medieomtale over en tremånedersperiode før sommeren 2021, og det ble rekorddeltakelse på generalforsamlingen i juni.

OBOS, som gjennom mange år har hatt et svært godt omdømme, fikk et omdømmefall i Ipsos' årlige omdømmeundersøkelse. Flere merkevare- og omdømmeundersøkelser har gjennom høsten 2021 vist at omdømmet igjen er styrket. Dette skjer etter at OBOS har iverksatt en rekke tiltak.

Generalforsamlingen vedtok, etter forslag fra styret i OBOS, å opprette et uavhengig demokratiutvalg. Utvalget utredet hvordan OBOS kan bygge et robust medlemsdemokrati, samtidig som virksomheten har en god og forutsigbar styringsstruktur for en stor kommersiell virksomhet.

I løpet av året iverksatte virksomheten også flere tiltak, blant annet flere årlige digitale medlemsmøter. OBOS har også etablert en digital forslagskasse hvor medlemmene kan komme med synspunkter og forslag. Konsernsjefen har avholdt møter med borettslagstyreledere i de ulike regionene hvor OBOS er til stede.

Med bred støtte fra generalforsamlingen og representantskapet, har OBOS vedtatt en kraftfull satsing på de sosiale boligkjøpsmodellene OBOS Deleie og OBOS Bostart, som gir flere medlemmer mulighet til å komme seg inn i boligmarkedet.

De ulike boligprosjektene har også forbedret mulighetene og rutinene for hvordan naboer og interessenter til kommende boligprosjekter kan gjøre sine synspunkter hørt gjennom ulike former for medvirkning. OBOS ønsker å legge bedre til rette for innspill til reguleringsplanforslag på et tidlig stadium. I 2021 ble det også etablert et representativt medlemspanel hvor deltakerne skal komme med innspill og synspunkter på tjeneste- og produktutviklingen i OBOS.

Gjennom høsten er det lagt ned et betydelig arbeid med å forenkle, forbedre og tilgjengeliggjøre informasjon om medlemsdemokratiet, medvirkning og annen relevant informasjon om OBOS' virksomhet.

Satsing i Sverige

OBOS har siden 2014 hatt stor byggevirsomhet i Sverige. For å koble virksomheten sammen med vårt medlemsformål, besluttet styret i 2019 å åpne for medlemskap i OBOS i Sverige. Ved utgangen av 2021 hadde OBOS over 12 000 medlemmer i Sverige, og medlemstallet forventes å øke i takt med den strategiske vekstambisjonen i Sverige fram mot 2026. Det er gjort flere store tomtekjøp både i Stockholm og øvrige deler av Sverige for å kunne realisere strategien. OBOS Deleie er lansert i Sverige, og de første boligene med alternative boligkjøpsmodeller er solgt.

Forretningsfører av boligselskaper

OBOS skiller seg fra andre boligbyggere ved å være til stede som forvalter av borettslagene og boligselskapene også etter at de er overtatt av medlemmene. OBOS er landets største forvalter av boligselskaper, og forvaltet 261 687 boliger i 5 030 boligselskaper ved utgangen av 2021. I 2020 ble det forvaltet 245 517 boliger. Det vektlegges særlig å utvikle gode digitale tjenester for både styrer og beboere.

Satsing på sosiale boligkjøpsmodeller

I 2021 har OBOS skalert opp satsingen på de sosiale boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie for at enda flere skal få mulighet til å eie egen bolig. Kombinasjonen av høye boligpriser og høye egenkapitalkrav, gjør at det for mange er vanskelig å kjøpe egen bolig, selv om de har fast jobb med vanlig inntekt.

Med Bostart kjøper du bolig rundt ti prosent rimeligere enn markedspris, mot at OBOS har forkjøpsrett på boligen den dagen du vil selge. Med Deleie eier du en bolig sammen med OBOS, hvor du kjøper minimum 50 prosent og leier resten av OBOS. Man kan gradvis kjøpe seg opp og til slutt eie hele boligen.

I 2021 ble OBOS Deläga også lansert i Sverige, med boliger til salgs i nye prosjekter i Stockholm, Malmö og Göteborg.

Til sammen har OBOS-medlemmer i 2021 kunnet kjøpe 652 nye boliger med Bostart og Deleie. OBOS tilbyr de sosiale boligløsningene i alle nye borettslagsprosjekter i Oslo-området og i byer som Bergen, Trondheim, Stavanger, Ålesund, Tønsberg, Hamar og Fredrikstad.

I 2021 var det en økende andel som kjøper bolig med Deleie, og ved årsslutt var det nærmere 200 medlemmer som hadde kjøpt med OBOS Deleie i 2021. Den mest



Boligkjøpsmodeller

Med OBOS Bostart kan Tine Henriette Daler (33) og sønnen William (8) snart flytte inn i en splitter ny treromsleilighet i Lørenskog.

Ønsket om et ekstra soverom gjør boligjakten mye tøffere, sier Tine.

Med OBOS Bostart fikk hun derimot råd til å kjøpe en nybygd treromsleilighet, sentralt i Lørenskog. Hun synes også at det var trygt og enkelt å ha en fastpris å forholde seg til, og slippe å være med på budrunder.

Foto: Jan Kühr

benyttede eierandelen ved kjøp av Deleie er 50 prosent av boligen.

Planen er å trappe opp satsingen på Bostart og Deleie kraftig i 2022.

Oslobolig

I desember 2021 inngikk Oslo kommune en samarbeidsavtale med OBOS, Bane NOR Eiendom og NREP om å etablere Oslobolig. Samarbeidet har som mål å hjelpe flere inn på boligmarkedet i Oslo. Boligene skal etter behovsprøving tilbys førstegangskjøpere og andre som i dag faller utenfor det vanlige boligmarkedet. Ordningen skal rettes mot boligkjøpere med vanlig inntekt, men som likevel ikke har mulighet til å kjøpe bolig på ordinære vilkår. Ambisjonen til Oslobolig er å selge 1 000 boliger i løpet av fem til syv år basert på den boligsosiale modellen OBOS Deleie. OBOS-medlemmene skal ha forkjøpsrett til en fjerdedel av boligene Oslobolig tilbyr – tilsvarende OBOS' eierandel i selskapet.

Bolig- og byutvikling

OBOS er boligbyggeren som utgjør en forskjell. Selskapets viktigste formål er å skaffe så mange medlemmer som mulig en god, eid bolig. OBOS bygger mye, men har alltid livet mellom husene i fokus gjennom gode nabolag og god byutvikling. OBOS skal tilby boliger og bomiljøer av god kvalitet som er tilpasset medlemmenes behov og ulike livsfaser.

Samfunnsdebatten

OBOS deltar aktivt i samfunnsdebatten om boligpolitikk og byutvikling, og er særlig opptatt av at det blir bygget nok boliger og at myndighetene må legge til rette for bruk av alternative boligkjøpsmodeller som senker terskelen til boligmarkedet.

OBOS har frontet diskusjoner om bruk av nye, sosiale boligkjøpsmodeller som bidrar til at flere får mulighet til å eie sin egen bolig, spesielt i pressområder. Både i media og i gjentatte møter med politikere 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 Oslo samarbeider OBOS med Oslo kommune og andre aktører om dette gjennom det nye samarbeidet Oslobolig. Oslobolig skal tilby behovsprøvde boliger basert på modellen OBOS Deleie.

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

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

OBOS opplever bred politisk enighet om eierlinjen, og at boligbygging skal prioriteres høyere. Det synes imidlertid fortsatt å være betydelig språk mellom politisk vilje og gjennomføringsevne, spesielt i de største byene.

Omdømme

OBOS har gjennom flere tiår hatt et sterkt omdømme, særlig i Oslo-området, men også i landet som helhet. Første halvår 2021 ble preget av en debatt med til dels høy temperatur og negative medieoppslag om OBOS. Debatten svekket OBOS' omdømme, og Ipsos årlige omdømmeundersøkelse viste markant tilbakegang. OBOS har iverksatt en rekke tiltak for å styrke og gjenopprette tilliten og omdømmet. Kommunikasjonen med medlemmene om hvordan de kan gjøre sin stemme hørt og hvordan de går fram for å kunne bli tillitsvalgte i OBOS, er betydelig styrket. Det er også gjennomført regelmessige dialogmøter med medlemmene og med styrene i borettslagene. I generalforsamlingen våren 2021 vedtok styret å opprette et uavhengig demokratiutvalg som leverte sin innstilling i februar 2022.

Kundetilfredshet

OBOS måler jevnlig KTI i ulike forretningsområder og gjennomfører kontinuerlig tiltak for å forbedre kundetilfredsheten. I tillegg til KTI-målinger blir det gjennomført årlige undersøkelser i egen regi.

Tross stort fokus på kundetilfredshet i organisasjonen, er ikke målet om å ligge over bransjegjennomsnittet nådd i 2021, med unntak av OBOS-banken. Årsakene er sammensatte, og det vil bli iverksatt ytterligere tiltak.

OBOS gir tilbake

Generalforsamlingen i OBOS vedtok i 2019 at inntil 10 prosent av foregående års overskudd etter skatt skal investeres i samfunnsnyttige formål og bomiljøtiltak. I 2021 ble 177 millioner kroner delt ut til forskning og utvikling, kultur, idrett, CSR og miljø. Dette inkluderer også et større antall samarbeidsavtaler knyttet til samfunnsnyttige formål, ofte kombinert med direkte medlemsfordeler eller støtte til andre samfunnsnyttige prosjekter. OBOS støtter en rekke klubber, foreninger og organisasjoner, spesielt rettet mot områder hvor OBOS har mange medlemmer. OBOS legger særlig vekt på tiltak som bidrar til aktivitet og gode bo- og oppvekstmiljøer for barn og unge.

OBOS er opptatt av at alle skal ha like muligheter uavhengig av kjønn, etnisitet eller funksjonsnedsettelse, og bidrar derfor også i prosjekter som skal bekjempe utenforskap og integrering. Eksempler er Ezinne Athletics, Guttas Campus og samarbeidet med organisasjonen MOT.

OBOS støttet i fjor Kirkens Bymisjon med 5 millioner kroner og SOS-barnebyer med 1,2 millioner kroner.

Fra 2017 til og med 2021 har ordningen OBOS gir tilbake hatt en egen støtteordning for boligselskaper som har ønsket å gjennomføre tiltak knyttet til klima, miljø og uterom. I perioden har det totalt blitt bevilget over 50 millioner kroner fordelt på 482 boligselskaper.

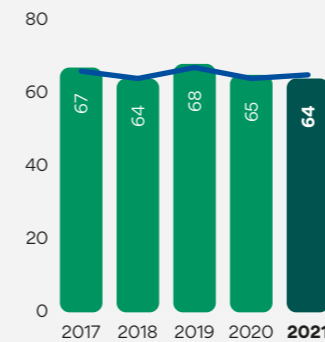
Måling av kundetilfredshet (KTI)

● OBOS ● OBOS 2021 — Bransjegjennomsnittet

Enkelte av virksomhetene gjennomfører KTI-målinger annethvert år.

OBOS Eiendomsmeglere gjør egne undersøkelser, tall ikke tilgjengelig pr. januar 2022.

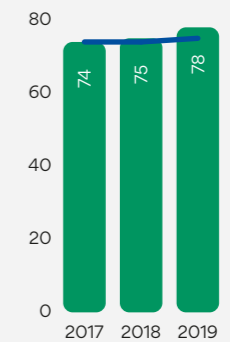
OBOS medlem



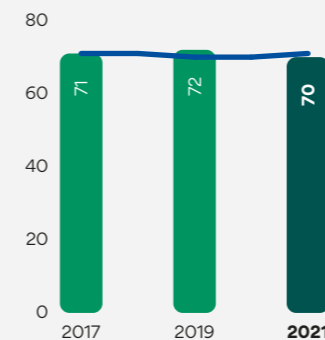
OBOS-banken



OBOS Eiendomsmeglere



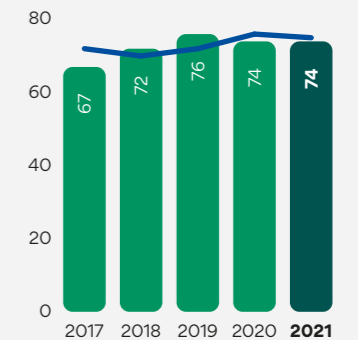
OBOS Boligforvaltning



OBOS Eiendom

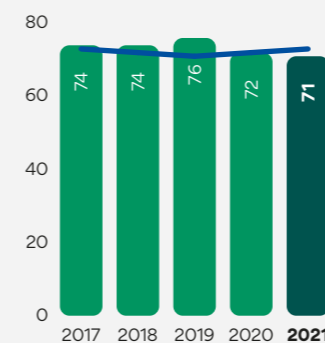


OBOS Sverige

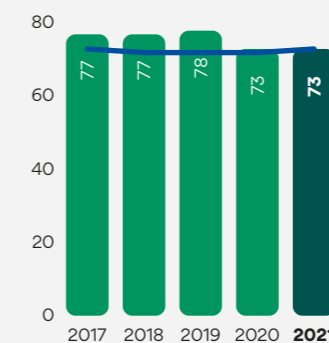


OBOS Nye hjem

(inkl. Fornebu)



OBOS Block Watne



OBOS-tilknyttede borettslag er en viktig del av OBOS-organisasjonen. Generalforsamlingen i 2021 vedtok at OBOS skal avsette 250 millioner fordelt over fem år til satsing på bomiljø, klima- og miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag. De første 25 millionene er avsatt i regnskapet for 2021.

OBOS Jubel

Da Norge stengte ned i mars 2020 som følge av koronapandemien, ble frivillige organisasjoner hardt rammet. Mange lag i breddeidretten og lokale kulturtilbud tapte inntekter og falt utenfor de offentlige støtteordningene. OBOS etablerte derfor støtteordningen OBOS Jubel for å bidra til å opprettholde aktiviteter for barn og ungdom. Det ble i 2020 delt ut 40 millioner kroner til 556 lag og foreninger. Ordningen ble videreført i 2021 med ytterligere 20 millioner kroner som ble fordelt på 607 klubber og lag. Alle de over 500 000 medlemmene i OBOS ble invitert til å foreslå hvem som skulle få penger fra støtteordningen. Dette førte til at OBOS fikk inn over tusen søknader om støtte bare i 2021.

Bærekraftsprisen

Bærekraftsprisen 2021 ble tildelt Bertramjordet borettslag i Oslo som i en årrekke har jobbet med bærekraftige tiltak. Etter omfattende rehabilitering er det oppnådd en energireduksjon på 78 prosent og 77 prosent reduksjon av CO₂-utslipp. I tillegg til ambisiøse energi- og miljøtiltak, ønsket juryen å trekke fram at borettslaget har gjort veldig mye for det sosiale miljøet. Prisen på én million kroner er en del av OBOS' strategi for å bidra til å gjøre eldre boliger mer miljøvennlige.

Rehabilitering

I 2021 ble det i boligselskapene som OBOS forvalter, vedlikeholdt og rehabilitert for til sammen 4,9 milliarder kroner, året før for 4,3 milliarder kroner. I flere av rehabiliteringsprosjektene kan kostnadene for hver 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.

OBOS gir tilbake

I regi av Ezinne Okparaebo og Ezinne Athletics ble det i september 2021 arrangert familiesportsdag på Stovnerbanen i Oslo. Ezinne samarbeidet med OBOS og Grorud Fotball om arrangementet, og vår tidligere sprintdronning fikk dermed gi tilbake til lokalmiljøet.

Foto: Akers Avis Groruddalen



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

OBOS har som ambisjon å øke andelen borettslag i sin nyboligproduksjon i årene framover, i tråd med vedtak på generalforsamlingen i 2021.

Medvirkning

Medvirkning har vært et viktig satsingsområde i OBOS i 2021. Det er utviklet en egen medvirkningsmodell som skal brukes i alle boligprosjekter, og OBOS tar stadig i bruk nye verktøy og metoder for å kunne gjennomføre bedre medvirkningsprosesser. Koronapandemien har også bidratt til at OBOS har tatt i bruk nye metoder for å nå fram til ulike interessenter, blant annet på digitale flater og gjennom aktiviteter utendørs. Målet er å informere, synliggjøre og innhente innsikt fra våre medlemmer, naboer, politikere og andre interessenter om våre prosjekter. Medvirkning gir oss et bedre kunnskapsgrunnlag til å utvikle gode boligprosjekter og nabolag.

I Nydalen i Oslo har OBOS vært pådriver, sammen med kommunen og private samarbeidspartnere, for å involvere lokalmiljøet til å komme med innspill til planlegging av en ny park som en del av utviklingsprosjektet i Sandakerveien 121.

Ulven, Fornebu og OBOS Living Lab på Vollebekk er andre eksempler på prosjekter med bred involvering i forbindelse med utforming av fellesfunksjoner og etablering av møteplasser som skal gi økt bo- og livskvalitet på tvers av generasjoner.

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 dyrking.

Digitale møtesteder

I tillegg til fysiske samlingspunkter utvikler OBOS også nyttige digitale løsninger. Nabohjelp-appen er en tjeneste som gjør det enklere for naboer å tilby eller be om hjelp og tjenester. Målet er å bidra til et varmere, grønnere og mer bærekraftig samfunn. Appen gjør det enklere å hjelpe hverandre med stort og smått. Etter en massiv vekst fram til koronapandemien kom våren 2020, har det siste året vært preget av at folk har holdt mer avstand. Dette har medført redusert rekruttering av nye nabohjelpere. I 2021 fikk vi nesten 12 000 nye brukere, noe som er en nedgang i forhold til et normalår. Bruken av Nabohjelp har derimot holdt seg stabil, hvis vi ser bort fra rekordåret 2020, med nesten 20 000 nye poster i 2021.

I 2020 lanserte OBOS appen Vibbo for beboerne i 4 600 borettslag og sameier. Vibbo forenkler kommunikasjon mellom styret og beboere, den fungerer som et intranett/informasjonsentral og er dessuten en hjemmesideløsning. Tjenesten er blitt godt mottatt, og det ble i 2021 registrert 260 268 brukere.

I tillegg er det i løpet av 2021 etablert en ordning med digitale medlemsmøter der medlemmene kan få informasjon om OBOS' virksomhet og stille spørsmål til ledelsen.

Investering i innovasjon, forskning og utvikling

Alle forretningsområder 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 kjernevirksomheten.

OBOS deltar også 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. 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 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 en stipendiat i boligmarkedsøkonomi ved Handelshøyskolen NMBU.

Gjennom Pådriv har OBOS signert en toåring avtale om å støtte Sirkulær Ressursentral, Norges største sentral for lagring og videresalg av brukte byggematerialer. Gjenbruk og ombruk av byggematerialer vil være et viktig miljøbidrag. Samarbeidet med Sirkulær Ressursentral vil gi verdifull innsikt slik at OBOS kan bli bedre på dette området.

OBOS Living Lab

Hvordan skal vi bo i fremtiden? Dette er ett av spørsmålene som skal testes i en helt ny boligblokk på Vollebekk i Oslo. De 44 beboerne som skal være med å utforske framtidens hjem, flyttet inn på slutten av fjoråret. OBOS Living Lab er en fullskala testarena med fokus på teknologi, bærekraft, design og boformer. Beboerne i de 34 boenhetene skal sammen med bransjen, forskningsmiljøer, myndigheter og OBOS utforske hva som er framtidens bolig, og hva som er med på å skape god bokvalitet. Det ble mot slutten av året satt i gang 13 innovasjonsprosjekter i samarbeid både med store internasjonale aktører – som IKEA og Eaton – og små gründerselskaper. Noen eksempler på pågående prosjekter:

- Deling – hva og hvor mye er vi villig til å dele?
- Dagslys
- Smart kjøkkenvifte som skal gi bedre innelima
- Fleksible løsninger for å utnytte plass bedre
- Miljøvennlig klesvask
- Boligteknologi som gir smarte og trygge hjem

Construction City

I oktober 2021 ble første spadetak tatt for det nye og topp moderne bygget, Construction City, på Ulven i Oslo som blant annet skal romme OBOS' nye hovedkontor når det står ferdig i 2025. Bygget skal bli et sentralt samlingspunkt for innovasjon og utvikling i bransjen.

Construction City Cluster er byggenæringens klynge-samarbeid der OBOS er en av initiativtakerne. Bærekraft, innovasjon og samhandling er sentralt i samarbeidet. Medlemsbedriftene er tradisjonelt konkurrenter, men i klyngen løftes samhandling og felles



Construction City – hovedkontor og samarbeidsarena

I oktober 2021 startet byggingen av Construction City på Ulven. Det nye kontorbygget, som skal stå ferdig i 2025, vil huse OBOS' hovedkontor, samt en rekke andre aktører innen bygg, anlegg og eiendom. Totalt vil Construction City ha 4 500 arbeidsplasser. Dette blir også basen til Construction City Cluster, en samarbeidsarena for å utforske nye arbeidsmetoder, smart bruk av ny teknologi og mer bærekraftig praksis.

Foto: Link Arkitektur/3D Estate

innovasjonsprosjekter. Store entreprenører og innovative oppstartsbedrifter, forskningsinstitusjoner og teknologi-bedrifter møtes på tvers av sektorer for å dele innsikt, samarbeide om prosjekter og bygge bransjens samlede konkurransekraft.

Klyngesamarbeidet har allerede gitt resultater. Virtuelle og fysiske arenaer har lagt til rette for felles prosjekter, nye arbeidsmetoder og rask og direkte utveksling av innsikt.

I løpet av 2021 vokste klyngen til godt over 100 medlemmer, med en betydelig økning av gründerselskaper og leverandørbedrifter. Over 1 000 mennesker deltok på klyngens arrangementer.

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 – et internasjonalt forbildeprosjekt for bærekraftige boliger.

Det jobbes nå for å få realisert prosjektet på Furuset – med fokus på bærekraft, nabolagsbygging, fellesskap og medvirkning. Det planlegges for byggstart i 2023.

Nærkontoret

Nærkontoret fra OBOS er et nettverk av selvbetjente arbeidststeder med profesjonelle kontorplasser plassert utenfor sentrumskjernen, nær der folk bor. Det fungerer som et supplement til kontoret og et alternativ til hjemmekontoret. Tjenesten er et tilbud til OBOS-medlemmer og utvalgte bedrifter. Kontorenes plassering i nærmiljøene skal bidra til god lokal byutvikling og gode bomiljøer; et nytt tilskudd i nabolaget som gir mer variert aktivitet i næringslokaler på bakkeplan og skaper liv mellom husene.

2021 gikk Nærkontoret fra å være en idé til å bli en realitet. I dag er Nærkontoret etablert som eget selskap, testet i markedet og klart for å skaleres. De første kontorene åpnet i november 2021. OBOS-medlemmer har tilgang til å

bruke kontorene som er etablert i Kværnerbyen, Vollebekk og Lambertseter i Oslo. Ved årsskiftet hadde rundt 250 OBOS-medlemmer meldt interesse for å benytte seg av tilbudet.

Holmlia Senter

I 2021 åpnet et fornyet og utvidet Holmlia Senter, et av Norges mest miljøvennlige kjøpesentre med solceller i fasaden og grønne tak. Senteret har fått et betydelig løft etter en omfattende om- og påbygging. Ved åpningen i november kunne endelig butikker, spisesteder, møteplasser og kontorlokaler tas i bruk. Også utearealene er oppgradert med torg, scene, klatrevegg og uteservering.

Oppgraderingen av senteret og områdene rundt er en del av et langsiktig bidrag for å løfte utviklingen av Holmlia. Beboerne har bidratt med innspill til hvilke butikker de ønsket seg og hvordan uteområdene skal utformes.

Oppgraderingen av torget er en gave fra OBOS til bydelen i forbindelse med OBOS' 90-årsjubileum i 2019.

Living Lab – hvordan skal vi bo i fremtiden?

OBOS Living Lab er et boliglaboratorium med 34 utleieenheter. Hensikten er å utforske ulike bokonsepter og teknologiske løsninger, for å finne ut hvordan vi skal bo best mulig i fremtiden. OBOS Living Lab ligger i hjertet av Vollebekk i Oslo og de første beboerne flyttet inn i oktober 2021.

Foto: Jan Khür



Klima- og miljøfokus i utvikling, plan og drift

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

Nye boliger og næringsbygg

OBOS har som strategisk mål å redusere CO₂-utslippene fra nye prosjekter. Innen utgangen av 2026 er målet at nye prosjekter som er i utvikling, har en CO₂-reduksjon på 45 prosent fra materialer, energi og transport. Fra og med 2021 utarbeides det klimagassregnskap i alle nye prosjekter. I tillegg har OBOS siden 2019 stilt krav om at alle nye prosjekter skal miljøsertifiseres.

Figurene under viser andelen prosjekter med miljøsertifisering og klimagassregnskap i datterselskapene. Vi ser en positiv utvikling sammenlignet med 2020, hvor både andel sertifiserte prosjekter og prosjekter som har utarbeidet klimagassregnskap er økende. Siden kravene ikke har tilbakevirkende kraft, vil det i en overgangsfase være et etterslep før statistikken viser 100 prosent.

Et tiltak for å få ned CO₂-utslippene fra vår byggevirksomhet er satsing på mer fossilfrie og utslippsfrie byggeplasser. Siden 2020 har OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu og OBOS Eiendom innhentet tilbud og vurdert om prosjektet skal ha fossilfri byggeplass i alle nye prosjekter.

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, og har i 2021 signert de neste 10 strakstiltakene.

Miljømerking av bolig og næringsbygg

I 2019 besluttet OBOS at alle nye boligprosjekter utviklet av OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu fra og med 2019 skal være sertifisert 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 kan forventes å få Svanemerket. Miljøsertifiseringen av våre produkter sikrer at OBOS kan dokumentere miljøkvalitetene i bygget og stille krav i de områdene der OBOS påvirker miljøet mest.

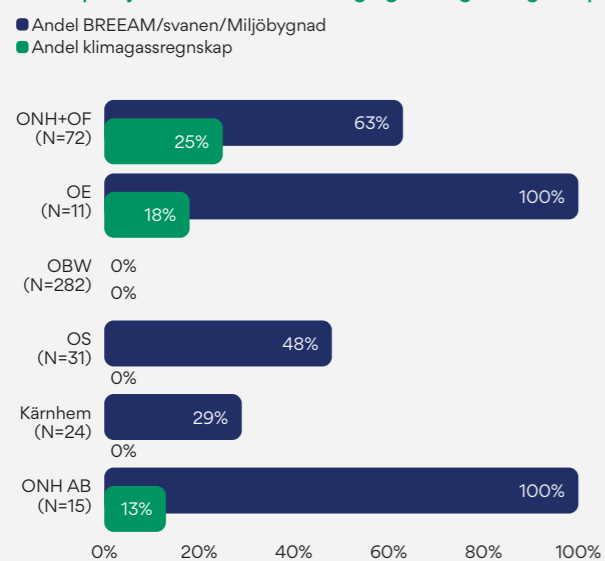
Miljøsertifiserte bygninger gir også mulighet for grønn finansiering med gunstigere betingelser. OBOS-banken tilbyr grønne boliglån til miljømerkede produkter. For privatkunder gis det grønne lån til boliger som er sertifisert BREEAM Very Good, Svanen eller energimerke A/B. Også boligselskaper kan få grønne lån dersom de tilfredsstiller gitte kriterier. I 2021 ble det gitt 167 millioner kroner i grønne utlån. Når OBOS og andre boligutviklere

bygger stadig mer energieffektive boliger, forventes det at volumet vil øke framover.

I OBOS Eiendom har andelen sertifiserte prosjekter økt fra 82 prosent i 2020 til 100 prosent i 2021. I OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu har andelen økt fra 52 til 63 prosent (ref. figur 2). Figuren over viser fordelingen på de ulike sertifiseringsnivåene.

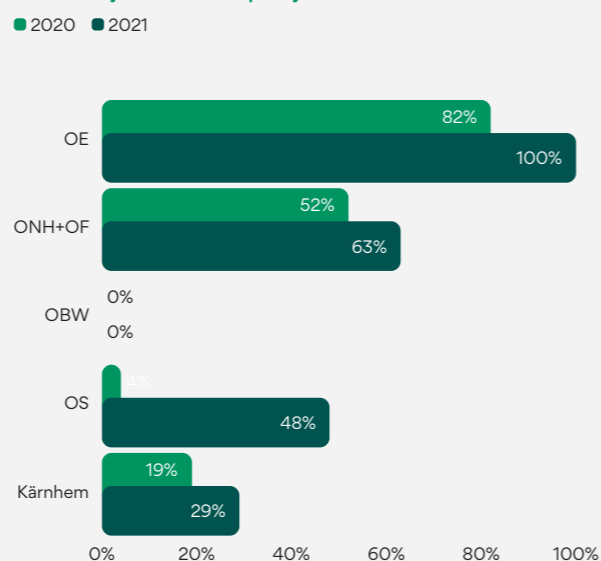
OBOS Eiendom reviderte i 2019 sin miljøstrategi og skal framover BREEAM-NOR-sertifisere alle sine nye bygg med ambisjon om BREEAM-NOR Excellent. I 2020 gjennomførte OBOS Eiendom sine første BREEAM In-Use-sertifiseringer av eksisterende bygg da Lambertseter senter, Smeltedigelen 1 og Christian Krohgs gt. 10-12 fikk sine sertifikater med henholdsvis nivå Very Good, Good og Good. I 2021 er det jobbet videre med sertifisering av Lambertseter kontorbygg som nå ligger til siste godkjenning hos sertifiseringskontoret BAE i England. Sandaker Senter er klargjort for sertifisering og vil bli sertifisert våren 2022. Alle eksisterende eiendommer følges opp med kvartalsvis måling av avfall, energibruk og vannforbruk.

Figur 1
Andel prosjekter med sertifisering og klimagassregnskap

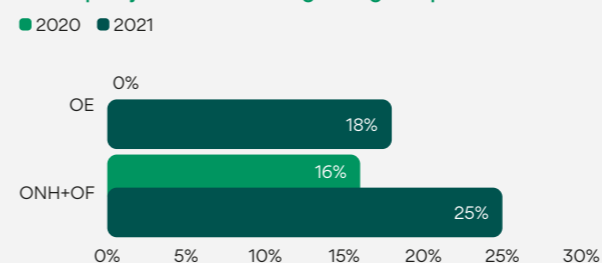


ONH = OBOS Nye Hjem
OE = OBOS Eiendom
OBW = OBOS Block Watne
OS = OBOS Sverige
ONH AB = OBOS Nya Hem
OF = OBOS Fornebu

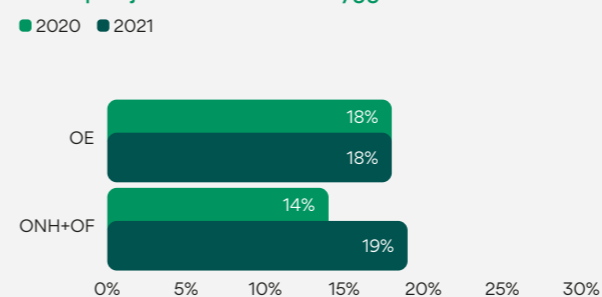
Figur 2
Andel miljøsertifiserte prosjekter



Figur 3
Andel prosjekter med klimagassregnskap



Figur 4
Andel prosjekter med fossilfri byggevirksomhet



Figur 5
Fordeling på ulike BREEAM-sertifiseringer for prosjekter med sertifisering



Energieffektive boliger og næringsbygg

For OBOS er det viktig å jobbe for å få ned CO₂-utslippene våre, og tilrettelegge for at våre kunder kan redusere sine utslipp. OBOS jobber derfor kontinuerlig for å sikre mer energieffektive bygg. OBOS Eiendom har siden 2019 satt seg mål om at alle nye bygg de utvikler skal være Energimerke A. Boligutviklingen i OBOS jobber for å forbedre energieffektiviteten, og de fleste nye boligblokker som planlegges nå, vil leveres med Energimerke B. Figur 6 og 7 under viser fordelingen av energimerke i både planlagte og pågående byggeprosjekter.

Ut fra registrert energimerke på ferdigstilte bygg i 2021, er det beregnet at byggene vil bruke totalt 13 525 095 kWh årlig. Dette gir en gjennomsnittlig energieffektivitet for alle ferdigstilte bygg i 2021 på 108,4 kWh/BRA.

Som en del av OBOS' forpliktelse knyttet til eiendomssektorens ti strakstiltak skal det vurderes om det er mulig å legge til rette for solceller i nye utviklingsprosjekter. Når OBOS utvikler nye boliger og næringsbygg, blir alltid

valg av energiløsning vurdert. Avhengig av beliggenhet sees det på flere lokale og fornybare løsninger slik som solceller, solvarme, sjøvarmepumpe, geobrønn eller utnyttelse av varme fra nærliggende industri.

OBOS har sammen med Fortum Oslo Varme et felles selskap, OF Energi AS, som skal eie og ha driftsansvar for varme- og energisentraler i Oslo-området. Anleggene vil normalt ligge i tilknytning til OBOS' nye bolig- og næringsprosjekter, samtidig som nye miljøvennlige løsninger for eksisterende boligselskaper også er innenfor satsingsområdet. I dag har OF Energi en varmesentral i drift i forbindelse med et OBOS-prosjekt på Lambertseter. En ny sentral er under bygging på Frysja, og det blir vurdert å sette i gang flere nye prosjekter.

Materialbruk og sirkularitet i OBOS-prosjekter

Materialkvalitet og miljø vektlegges i valg av byggeteknikker, produkter og løsninger. Ved å stille krav om BREEAM-sertifisering i Norge og Svanemerket i Sverige, dokumenteres miljøkvaliteten til produktene. I 2019

inngikk OBOS i Norge en avtale med Cobuilder Collaborate om et system som sikrer kontroll av alle produkter i selskapets byggeprosjekter. OBOS Block Watne bruker norsk byggvarebase (NOBB).

OBOS Sverige og OBOS Block Watne bygger i hovedsak boliger i trematerialer som i seg selv er miljøvennlige og gjennom sin livssyklus har et lavt CO₂-utslipp. Alt trevirke som benyttes skal være FSC- eller PEFC-sertifisert. I tillegg skal det sikres at det sertifiserte trevirket ikke er tropisk, fra fredet skog eller er truede arter. Andre materialer fra truede arter, skal heller ikke benyttes. Dette gjelder både for rene materialer, i sammensatte produkter og som midlertidige materialer på byggeplasser.

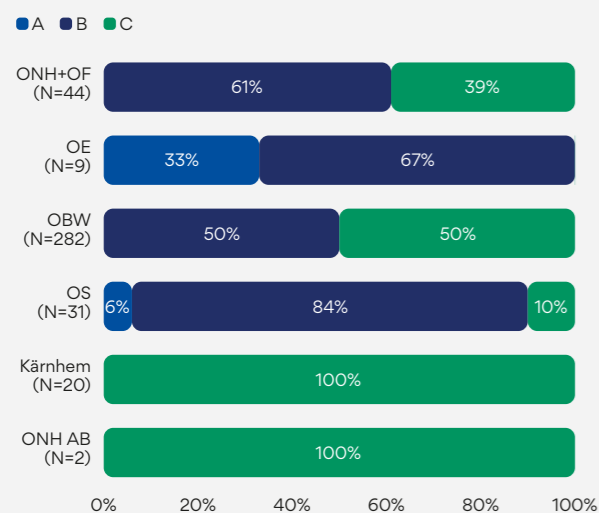
Sirkulærøkonomi og sirkulære prosesser er viktige områder for OBOS. Når vi utvikler nye boliger eller næringsbygg, skal det, dersom det finnes eksisterende bygg på tomten, gjennomføres en enkel mulighetsstudie av eksisterende bygninger for å vurdere om rehabilitering og ombygging er mulig.

OBOS vil framover etterspørre mer gjenbruk og ombruk i sine nye prosjekter, samtidig som vi legger vekt på at det velges robuste materialer og løsninger med lang levetid – noe som vil bidra til lavere klimagassutslipp i løpet av byggets levetid. OBOS vil framover også vurdere om produktene som blir brukt i nye bygg er egnet for ombruk og materialgjenvinning. Det skal også vektlegges å utvikle arealeffektive løsninger som reduserer energi-, material- og arealbruk.

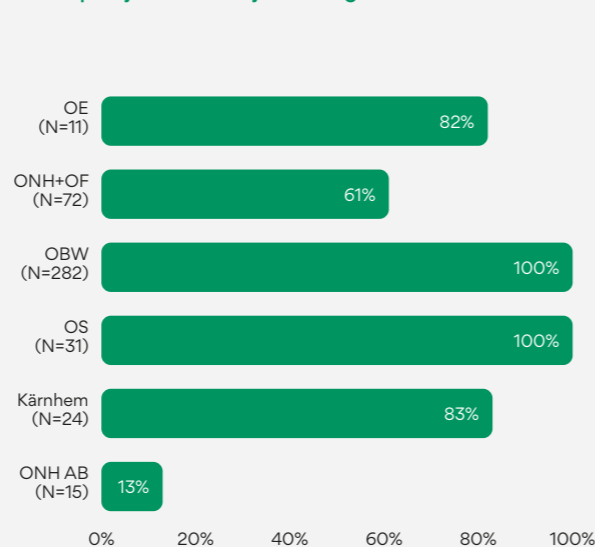
For å bli bedre og øke kompetansen på området, jobbes det med forskning, utvikling og forbildeprosjekter, ikke minst gjennom klyngesamarbeidet i Construction City Cluster. OBOS ble i 2021 partner i Sirkulær ressursentral (SRAS) for å øke sin kompetanse knyttet til ombruk.

Construction City på Ulven i Oslo skal samle deler av byggebransjen. OBOS er ett 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 rivingen av gamle bygg

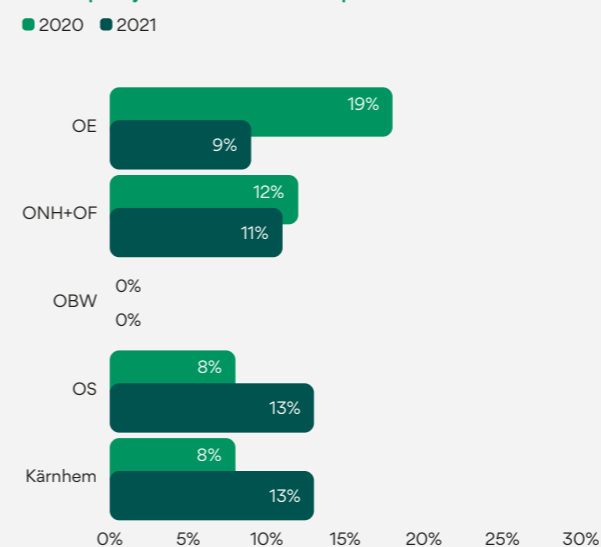
Figur 6
Fordeling energimerke (A-C) for prosjekter med kjent energimerke



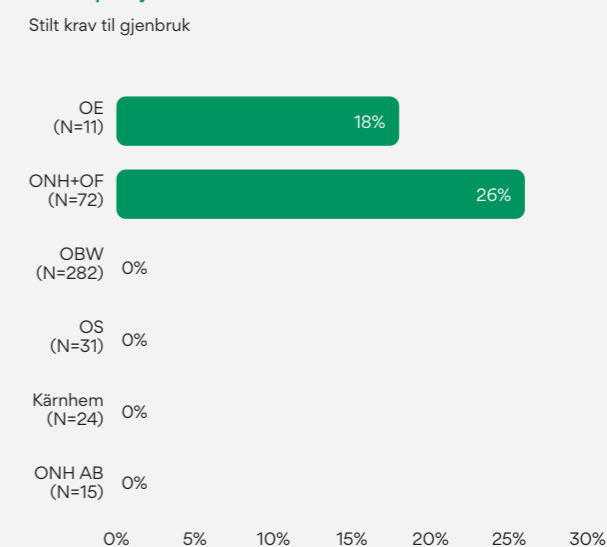
Figur 7
Andel prosjekter med kjent energimerke



Figur 8
Andel prosjekter med solceller på taket



Figur 9
Andel prosjekter med diverse tiltak



ONH = OBOS Nye Hjem
OE = OBOS Eiendom
OBW = OBOS Block Watne
OS = OBOS Sverige
ONH AB = OBOS Nya Hem
OF = OBOS Fornebu

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. Eksempler på prosjekter det nå jobbes med er Schibsted Trykk i Nydalen i Oslo hvor OBOS planlegger å gjøre om den gamle trykkerihallen til boliger og fellesløsninger uten å rive, og OBOS' nåværende hovedkontor som planlegges rehabilitert når OBOS flytter hovedkontoret til Construction City på Ulven.

Avfall fra bolig- og næringsutvikling

Bygg og anlegg står for en stor andel av avfallet som produseres i verden. OBOS utvikler og bygger nye prosjekter i totalentreprise. I tillegg eier OBOS flere fabrikker som produserer ferdigelementer og moduler til bygg. Samtlige prosjekter og fabrikker har mål om at 80–90 prosent blir kildesortert. I tillegg jobber OBOS for å få ned avfallsmengden fra våre byggeplasser. Siden begynnelsen av 2021 har OBOS satt som mål at nye byggeprosjekter skal ha en ambisjon om maks 25kg/ m2 avfall fra nybygg.

Når OBOS utvikler nye boliger og næringsbygg skal kjøkken utstyres med plass til kildesortering tilsvarende kommunale ordninger.

Transport og mobilitet

For å få ned CO₂-utslippene over tid, og for å sikre at våre kunder kan leve mer miljøvennlig, tilrettelegger vi våre nye prosjekter for gående og syklende. Det skal være enkelt og trygt å komme seg til og fra bygget, og tilrettelagt for bruk og parkering av barnevogn og sykkel. I nye prosjekter legges det alltid til rette for elbillading, og det vurderes mobilitetsløsninger som bildeling og mikromobilitet. OBOS legger til rette for universell utforming i alle sine prosjekter.

Biologisk mangfold

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

I 2021 er det startet et arbeid med å kartlegge tomter OBOS eier på steder med skog, myr, dyrket mark og verneverdige naturtyper hvor det kan være rødlistede arter. En slik oversikt er nyttig for å kunne avdekke mulig

risiko knyttet til framtidig utbygging og muligheten til å få grønn finansiering iht. EUs taksonomi, generell omdømmeproblematikk og for å sikre at vi bygger og drifter tomtene på en forsvarlig måte. OBOS jobber med å finne en metode for å kunne kartlegge dette enkelt og overordnet.

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, OBOS Fornebu og OBOS Eiendom) vurderer alle prosjekter om det skal tas hensyn til ivaretagelse og forbedring av den kartlagte økologiske verdien av tomtene. 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 flytting av masse. Natur som skal bevares, skal sikres gjennom byggeperioden. Ved nyplanting skal tomtens beskaffenhet og omkringliggende landskap være med i vurdering av plantevalget og deres økologiske kvaliteter. Det skal vurderes å etablere villkoste områder, blomstereng, insektshotell, fuglekasser, flaggermuskasser og lignende som sikrer biologisk mangfold. Tomten skal beplantes i størst mulig grad, og tak skal også vurderes utnyttet.

Kulturminnevern

Når OBOS erverver nye eiendommer blir muligheten for funn av kulturminner på tomtene vurdert. I 2021 har OBOS revidert sine rutiner for kjøp av eiendom for å sikre at kulturminner blir enda bedre håndtert i framtiden. OBOS har inkludert kulturminner i sin overordnede klima- og miljørisikomatrikse.

I 2021 ble det avdekket en underjordisk betongbunker fra andre verdenskrig på Nansenløkka på Fornebu, hvor OBOS er i gang å bygge et nytt boligprosjekt. Etter en omfattende kartlegging vil det gjennomføres en utgraving og bevaring av deler av bunkeren vinteren 2022. Dette arbeidet vil bli gjennomført i samarbeid med Bærum kommune og i tråd med godkjente søknader.

Miljøarbeid i eksisterende boligselskap

80 prosent av byggene som står her i 2050, er allerede bygget. Et viktig område innen klima og miljø 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. Målet er å heve miljøkompetansen til beboere i eksisterende boligselskaper, og å utvikle og tilby nye løsninger for å redusere miljøfotavtrykket i forvaltede boligselskaper. I 2021 har OBOS løftet dette temaet og gjort det tydelig i den overordnede strategien at vi skal bidra til et klimaløft for eksisterende boligselskaper.

I 2020 startet OBOS utviklingen av en vedlikehold- og bærekraftsmodul for boligselskapene OBOS forvalter. Modulen rulles ut i 2022 og blir 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.

OBOS har en eierandel på fire prosent i solcelleselskapet Otovo. Det er inngått en avtale som gir 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.

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

Generalforsamlingen i OBOS vedtok i 2021 at OBOS over en periode på fem år skal gi et samlet tilskudd på 250 millioner kroner til arbeid med klima, miljø og bomiljø i OBOS-tilknyttede borettslag. Dette vil bidra til at både nåværende og framtidige medlemmer kan dra nytte av tiltakene og ta bærekraftsansvar.

Miljøledelse i virksomhetsdriften

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

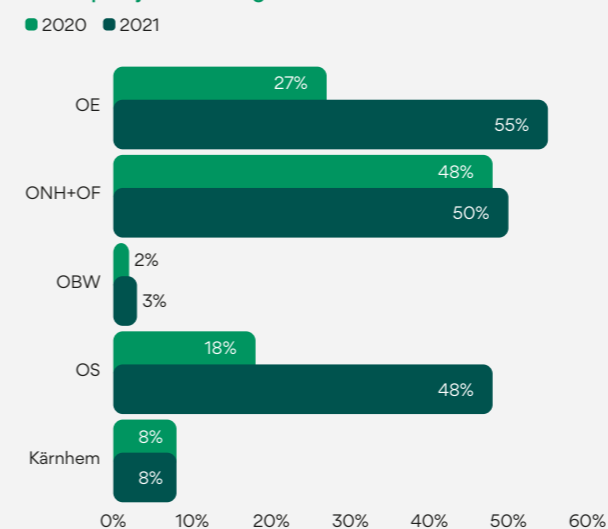
I strategien for 2021–2026 er det et prioritert mål at OBOS skal jobbe for et mer bærekraftig samfunn, med følgende delmål:

- Et mer inkluderende boligmarked gjennom alternative boligkjøpsmodeller.
- Å være en kompetent by- og stedsutvikler med livet mellom husene i fokus.
- Mer klimanøytrale nye boliger og næringsbygg. OBOS har derfor ambisjon om å redusere CO₂-utslippene fra nybygg med 45 prosent innen utgangen av 2026.
- Bidra til et klimaløft for eksisterende boligselskaper.

OBOS har en sentral miljøavdeling som ledes av miljødirektør. Miljødirektøren rapporterer til konserndirektør for næring, men har et konsernovergripende ansvar for

Figur 10

Andel prosjekter med grønne tak



ONH = OBOS Nye Hjem
 OE = OBOS Eiendom
 OBW = OBOS Block Watne
 OS = OBOS Sverige
 ONH AB = OBOS Nya Hem
 OF = OBOS Fornebu

Figur 11

Prosentandel innkjøpt strøm



å følge opp målene som er satt innenfor miljøområdet. Konsernets datterselskaper har ikke egne ansatte miljøfagpersoner. Det er virksomhetslederne i de enkelte selskapene som er ansvarlig for å gjennomføre og iverksette bærekraftsarbeidet i respektive virksomheter, med faglig støtte fra den sentrale miljøavdelingen eller i samarbeid med innleide konsulenter. Datterselskapene har utpekte personer med ansvar for å rapportere på respektive virksomhets miljømål til miljødirektør iht. interne rapporteringsprosedyrer.

Fremdrift og måloppnåelse innen miljøområdet rapporteres kvartalsvis til konsernledelsen i egen rapport og minimum årlig til styret i OBOS BBL. Miljø er også tema i jevnlig møter i styrets risiko- og revisjonsutvalg og i representantskapets kontrollkomite. Ansvar for bærekraftsarbeidet følger ellers de ordinære ansvarslinjer i konsernet som er beskrevet i Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse, side 151. Denne redegjørelsen beskriver også styringsstrukturen som omfatter generalforsamling, representantskap, kontrollkomite og styret.

Miljøsertifisert virksomhet

Det er viktig for OBOS å være miljøsertifisert. Gjennom OBOS' kontordrift påvirker OBOS miljøet blant annet gjennom innkjøp, energibruk, reisevirksomhet og avfall. Sertifisering er et pålitelig tredjepartsgodkjent bevis for at OBOS jobber systematisk med kontinuerlige forbedringer innenfor ytre miljø, klima og arbeidsmiljø.

Hovedkontoret og 12 regionskontorer 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 OBOS arbeider systematisk med miljøtiltak i hverdagen, og oppfyller krav til mer miljøvennlig drift og et godt arbeidsmiljø. For 2021 er målet for OBOS' kontordrift en reduksjon på 7,5 prosent av utslippet sammenlignet med 2019.

Med bakgrunn i konsernets miljøambisjoner og krav i Miljøfyrtårn, har bolig- og næringsutviklingen i OBOS rutiner som sikrer at det settes miljøambisjoner og spesifiseres miljøkrav i alle byggeprosjekter. OBOS har også krav til investeringer og retningslinjer for eierstyring i de selskapene det investeres i. Dette innebærer at OBOS ESG-vurderer alle investeringer og følger opp ESG i eierstyringen.

Klimarisiko

I løpet av 2021 har alle selskaper i OBOS-konsernet gjennomført egne overordnede risikovurderinger for klima og miljø, og det rapporteres for første gang i henhold til anbefalingene i TCFD-rammeverket

(se vedlegg i denne rapporten). Analysen tar utgangspunkt i hvordan virksomheten påvirkes av klima- og miljørisiko, og vurderer både oppside- og nedsiderisiko.

Vurderingen omfatter både fysiske klimarisikoer som ras og erosjon, økt nedbør, flom, vind og tørke og overgangsrisikoer som regulatoriske endringer, endringer i markedet og teknologi. Den gjøres i tråd med føre-var-prinsippet, som innebærer at virksomheten også må forberede seg på de høyere alternativene for klimaframskrivninger. Klima- og miljørisikovurderingene følger de samme prinsipper og metoder som annen risikovurdering i OBOS, og innarbeides i den overordnede risikovurderingen for konsernet. Det vurderes både sannsynlighet og konsekvens, der konsekvensen kan være enten finansiell, knyttet til etterlevelse eller HMS.

Det er viktig for OBOS å redusere risiko og kostnader knyttet til klimaendringer og ekstremvær i nye prosjekter da dette er den delen av virksomheten som er mest berørt av de fysiske risikoene. Flom, grunnforhold og rasfare vurderes alltid når OBOS investerer i tomter, og når man går i gang med å utvikle nye prosjekter. I tillegg vurderes parametere som plassering av bygg og valg av materialer og løsninger når vi utvikler nye prosjekter. Materialene og løsningene vi velger må være robuste og tåle mer ekstreme værforhold. Det er også viktig for OBOS å vurdere løsninger for å håndtere overvann som avrenning og drenering som følge av mer nedbør. OBOS ivaretar og reduserer sin fysiske klimarisiko gjennom krav og retningslinjer i sine styrende dokumenter.

Klimarisiko handler også om å ta ansvar på de områdene der OBOS påvirker klima, og å være forberedt på eventuelle nye, strengere krav fra myndigheter og interessenter for å redusere klimapåvirkningen. For å redusere klimarisiko og miljøpåvirkning, har OBOS strategiske mål knyttet til miljømerking og CO₂-reduksjon i nye prosjekter.

Etter kvikkleireskredet i Gjerdrum i desember 2020 iverksatte OBOS en intern gjennomgang av grunnforhold 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, og på utvalgte prosjekter er det blitt iverksatt ytterligere kontrolltiltak. I tillegg har forvaltningsavdelingen i OBOS informert alle forvaltede boligselskap om hva de må gjøre for å vurdere sine tomter.

Taksonomi

Det er i 2021 gjennomført en overordnet vurdering av hvordan OBOS' virksomhet berøres av EUs nye taksonomikrav. OBOS har vurdert det til at hele virksomheten er omfattet av taksonomien. OBOS har startet er arbeid for å kunne kartlegge andelen av OBOS' omsetning som er i tråd med taksonomien når de endelige kravene er på plass.

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. I 2021 har OBOS igjen revidert sitt grønne rammeverk for konsernet og fått det tredjepartsvurdert av CICERO til lysegrønt.

I november 2021 ble rammeverket publisert, og OBOS-banken og OBOS Boligkreditt gjennomførte sine første grønne utstedelser. Gjennom utstedelsen ble det hentet inn 3,25 milliarder kroner, som skal benyttes til å finansiere energieffektive boliger, fornybare energitiltak og nullutslippstransport. En overordnet kartlegging av bankens utlånportefølje viser at omtrent 16 prosent av utlånene er grønne i henhold til kriteriene i rammeverket.

Miljølovgivningen

Det er i 2021 ikke registrert noen avvik fra krav i miljølovgivningen.

Miljøkrav til leverandører av varer og tjenester

Å ivareta bærekraftige innkjøp er viktig for å oppfylle OBOS' målsetting om å bidra til en positiv samfunnsutvikling, samt bidra til å påvirke standarden for forretningsetikk, arbeidsforhold og miljøkrav i bransjen. Alle nye leverandører skal signere på OBOS' innkjøpsbetingelser, som blant annet stiller krav til miljøstyringsystem, HMS og sosiale forhold.

OBOS jobber i store deler av verdikjeden (se kapittel om forretningsetikk og leverandørkjede for beskrivelse av OBOS' leverandørkjede). OBOS' miljøkrav til og oppfølging av leverandører og samarbeidspartner varierer derfor avhengig av hvilken del av virksomheten det dreier seg om.

For OBOS Nye hjem, OBOS Fornebu, OBOS Nye Hem AB og OBOS Eiendom, som driver bolig og næringsutvikling primært i totalentreprenørmarkedet, stilles det en rekke miljøkrav til entreprenør og prosjekterende gjennom et miljøprogram. I tillegg gjelder OBOS standard innkjøpsbetingelser, som blant annet stiller krav om at entreprenør og rådgiverbedriftene er miljøsertifisert.

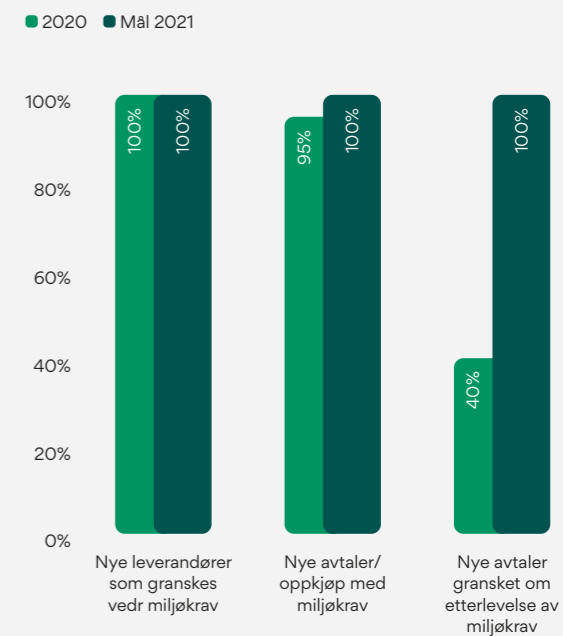
For OBOS Block Watne, OBOS Sverige og OBOS Kärnhem, som bygger eneboliger og flermannsboliger primært i tre, og som også har en større andel direkte kjøp av materialer og produkter (til fabrikkene og entreprenørvirksomheten sin), stilles det miljøkrav direkte til de enkelte leverandører. Det gjennomføres også jevnlig revisjoner av leverandørene. I tillegg stilles det krav til rådgivere og entreprenører der det benyttes.

For drift og vedlikehold av eiendommene som OBOS eier (gjennom OBOS Eiendom), er det utarbeidet en egen prosedyre for preakseptering av leverandører for vedlikehold og leietakertilpasninger som ivaretar både miljø og sosiale krav.

Innkjøpte varer og tjenester til kontorvirksomheten i OBOS skal være bærekraftige, og vi etterstreber å benytte miljøsertifiserte leverandører. Det stilles også konkrete miljøkrav gjennom "OBOS standard betingelser for bærekraftige innkjøp". 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 har per 2021 ikke oversikt over andelen leverandører som har blitt evaluert på miljø- og sosiale krav, men vil jobbe for å få mer oversikt over dette framover.

Figur 12
Miljøkrav ved oppkjøp og innkjøp



Klimafotavtrykket til OBOS virksomhet

OBOS har i 2021 utført en klimagassberegning av utslipp som følger av OBOS' virksomhet. Beregningen er utført i henhold til Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollen) og omfatter både direkte og indirekte utslipp fra scope 1, 2 og 3 fra OBOS konsern med datterselskaper. Dette inkluderer utslipp fra energibruk, reiser, innkjøp av varer og tjenester og liknende forbundet med kontordrift, drift av fabrikker samt byggeprosjekter.

Metodisk er det benyttet miljøutvidet kryssløpsanalyse (EE-IOA), hvor regnskapsdata kombineres med fysiske data på bl.a. forbruk av energi og drivstoff til å anslå et utslipp. Kryssløpsanalyse er en metode for å tallfeste hvordan ulike typer forbruk av varer og tjenester genererer økonomisk

aktivitet i ulike deler av økonomien, inkludert ringvirkninger oppstrøms. Kryssløpsdataene kombineres deretter med utslippsstatistikk for ulike sektorer i økonomien, for å anslå et utslipp fra all aktivitet oppstrøms i verdikjeden.

Metoden er egnet til å gi en helhetlig oversikt over hvor store utslipp en virksomhet bidrar til, men egner seg ikke til å sammenligne aktører i samme bransje. Beregningene tar ikke hensyn til om en bedrift kjøper inn mer klimavennlige varer og tjenester enn gjennomsnittet i bransjen. GHG-protokollen definerer heller ikke hvilke utslippskategorier i scope 3 (som omfatter kjøp av varer og tjenester) som skal inkluderes i en beregning. Omfang kan derfor variere mellom bedrifter som rapporterer iht. GHG-protokollen, og resultatene er derfor ikke sammenlignbare.

Beregningen gir likevel en oversikt over hvilke deler av virksomheten som bidrar til de største utslippene, slik at det kan settes inn tiltak der effekten er størst.

Figur 13 under, viser hvilke scope 3-kategorier definert i GHG-protokollen, som er inkludert i OBOS' beregning.

I 2021 har OBOS bidratt til et utslipp av klimagasser på 170 394 tonn CO₂-ekvivalenter. Fordelt på omsetningen i 2021 er dette 0,01218 kg CO₂-ekvivalenter per omsatt krone. Figur 14 viser at utslippene i all hovedsak er relatert til OBOS byggevirksomhet.

Det er i dag vanskelig å få mer detaljert oversikt over utslippskildene fra byggeprosjektene. OBOS stiller krav

om klimagassberegninger i alle nye byggeprosjekter og vil på sikt få bedre oversikt over utslippskildene i byggeprosjektene.

98 prosent av utslippene er fra kjøp av varer og tjenester (scope 3: 167 227 tonn CO₂-ekvivalenter), 1,3 prosent er fra kjøpt strøm, fjernvarme/fjernkjøling (scope 2: 2 268 tonn CO₂-ekvivalenter) og 0,5 prosent er direkte utslipp fra OBOS eiendommer eller kjøretøy (scope 1: 898 tonn CO₂-ekvivalenter).

Se rapporten "OBOS klimafotavtrykk 2021" på OBOS' nettsider for mer utfyllende informasjon om klimagassberegningen.

Figur 13

GHG-protokollen

Mørkegrønne celler viser hvilke scope 3-kategorier definert i GHG-protokollen, som er inkludert i OBOS beregning. I tillegg er direkte klimagassutslipp (scope 1), samt klimagassutslipp fra kjøpt strøm, fjernvarme og fjernkjøling (scope 2) inkludert.

Oppstrøms

1. Innkjøpte varer og tjenester
2. Kapitalvarer
3. Brensel- og energirelaterte aktiviteter (ikke inkludert i scope 1 eller scope 2)
4. Oppstrøms transport og distribusjon
5. Avfall generert
6. Forretningsreiser
7. Ansattes reiser til og fra jobb
8. Oppstrøms leide eiendeler

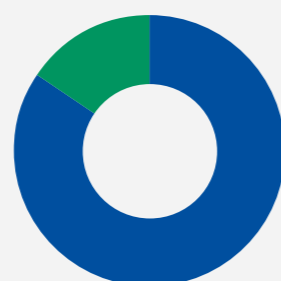
Nedstrøms

9. Nedstrøms transport og distribusjon
10. Prosessering av solgte produkter
11. Bruk av solgte produkter
12. Avfallshåndtering av solgte produkter etter endt levetid
13. Nedstrøms leide eiendeler
14. Franchiser
15. Investeringer

Figur 14

OBOS klimafotavtrykk i 2021 fordelt på bidrag fra byggeprosjekter og andre driftsrelaterte utslipp

Totalt klimafotavtrykk fra OBOS konsern: 170 394 tonn CO₂-ekvivalenter

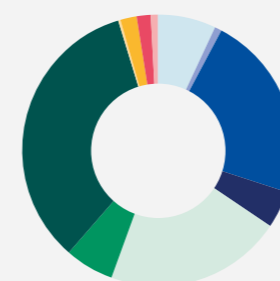


- Byggeprosjekter (84,5 %)
- Annet (15,5 %)

Figur 15

Klimafotavtrykk fordelt per organisatorisk enhet

Utslipp vises i tonn CO₂-ekvivalenter, i parentesene for hver enhet under.



- OBOS BBL (11 396)
- OBOS-banken (1 688)
- OBOS Nye Hjem (36 153)
- OBOS Fornebu (7 105)
- OBOS Block Watne (34 532)
- OBOS Kärrhem (9 809)
- OBOS Sverige (55 335)
- OBOS Nya Hem (309)
- OBOS Eiendom (3 371)
- Eiendomsforvaltning (2 689)
- OBOS Prosjekt (977)

Figur 16

Fordeling av OBOS' driftsrelaterte klimafotavtrykk per bidrag, 2021

Figuren viser utslipp som ikke er forbundet med byggeprosjekter, fordelt på ulike utslippskilder.



- Eiendom: oppvarming, drift, vedlikehold (16 %)
- Leide lokaler: oppvarming, drift, vedlikehold av kontorlokaler samt fabrikker i OBOS Sverige (16 %)
- Maskiner, utstyr, datasystemer (9 %)
- Kjøp av eksterne tjenester (15 %)
- Kontordrift: telekom., porto, forsikring, kurs, møter (4 %)
- Egne/leasede biler: drivstoff, vedlikehold (0,6 %)
- Reiser: drivstoff, hotell, diett (5 %)
- Salg, markedsføring, representasjon (24 %)
- Andre driftskostnader (11 %)

Energi, avfall og vannforbruk

OBOS jobber for å redusere klimagassutslippene fra kontorvirksomheten, samt fra drift av bygg vi eier. Derfor måler vi energiforbruk og avfall i bygg vi eier og i kontorlokale våre. OBOS har et mål om at kontorvirksomheten og driften av fellesarealer i bygg OBOS eier og leier ut, skal være klimanøytral. Fra og med 2018 har OBOS' hovedkontor og regionskontorer i Norge vært 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 klimavoter.

Eiendom

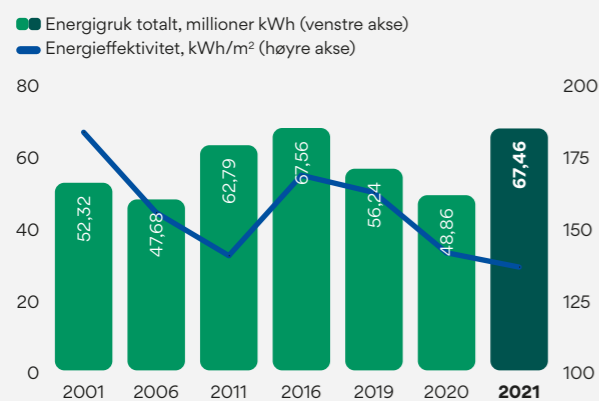
Det er i hovedsak OBOS Eiendom som eier og drifter bygg i OBOS. OBOS Eiendoms bygg blir ukentlig kontrollert opp mot fastlagte mål for energiforbruk, kildesorteringsgrad og vannforbruk. Grafene under viser miljødata fra bygg OBOS Eiendom eier. Det er stadig endringer i antall og type bygg og hvilke virksomheter som leier lokaler i byggene. Dette vil påvirke dataene og sammenligningsgrunnlaget. Tallene fra 2020 og 2021 er påvirket av covid-19-situasjonen, med økt bruk av hjemmekontor og periodisk stengte lokaler.

OBOS eiendom

Figur 17

Energibruk i bygg OBOS Eiendom eier

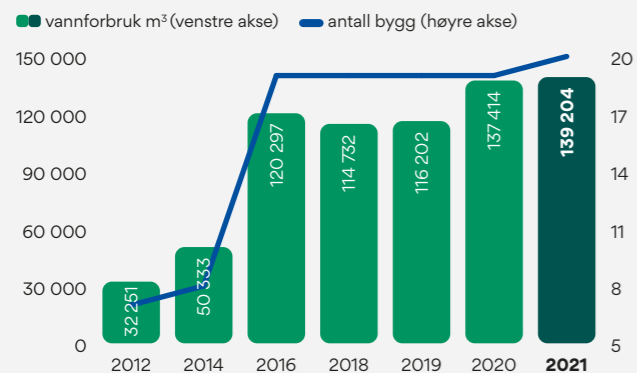
Energiforbruk vist i figuren under er for eiendommer OBOS Eiendom eier, hvor hovedparten av eiendommene leies ut. Fra 2021 inkluderer energiforbruket eiendommene som OBOS Eiendom eier på Ulven, dette har ikke vært med tidligere. Tallene er graddagskorrigerede.



Figur 19

Vannforbruk i bygg OBOS Eiendom drifter

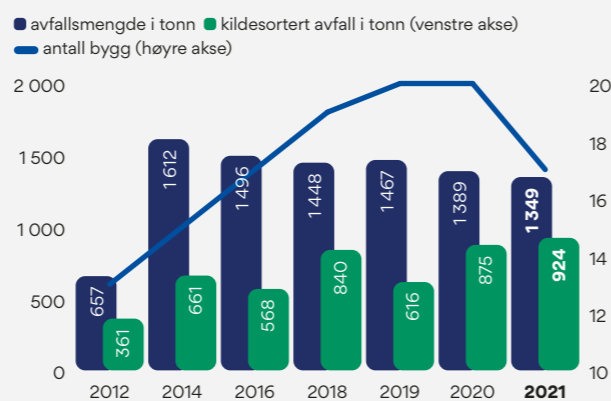
Det jobbes med å følge opp vannforbruket på kjøpesentre og noen av de større byggene OBOS Eiendom eier og leier ut.



Figur 18

Avfall fra bygg OBOS Eiendom drifter

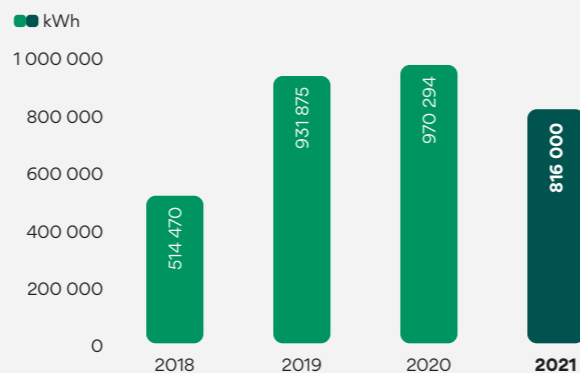
Det jobbes med å følge opp kildesorteringen på kjøpesentre og noen av de større byggene OBOS Eiendom eier og leier ut. Tallene i figuren inkluderer avfall fra seks kjøpesentre i 2012, sju kjøpesentre i 2014–2018 og åtte kjøpesentre i 2019–2021.



Figur 20

Solcelleanlegg næringsbygg

OBOS har investert i solcelleanlegg på seks næringsbygg i Oslo. Målet er å produsere ca. 1 GWh årlig. I 2021 stod Nye Holmlia senter ferdig, hvor det ble installert 183 m² solceller i fasaden.



Kontorvirksomhet

Grafene viser miljødata fra alle Miljøfyrtårn-sertifiserte OBOS-kontorer (alle større kontorer i Norge unntatt OBOS Block Watne). 80 prosent av alle OBOS-kontorer i Norge med mer enn fire ansatte er Miljøfyrtårn-sertifisert. Koronapandemien har gjort at flere av kontorene har vært lite brukt i 2020 og 2021, noe som har påvirket forbruket.

Bilbruk og reisevirksomhet

Det brukes i stor grad private biler til tjenestereiser i OBOS. OBOS har installert elbillading for ansatte i sine

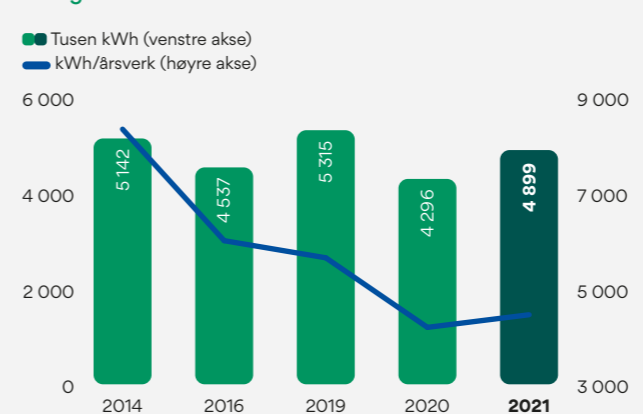
parkeringshus. OBOS har også el-sykler til utlån ved flere kontorlokaler. OBOS reiseinstruks beskriver at det så langt det lar seg gjøre skal benyttes videokonferanse og kollektivtrafikk for å begrense bruk av flyreiser.

OBOS har som mål at alle nye utlånsviler på kontorene skal være elektriske. Det ble i 2021 kjørt 108 775 km med elektriske biler mot 52 518 km med diesel-/bensindrevne biler (gjelder utlånsviler ved kontorene).

OBOS kontorvirksomhet

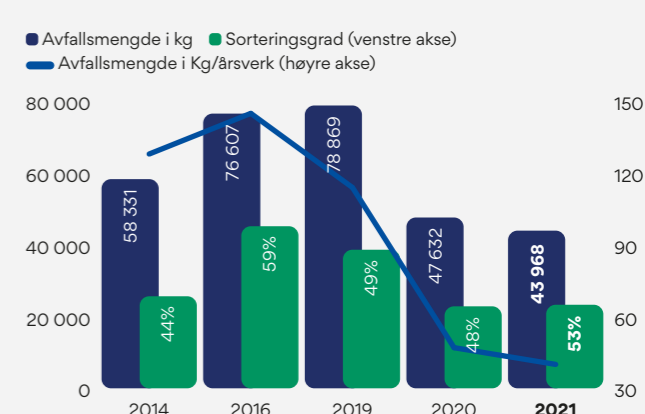
Figur 21

Energibruk i kontorlokaler OBOS bruker



Figur 22

Avfall i kontorlokaler OBOS bruker

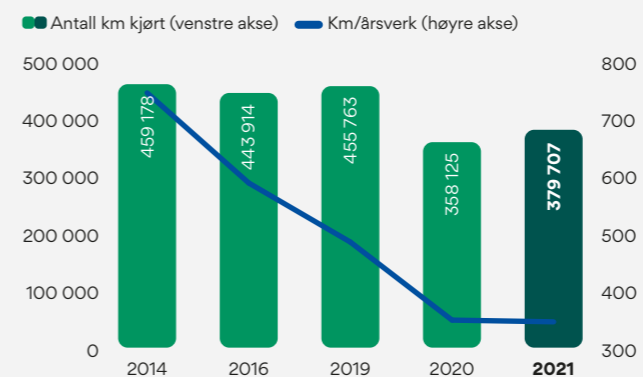


Bilbruk og reisevirksomhet

Figur 23

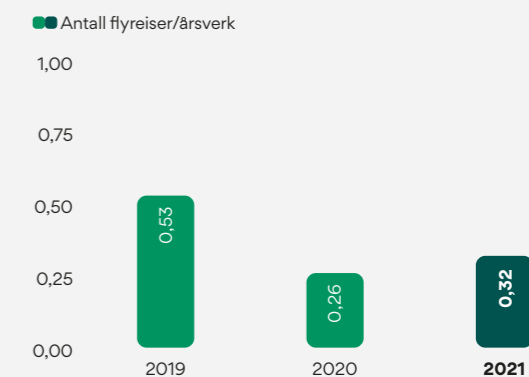
Antall kilometer kjørt

Grafen viser antall kilometer kjørt med ansattes private biler til tjenestereiser i 2021 (kilometergodtgjørelse).



Figur 24

Flyreiser



Forretningsetikk og leverandørkjede

OBOS tolererer ikke ulovlige handlinger eller uetisk atferd. I 2021 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 presiserer 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 2021. Ingen ansatte i OBOS har blitt anmeldt, siktet eller domfelt for korrupsjon i 2021. Det har heller ikke vært arbeidsrettslige eller disiplinære sanksjoner mot noen OBOS-ansatte for korrupsjon.

OBOS har utarbeidet en rekke rutiner og retningslinjer for å forhindre korrupsjon og for varsling av kritikkverdige forhold. OBOS' konsernledelse vedtok høsten 2021 en ny antikorrupsjonsinstruks for hele virksomheten. Denne er gjort kjent for alle ansatte. Opplæringstiltak er igangsatt og vil bli fulgt opp i 2022. 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 rettfærdig, 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 som er involvert i aksjeinvesteringer, oppkjøp og selskapsanalyse, er underlagt strenge regler for private investeringer og bierverv. Retningslinjene er fastsatt av styret og ble sist revidert i 2021. 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 bekjemping 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, 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 2021 inngitt totalt 59 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.

Høsten 2021 hadde Finanstilsynet et tilsyn med Megleroppgjør AS sin etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Slik Finanstilsynet vurderer det, har ikke Megleroppgjør AS utarbeidet en tilstrekkelig god risikovurdering, og

selskapet ble derfor ilagt et overtredelsesgebyr på 150 000 kroner. Megleroppgjør AS tar boten til etterretning, og har igangsatt tiltakene som Finanstilsynet ber om. Det er ingen indikasjoner på at det har forekommet uregelmessigheter i oppgjørene.

Samarbeidspartnere og underleverandører

OBOS arbeider i store deler av verdikjeden. Hovedaktiviteten i OBOS er å bygge boliger og tilby boligforvaltning. I tillegg utvikler og drifter OBOS næringseiendom. Innenfor bolig og næringsutvikling starter det med kjøp av eiendom, utvikling og prosjektering av nye prosjekter før det går over i produksjon av nye bygg. Når byggene står ferdig, går de over i forvaltning. OBOS Eiendom forvalter og drifter næringseiendom, mens boligene OBOS utvikler blir solgt til privat eie. OBOS-banken tilbyr finansiering til

både privatpersoner og boligselskaper. Selv om OBOS ikke eier boligene etter at de er ferdigstilt, er OBOS forretningsfører for mange boligselskaper og tilbyr også teknisk rådgivning til disse kundene (se figur 25 under). OBOS' forretningsmodell innebærer at en stor andel av organisasjonens aktiviteter er knyttet til tjenester levert av leverandører og samarbeidspartnere. Disse tjenestene er primært knyttet til produksjon av boliger og næringsbygg i totalentrepriser for region storby. Det har ikke vært vesentlige endringer i OBOS' leverandørkjede i 2021.

Leverandørkjeden varierer avhengig av hvilken del av konsernet man er i, som vist i figur 25 under. I Boligutvikling storby og OBOS Eiendom utvikles eiendom i samarbeid med prosjekterende og bygges i totalentrepriser, der alt oppkjøp av materialer gjøres av entreprenørene.

Figur 25

OBOS' verdikjede

	Akkvisisjon eiendom/tomt →	Utvikling og prosjektering →	Bygging →	Forvaltning og drift →
Leverandørkjede:		Leverandører:	Leverandører:	
OBOS boligutvikling – Storby	Gjennomføres av OBOS, med innleie av juridisk bistand og rådgivere	Arkitekter og landskapsarkitekter Teknisk rådgivning og prosjekteringstjenester	Totalentreprise	OBOS Forvaltning har egne rådgivere, OBOS Prosjekt har teknisk rådgivning. OBOS Forvaltning har avtaler med samarbeidspartnere som boligselskapene kan benytte. OBOS Prosjekt bistår boligselskapene med å kjøpe inn entrepriser
OBOS boligutvikling – Trehus v/OBOS Block Watne	Gjennomføres av OBOS, med innleie av juridisk bistand og rådgivere	Egenarbeid	Gjennomfører arbeidet med egne ansatte. Kjøp av underentreprenører grunnarbeider og fundament. Kjøper inn byggevarer til egenproduksjon	N/A
OBOS boligutvikling – Trehus v/OBOS Sverige og Kärnhem	Gjennomføres av OBOS, med innleie av juridisk bistand og rådgivere	Egenarbeid	Gjennomfører arbeidet med egne ansatte. Planelementer og moduler produseres i egne fabrikker. Kjøp av underentreprenører på grunnarbeider og fundament. Kjøper inn byggematerialer til egenproduksjon	N/A
OBOS Eiendom	Gjennomføres av OBOS, med innleie av juridisk bistand og rådgivere	Arkitekter og landskapsarkitekter Teknisk rådgivning og prosjekteringstjenester	Totalentreprise	OBOS Eiendom kjøper inn driftstjenester for drift av eiendommer og entrepriser for vedlikeholdprosjekter

I Boligutvikling trehus utføres mer av arbeidet av OBOS. Her har OBOS egne arkitekter, prosjekterende og utøvende. Mye av materialene, som f.eks. trevirke, gips og isolasjon kjøpes inn direkte fra leverandører og produsenter.

I bygge- og boligprosjekter inngår ofte flere samarbeidspartnere og underleverandører. Innkjøp av varer og tjenester til denne produksjonen skjer i henhold til etablert avtaleverk med valgte leverandører. OBOS vektlegger at leverandører og underentreprenører som benyttes i de ulike boligprosjektene, følger gjeldende lover og forskrifter samt tilfredsstillende OBOS' krav til bærekraft og miljø. Dette følges opp gjennom prosedyrer som inngår i de aktuelle kvalitetssystemene og i kontraktene. I kvartalsrapporten skal prosjektleder for hvert boligprosjekt rapportere om eventuell mistanke om økonomisk kriminalitet hos aktører i prosjektet eller brudd på OBOS standard betingelser for bærekraftig innkjøp. Korrupsjon vil bli rapportert umiddelbart. Oppfølging skjer i første rekke i byggherremøter der byggherrens påseplikt alltid er et fast punkt. 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 prosjektrevusjoner for å sikre både kvalitet og riktig økonomistyring i prosjekter.

I desember 2020 oppstod det en usikkerhet i markedet vedrørende klassifiseringen av brannegenskapene til såkalt royaltbehandlet kledning. Det har gjennom 2021 vært dialog mellom leverandører, treindustrien, Boligprodusentenes Forening og myndighetene for å avklare situasjonen. Boligprodusentenes Forening har oversendt bransjens forslag til løsning til Kommunal- og distriktsdepartementet. Tilbakemelding fra departementet avventes. I mellomtiden benyttes «Branntrygg», et enkelt prosjekteringsverktøy som gjør det mulig å fortsatt benytte royalkledning på enkelte boligtyper. Det jobbes videre med å utvikle denne løsningen.

For OBOS' kontorvirksomhet kjøpes det inn driftstjenester som renhold og kantinetjenester, IT-utstyr og kontorrekvisita. Innkjøp av varer og tjenester til kontordriften skjer

i henhold til etablert avtaleverk med valgte leverandører. OBOS vektlegger at leverandører og underentreprenører som benyttes, følger gjeldende lover og forskrifter samt tilfredsstillende OBOS' krav til bærekraft og miljø.

OBOS er kjent med den nye åpenhetsloven som vil tre i kraft sommeren 2022. OBOS er innforstått med hvilke krav som følger av denne, og har vurdert hvilken konsekvens det har for virksomheten. OBOS vil i 2022 innføre systemer for å ivareta de nye kravene.

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 prosjekt for å ruste opp personvernregimet 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 verktøy for risikovurdering og rapportering og opprettet eget område på intranett for personvernsspørsmål. 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 2021 totalt åtte avviksmeldinger. Ingen av disse ledet til noen formell reaksjon fra Datatilsynet i form av vedtak, pålegg, gebyr eller lignende. Samtlige saker er avsluttet.

Misbruk av markedsrett og forholdet til konkurranselovreguleringen

OBOS er bevisst på ikke å misbruke sin markedsrett til å oppnå urimelige fordeler, eller motvirke rettferdig konkurranse i samsvar med lovgivningen. OBOS har rutiner og retningslinjer for å sikre at konkurranselovreguleringen etterleveres. OBOS' konsernledelse vedtok i desember 2021 en ny instruks for hele virksomheten som skal sikre etterlevelse av konkurranseloven. Instruksen er gjort kjent for hele organisasjonen. Opplæring vil bli gjennomført utover i 2022. OBOS med datterselskaper har i 2021 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 2021.

«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.



HMS på byggeplassen

OBOS-konsernet arbeider med SHA (Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø) basert på en visjon om null skader med fravær på byggeplassene. Vi benytter byggebransjens viktigste måleparameter, som er fraværsskader målt mot utførte timeverk, såkalt H1-verdi.

Foto: Geir Anders Rybakken Orslien

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 alle grunnleggende politiske, sosiale og kulturelle menneskerettigheter. Dette ivaretas i kontrakter, planer for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA), samt ved oppfølging av kravene på byggeplasser og i byggemøter. Konsernet har gode rutiner for å sikre at leverandører og engasjerte selskaper opererer innenfor lovens rammer når det gjelder betaling av skatter og avgifter, sikkerhet, samt sosial dumping.

Dette vurderes som svært viktig for å sikre gode arbeidsforhold, lønnsbetingelser og andre grunnleggende rettigheter. OBOS har egne standard betingelser for bærekraftig innkjøp som legges ved alle samarbeidsavtaler og kontrakter.

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 grunnleggende menneskerettigheter vil også medføre risiko for tap av konsesjon, med både økonomiske og omdømmemessige konsekvenser.

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

HMS og SHA på arbeidsplassen

I OBOS' HMS- og SHA-arbeid skilles det på egne kontoransatte og der OBOS er byggherre. OBOS har implementert ledelsessystem for HMS- og SHA-arbeid i bedriften med bakgrunn i lovkrav i arbeidsmiljøloven og byggherreforskriften. Det er knyttet særskilt risiko relatert til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplasser. OBOS har en egen HMS-håndbok som dekker arbeidet til alle kontoransatte. Som byggherre etablerer OBOS SHA planer for alle byggeprosjekter.

HR avdelingene i Norge og Sverige er ansvarlige for å etablere og opprettholde HMS-systemet for de kontoransatte i sine land. SHA-systemet for konsernets utviklingsvirksomhet i Norge, foruten OBOS Block Watne, er utviklet og vedlikeholdes av SHA-fagansvarlig i OBOS Prosjekt. I OBOS Block Watne og i virksomheten i Sverige er det egne SHA-system og egne fagansvarlige for SHA som følger opp dette. Alle ansatte og hele OBOS' virksomhet er dekket av HMS og SHA ledelsessystemer. Systemene ivaretar OBOS' ansvar i leverandørkjeden og overfor samarbeidspartnere.

SHA-systemet blir kontinuerlig oppdatert ved endring i forskrift, eller fra erfaring i bruk. I 2021 ble det for konsernets utviklingsvirksomhet gjennomført en hovedrevisjon grunnet endring i forskriften, samt flere delrevisjoner fra erfaringer i bruk.

HMS for kontoransatte

Arbeid med helse, miljø og sikkerhet er viktig i alle deler av virksomheten, men har av naturlige årsaker et ulikt fokus i ulike deler av virksomheten, avhengig av arbeidssituasjon og arbeidets art. Når det gjelder kontoransatte er dokumentasjon og rutiner for HMS-arbeidet dokumentert og tilgjengelig for alle ansatte i en egen HMS-håndbok.

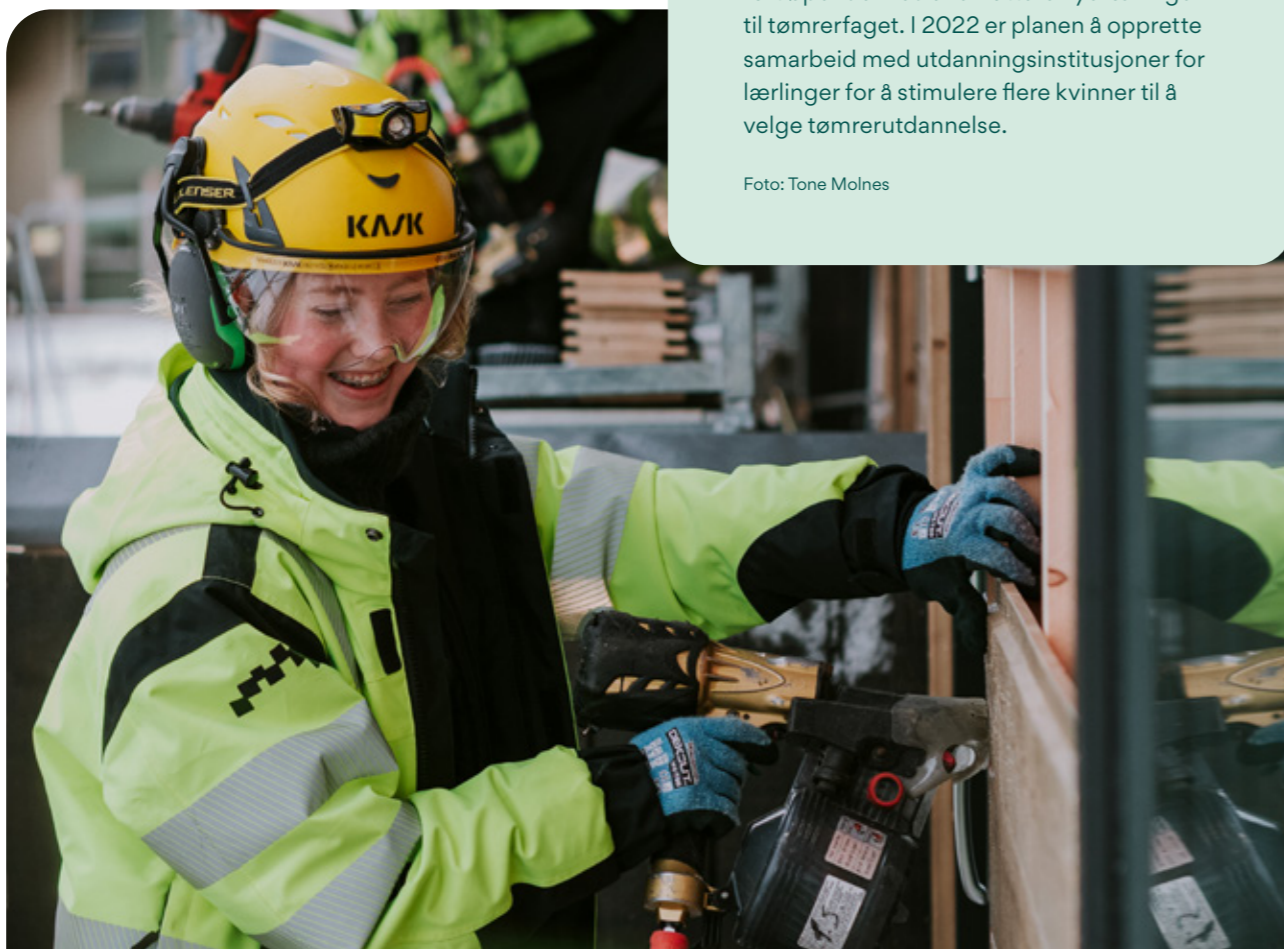
HMS-arbeidet ivaretas av den enkelte leder, verneombudene, hovedverneombud og bedriftsutvalget/arbeidsmiljøutvalget. For å sikre et systematisk HMS-arbeid har vi delt organisasjonen inn i ulike verneområder med tilhørende verneombud. Det gjennomføres jevnlig opplæring i HMS for ledere og verneombud. For å sikre et godt fysisk og psykisk arbeidsmiljø, har verneombudene årlige gjennomganger i alle verneområder. Dette inkluderer blant annet skriftlige spørreundersøkelser med etterfølgende gjennomgang sammen med leder. HMS er også alltid fast tema i møtene i bedriftsutvalget (BU) og i arbeidsmiljøutvalget (AMU).

Basert på funn i verneundersøkelser gjennomfører HR årlig en risikovurdering sammen med hovedverneombud for å identifisere risiko og utarbeide tiltaksplaner. Risikovurderingen framlegges for BU/AMU. Alle ansatte i OBOS er ansvarlig for å rapportere avvik til sin nærmeste leder. Leder er ansvarlig for å behandle avviket, finne tiltak og utarbeide avviksrapport. Leder for den avdeling/det område hvor avviket er registrert, er ansvarlig for å utføre korrigerende tiltak. HR, hovedverneombudet og lokalt

Satser på lærlinger

OBOS Block Watne ønsker å føre videre lærlingordningen i 2022 på minst samme nivå som i 2021, med mål om at ca. 10 prosent av de ansatte er lærlinger. Det jobbes fortløpende med å rekruttere nye lærlinger til tømrerfaget. I 2022 er planen å opprette samarbeid med utdanningsinstitusjoner for lærlinger for å stimulere flere kvinner til å velge tømrerutdannelse.

Foto: Tone Molnes



HMS på kontoret

HMS-arbeidet ivaretas av den enkelte leder, verneombudene, hovedverneombud og bedriftsutvalget/arbeidsmiljøutvalget.

Foto: Herman Ekendahl Dreyer

verneombud støtter i dette arbeidet ved behov. Sentralt i avvikshåndteringen er varslingsrutinen og de ansattes anledning til å varsle om kritikkverdige forhold. Dette er tydelig beskrevet i HMS-håndboken, og det henvises også til dette i opplæring av nyansatte i etiske retningslinjer.

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.

SHA OG HMS på byggeplasser i OBOS

Det skal være trygt å arbeide på byggeplassene til OBOS. OBOS arbeider kontinuerlig for at arbeidstakernes sikkerhet, helse og arbeidsmiljø er best mulig ivarett, uansett om de har sitt daglige arbeid på et kontor eller på et byggeprosjekt.

Målet er:

- Antall arbeidsulykker med fraværsskader skal være null.
- Antall arbeidsulykker uten fraværsskader skal være null.
- Ingen alvorlige personskader og ingen alvorlige hendelser.
- Arbeidsforholdene skal systematisk planlegges og følges opp for å unngå arbeidssituasjoner som kan

medføre sykefravær eller nedsatt arbeidsevne i framtiden.

- Arbeidstakerne i prosjektet skal trives på byggeplassen, og de skal ha gode fasiliteter til å spise og hvile, vask og skift.

OBOS-konsernet har strenge krav og gode rutiner både for HMS og SHA.

Alle byggeplasser i OBOS har en prosjektilpasset SHA-plan som inneholder forebyggende og spesifikke tiltak. OBOS følger opp sikkerhetsarbeidet på alle byggeplasser med eget personell som er spesialutdannet innen SHA i funksjonen som koordinator utførelse (KU) og gjennom at entreprenørene rapporterer status på sikkerhetsarbeidet to ganger i måneden på en rapport-mal fra byggherren. Rapporten omfatter status på vernearbeider innen både SHA og HMS. Verneunder går hver 14. dag i byggeperioden og KU deltar fra OBOS.

Eventuelle uønskede hendelser evalueres grundig og rapporteres til styret i OBOS. SHA er et fast punkt i alle byggherremøter og styremøter. I samarbeidsprosjekter er det OBOS' strenge krav til samarbeidsrutiner som gjelder.

Et godt SHA-system og fortløpende oppfølging av sikkerheten på byggeplassene medvirker i stor grad til at skadestatistikken har holdt seg lav i OBOS i flere år. Den strenge praktiseringen av sikkerhet, helse og arbeidsmiljø kommer til å fortsette. Byggebransjens 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 2021. OBOS hadde en H1-verdi på 3,17 i

Varslingsplan:

(prosjektnavn)

Ajournert:

(dato)

Varsle ved alvorlige personskader (H1) og ekstremt alvorlige hendelser

Byggeplassadresse:

Kommune:

Koordinater:

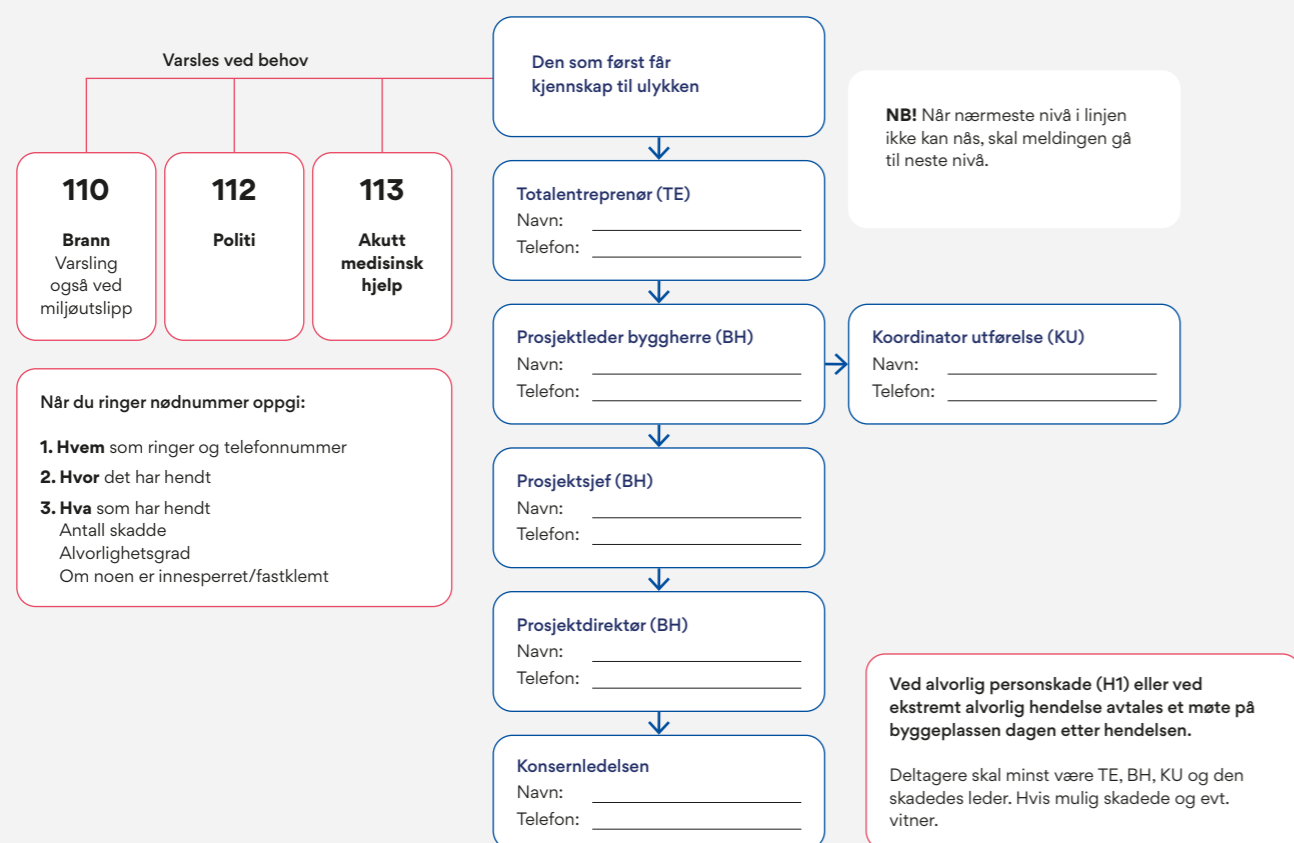
Møteplass ved ulykker:

Uttalelser til pressen:

- Ingen uttalelser til pressen
- Henvendelser ivaretas av byggherren
- Politiet har hovedansvar for info ved større ulykker

Pårørende:

- Daglig leder i firma til den skadede
- Ved dødsfall eller alvorlig personskade ivaretas dette av politiet

Varsling til tilsynsmyndigheter:**Ansvarlig:** TotalentreprenørenArbeidsulykker og nestenulykker av alvorlig grad
Arbeidstilsynet: 73 19 97 00Arbeidsulykker med sprengstoff
DSB: 482 12 000Arbeidsulykker med akutt forurensning
Miljødirektoratet: 03400
Brannvesen: 110

2021 fordelt på 2,23 i Norge og 3,83 i Sverige. I 2020 var H1-verdien 3,34 fordelt på 4,5 i Norge og 2,4 i Sverige.

Alvorlige ulykker og fraværsskader

Alvorlige ulykker og fraværsskader rapporteres i samsvar med styringssystemets varslingsplan umiddelbart til prosjektledelsen i OBOS som rapporterer videre til administrerende direktør i datterselskapene og til konsernledelsen. Konsernledelsen rapporterer til konsernsjefen kvartalsvis. Alvorlige ulykker og fraværsskader blir alltid gransket, og et hovedfokus er at hendelsen ikke gjentar seg. Forbedringsforslag og avvik av alvorlig karakter relatert til HMS, kvalitet og ytre miljø rapporteres månedlig i konsernledelsens møter. Mal for varslingsplan er vist til venstre.

Oppfølging av uønskede hendelser og nestenulykker er viktig for å øke bevisstheten rundt sikkerhetsarbeidet, og slik forebygge og redusere antall ulykker. I OBOS' SHA-system er det et krav om at totalentreprenør skal rapportere om uønskede hendelser (RUH), og at det finnes et system for å håndtere RUH'er hos entreprenøren selv samt hos dens underleverandører.

Risiko vurderes kontinuerlig for samtlige byggeprosjekter i OBOS. Innen SHA har alle arbeidsgivere i prosjektene en plikt iht. forskrift om Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø å melde fra til byggherre om risikoer som ikke er omfattet av SHA-planen. Dersom arbeidstakere i OBOS-prosjekter føler at en situasjon er utrygg, forventes det at utførende entreprenør har retningslinjer og prosesser for dette i sitt internkontrollsystem.

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.

OBOS' SHA-system beskriver at det er nulltoleranse for enhver form for trakassering og diskriminering i byggeprosjektene til OBOS, OBOS datterselskaper eller i utbyggingssaker deleid av OBOS. Med trakassering menes handlinger, unnløtelser eller ytringer som virker eller har som formål å virke krenkende, skremmende, fiendtlige, nedverdiggende, diskriminerende eller ydmykende. Systemet forutsetter at totalentreprenøren har et system for varslingsplan som både kan gjøres åpent eller anonymt, og der både varslingsplan og varslerens identitet skal behandles som en fortlørlig opplysning.

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. Målet er å støtte og veilede rundt spørsmål eller problemstillinger de ansatte kan bli stilt overfor. Retningslinjene skal 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 gjort tilgjengelige 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 2021 ikke rapportert om hendelser av diskriminering eller andre uønskede hendelser gjennom vernerunder eller varslingsrutinen.

Inkludering, mangfold og likestilling

Medarbeiderne er OBOS' viktigste ressurs. Gjennom å tilby spennende arbeidsoppgaver, en jobb med mening gjennom et tydelig samfunnsoppdrag og et utviklende arbeidsmiljø skal OBOS være en av bransjens mest attraktive arbeidsgivere.

OBOS med datterselskaper hadde 2 622 faste ansatte ved utgangen av 2021, hvorav 945 i Sverige. Antallet ansatte i konsernet har økt i løpet av året. Turnover i OBOS-konsernet var på 11 prosent i 2021, fordelt på 12 prosent i Norge og 10 prosent i Sverige. Turnover måles ikke

for alder eller kjønn. Det er ingen vesentlige sesongvariasjoner i sysselsettingen.

Det er ingen vesentlig grad av midlertidig ansettelse i OBOS, og ansatte 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.

I prosjektsammenheng kan konsulentbistand benyttes, og alle konsulenter som da benyttes til å utføre arbeidsoppgaver på vegne av OBOS har arbeidsavtaler hos sine respektive arbeidsgivere. Det henvises for øvrig til kapittel om samarbeidspartnere og underleverandører.

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. I ledende stillinger er det en målsetting å ha en kjønnsfordeling på 50/50, og i 2021 er 36 prosent av lederne i OBOS-konsernet kvinner. Konsernledelsen består av 5 kvinner og 5 menn. 40 prosent av medlemmene i styret er kvinner.

OBOS ønsker en jevn kjønnsbalanse i alle deler av virksomheten. Byggebransjen har tradisjonelt vært mannsdominert, og ved rekruttering til stillinger i denne delen av virksomheten søkes det bevisst å øke kvinneandelen.

I 2021 er 36 prosent av prosjektledere innenfor boligutvikling i OBOS i Norge kvinner. 40 prosent av ansettelser innen prosjektledelse de siste fem årene er kvinner. En av konsernets to divisjoner for boligutvikling, Boligutvikling trehus, ledes av en kvinne og tre av konsernets datterselskaper innen

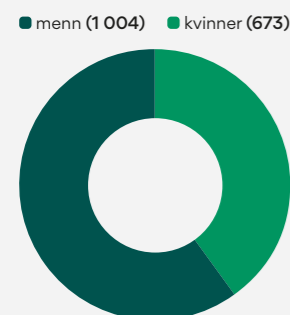
boligutvikling, OBOS Fornebu, OBOS Kärnhem, og OBOS Nya Hem ledes av kvinner. I tillegg ledes Construction City av to kvinner. OBOS Block Watne og OBOS Sverige har tross økt fokus og en positiv utvikling de seneste årene, fortsatt et utviklingspotensial når det gjelder å få flere kvinner inn i ledende stillinger.

Strategi for mangfold, likestilling og inkludering

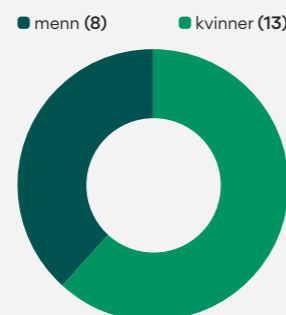
OBOS har et mål om å være en inkluderende organisasjon hvor alle medarbeidere føler seg verdsatt, respektert og engasjert. Vårt mangfold av ulike mennesker bidrar til OBOS' suksess. Det at vi er ulike og mangfoldige, gjør oss bedre rustet til å utvikle produkter, løsninger og tjenester samfunnet rundt oss har behov for.

OBOS har i 2021 jobbet systematisk med mangfoldsarbeidet, blant annet gjennom etablering av en konsernovergripende strategi for mangfold, likestilling og inkludering.

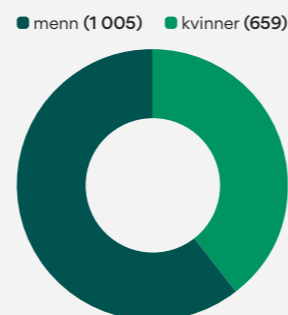
Figur 26
Fast ansatte i Norge



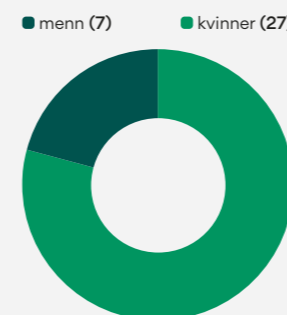
Figur 28
Midlertidige ansatte i Norge



Figur 30
Ansatte i full stilling, midlertidige og faste, Norge



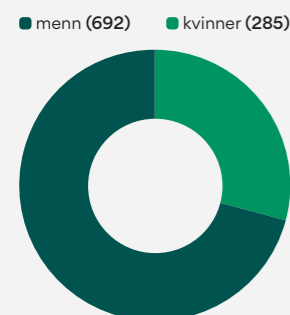
Figur 32
Ansatte i redusert stilling, midlertidige og faste, Norge



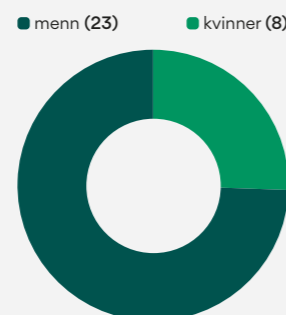
Figur 34
Konsernledelsen i OBOS



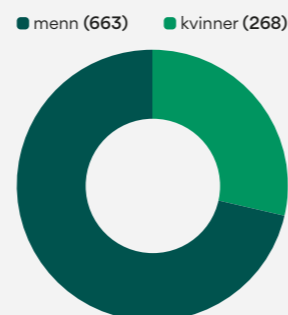
Figur 27
Fast ansatte i Sverige



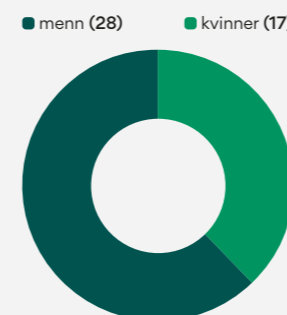
Figur 29
Midlertidige ansatte i Sverige



Figur 31
Ansatte i full stilling, midlertidige og faste, Sverige



Figur 33
Ansatte i redusert stilling, midlertidige og faste, Sverige



Figur 35
Ledere i OBOS



Bemanningstallene er framskaffet gjennom egne personaldatasystemer.

Strategien identifiserer noen suksesskriterier som er vesentlige for at vi skal nå våre mål:

- Vi må klare å tiltrekke, rekruttere og utvikle et mangfold av talenter
- Vi må ha et inkluderende lederskap med gode rollemodeller
- Vi må bygge en inkluderende organisasjonskultur som tilbyr like muligheter
- Vi må være en aktiv samfunnsaktør som fremmer mangfold og likestilling i møte med medlemmer, kunder, samarbeids-partnere og i bransjen for øvrig.

OBOS' fokus på mangfold og inkludering innebærer at vi legger til rette for at alle ansatte skal gis like muligheter til jobbutvikling, uavhengig av kulturell bakgrunn, funksjons- evne, kjønn eller seksuell legning. OBOS jobber også aktivt med å stimulere til å få flere kvinner inn i ledende stillinger, og ved ansettelse generelt har vi fokus på å rekruttere for å oppnå balanse med hensyn til alder, kjønn og annen bakgrunn.

Som en del av arbeidet med mangfold og likestilling har OBOS etablert samarbeid med enkelte eksterne aktører, blant annet Diversitas, som er et nettverk for mangfold og kjønnsbalanse i bygg- og anleggsbransjen. Gjennom nettverket skal bransjen sammen jobbe for å finne tiltak, dele erfaringer, bygge kunnskap og skape holdningsendringer. Vi har også samarbeid med Equality Check for få større innsikt i hvilke områder det er viktig å rette fokus på i det videre arbeidet med mangfold.

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 fire prosent, og for kontorvirksomheten er målet tre prosent. I OBOS-konsernet totalt var sykefraværet i 2021 på 4,3 prosent, noe som er omtrent samme nivå som i 2020. For kontorvirksomheten var fraværet i 2021 på 3,2 prosent, på samme nivå som i 2020.

Det er et overordnet mål om null arbeidsulykker med fravær i OBOS. Det har ikke vært tilfeller av skader eller ulykker av vesentlig art i konsernets selskaper i 2021. Dette er positivt, men ikke desto mindre viktig er det at vi opprettholder et stort fokus på dette arbeidet med å forbygge skader og ulykker også i 2022.

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.

OBOS og håndtering av koronapandemien

Året 2021 ble i likhet med 2020 preget av koronapandemien. Kontoransatte i både Norge og Sverige har store deler av 2021 jobbet på hjemmekontor iht. myndighetenes anbefalinger og pålegg om hjemmekontor.



Mangfold bidrar til suksess

OBOS har et mål om å være en inkluderende organisasjon hvor alle medarbeidere føler seg verdsatt, respektert og engasjert. Vårt mangfold av ulike mennesker bidrar til OBOS' suksess. Det at vi er ulike og mangfoldige, gjør oss bedre rustet til å utvikle produkter, løsninger og tjenester samfunnet rundt oss har behov for.

Foto: Herman Ekendahl Dreyer

For virksomheten i Norge har OBOS i stor grad 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.

Pandemien har ikke 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.

Rekruttering og arbeidsgiverprofilering

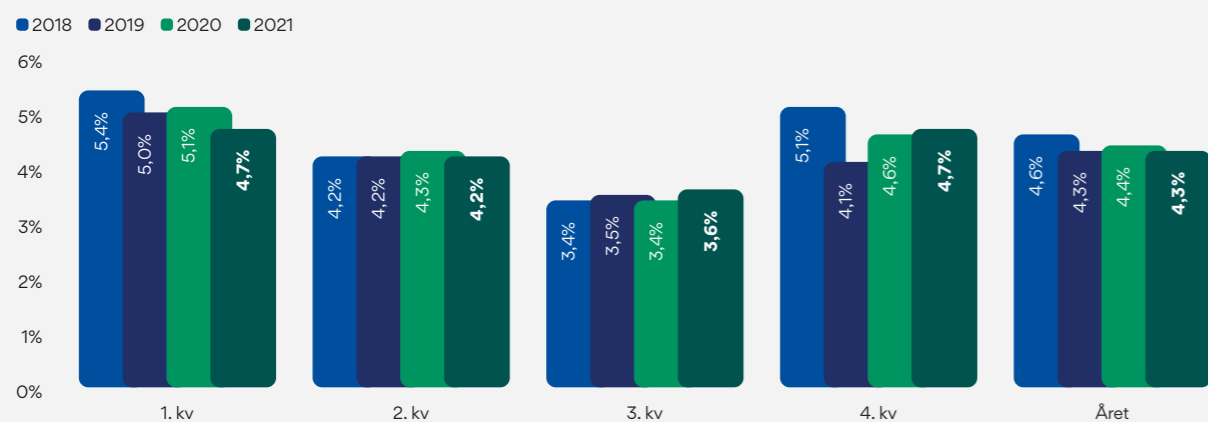
OBOS har som mål å være en foretrukket og attraktiv arbeidsplass både ved rekruttering av nye medarbeidere, og gjennom utvikling av eksisterende medarbeidere. Rekruttering av riktig kompetanse er avgjørende for at organisasjonen skal lykkes. Profesjonelle og grundige rekrutteringsprosesser er derfor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

I 2021 har det fortsatt vært lagt stor vekt på arbeidet med å profilere OBOS som attraktiv arbeidsgiver selv om året ble annerledes enn planlagt på mange områder på grunn av koronasituasjonen. Også i 2021 ble det besluttet å gjennomføre sommertrainee-programmet for studenter som planlagt. Programmet ble noe tilpasset, grunnet korona-situasjonen, men det er en viktig prioritering 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 2021 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 og er avgjørende for å nå strategiske målsettinger. I 2021 har vi etablert bedre prosesser for å sikre at vi jobber målrettet, systematisk og strategisk med kompetanseplanlegging og -utvikling. Alle konsernets

Figur 36
Sykefraværsutvikling 2018–2021



selskaper og enheter har gjennomført arbeidsmøter og vurderinger knyttet til strategisk kompetansestyring, slik at vi bedre sikrer at vi har og utvikler den kompetansen som er nødvendig for å nå strategiens mål.

Som et bidrag til godt og systematisk arbeid med utviklingsaktiviteter har OBOS en digital plattform for læring og utvikling; MiO Utvikling. Nyansatte medarbeidere tar i bruk systemet allerede før første arbeidsdag ved at de får tilgang til et digitalt introduksjonsprogram. Etter ansettelse gir MiO støtte til medarbeideroppfølging og -utvikling gjennom hele medarbeiderreisen, blant annet gjennom en felles læringsplattform for opplæring og utviklingsaktiviteter. Gjennom god og systematisk systemstøtte sikres det at alle ansatte følges opp på en god måte, blant annet gjennom årlige utviklingssamtaler. Målet i OBOS er at alle ansatte skal ha en årlig utviklingssamtale med sin leder, uavhengig av stilling, alder, kjønn e.l. For den andelen av konsernets selskaper og funksjonsområder som benytter MiO Utvikling til utviklingssamtaler var det i 2021 en fullføringsgrad på 82 prosent. Dette tilsvarer 1 435 av 1 752 medarbeidere. I de rapporterte tallene fremkommer ikke kjønn eller ansettelsestype.

OBOS-konsernets interne program for ledertalentutvikling, OBOS Extend, fortsatte i 2021. Mot slutten av året ble det valgt ut 12 nye deltagere til et nytt kull som vil følge programmet gjennom 2022–2024. Videreutvikling av mer erfarne ledere har også stått sentralt i 2021, ikke minst med tanke på den nye situasjonen med avstandsledelse og hybrid arbeidshverdag. Gjennom nødvendige tilpasninger og delvis 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. OBOS prioriterer utvikling av medarbeidere som er i et arbeidsforhold i konsernet, og har således ingen spesifikke programmer rettet mot utvikling av ansatte som velger å slutte eller som går av med pensjon.

I OBOS Block Watne er det et mål å videreføre lærlingordningen i 2022 på minst samme nivå som i 2021, og det jobbes fortløpende med å rekruttere nye lærlinger. Der

det er kapasitet ansettes lærlinger videre i faste stillinger som tømrere 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, og for denne delen av virksomheten er dette derfor en vesentlig del av mangfoldsarbeidet. I 2022 vil det jobbes med å opprette samarbeid med utdanningsinstitusjoner for lærlinger for å bidra til å stimulere flere kvinner til å velge tømrerutdannelse.

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 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. 87 prosent av de ansatte i OBOS-konsernet er omfattet av en tariffavtale, og 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 2021 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.

Høsten 2021 ble det formelt etablert et europeisk samarbeidsutvalg der tillitsvalgte og ledelsen på tvers av landegrensene møtes for å diskutere felles interesser knyttet til ivaretagelse av arbeidstakers interesser.

De ansatte er representert i styret til de viktigste selskapene, og det er jevnlig dialog mellom hovedtillitsvalgte og representanter for ledelsen i OBOS.

Utvalgte prosjekter 2021



Tønsberg: Kikut Teieparken Sameie omfatter to hus med 64 leiligheter over felles garasjekjeller. De nye boligene har en attraktiv beliggenhet på Nøtterøysiden av byfjorden, med ti minutters gange både fra Teie Torv og Tønsberg Torv. Teieparken skal totalt romme ca. 300 leiligheter når det står ferdig.

Foto: Arash Nejad

Oslo: Det siste bygget i **Gartnerkvartalet på Løren** ble ferdigstilt i fjor. Totalt huser Gartnerkvartalet 537 leiligheter fordelt på åtte bygg.

Foto: Arash Nejad



Bærum: Oksenøya ligger vest på Fornebu, og området grenser mot Holtekilen. Oksenøya 3 ble ferdigstilt i 2021 og består av 84 leiligheter fra 27 kvadratmeter til 178 kvadratmeter fordelt på fem bygg.

Foto: Frank Holtschlag/Nyebilder

Bærum: Bjørnegårdsvingen ble ferdig i 2021. Bjørnegårdsvingen ligger ved Sandvikselva nær Sandvika og har totalt 123 leiligheter i størrelse 37 til 154 kvadratmeter.

Foto: Frank Holtschlag/Nyebilder



Bergen: I 2021 ble tredje byggetrinn med 115 leiligheter på **Sandsliåsen** i Bergen fullført. Når hele prosjektet er ferdig vil Sandsliåsen huse 277 leiligheter fordelt på 19 hus.

Foto: Helge Hansen



Oslo: I 2021 ble **Fiolen Borettslag på Vollebekk** ferdigstilt. Det består av fire blokker med totalt 92 leiligheter. Vollebekk ligger mellom Risløkka og Lunden hageby i bydel Bjerke i Oslo, og har i mange år vært kjent som et industriområde. Nå skal dette endres, med et stort byutviklingsprosjekt hvor store deler av området skal bygges opp helt på nytt. Totalt skal OBOS bygge 1 000 boliger på Vollebekk.

Foto: Frank Holtschlag/Nyebilder

Nye bydeler blir til

Når utbyggingen av områdene Vollebekk, Fornebu og Ulven er helt ferdige, vil de omfatte til sammen rundt 10 000 boliger.

Foto: Geir Anders Rybakken Orslien



2 952

boliger ferdigstilt i 2021

3 909

boliger igangsatt i 2021



I OBOS Living Lab utforskes framtidens boliger.

Chantalle Søråume gleder seg til å flytte inn og påvirke utviklingen av framtidens bolig. OBOS Living Lab er et boliglaboratorium med 34 utleieenheter.

Foto Sebastian S. Bjerkvik

OBOS bygger for medlemmene

Oppgave nummer én for OBOS er å bygge boliger for medlemmene sine. Da er det hyggelig å kunne rapportere at produksjonen av boliger er høyere enn noen gang.

2021 var et aktivt år for OBOS. 2 952 boliger ble ferdigstilt og det ble startet bygging av 3 909 boliger.

– OBOS er nå faktisk oppe i sin høyeste produksjon noensinne, forteller Marianne Gjertsen Ebbesen, konserndirektør for boligutvikling trehus. – Vi har 6 596 nye boliger under produksjon i Norge og Sverige.

– I Norge bygger vi boliger der OBOS-medlemmene bor, sier Arne Baumann, konserndirektør for boligutvikling storby. På forsommeren 2020, da vi så at markedet stabiliserte seg etter utbruddet av Covid-19, tok vi en beslutning om å øke byggingen. Med mange OBOS-medlemmer på hjemmekontor, så vi en høyere etterspørsel etter nye boliger en rekke steder i landet.

Nye bydeler

I Oslo trekker Baumann fram satsingene på Vollebekk, Fornebu og Ulven. Når disse utbyggingene er helt ferdige, vil de omfatte til sammen rundt 10 000 boliger.

– Dette er ikke bare enkeltstående boligprosjekter, men omfattende byutvikling. Her bygger vi faktisk helt nye bydeler, sier Baumann.

På Ulven flyttet beboerne inn i de første ferdigstilte husene i 2021.

– Både på Ulven og Vollebekk omskaper vi litt slitne industriområder til nye nabolag der det skal bli godt å bo. På Fornebu blir landets tidligere hovedflyplass til en helt ny bydel med 25 000 innbyggere, forteller Baumann.

Bygger trehus utenfor byene

Marianne Gjertsen Ebbesen tiltrådte i 2021 som konserndirektør for boligutvikling trehus. Denne delen av OBOS står for bygging av lavblokker, rekkehus og eneboliger i tre.

– Vi satser sterkt på å bygge ut gode boområder i randsonen rundt byene nær gode kommunikasjonsknutepunkt, sier Ebbesen og fortsetter:

– Vi har en filosofi om trettiminutters-byen, altså at det skal ikke ta mer enn en halvtime inn til sentrum fra der du bor. Noen av de som har bodd sentralt kommer i en fase der de ønsker seg mer plass, kanskje en hage, og velger å flytte ut av sentrum. Men mange av medlemmene våre har fremdeles jobb og venner inne byen og ønsker å fortsette å benytte byenes fasiliteter. Derfor ønsker de at reiseveien inn til sentrum skal være akseptabel.

Når bomønster endrer seg må OBOS tilpasse tilbudet sitt. Det er nødvendig for å kunne løse oppgave nummer én: å tilby boliger for medlemmene.



Arne Baumann
konserndirektør for boligutvikling storby



Marianne Gjertsen Ebbesen
konserndirektør for boligutvikling trehus

Årsberetning 2021

Sterkt boligsalg både i Norge og Sverige gjennom året, solid underliggende drift og et svært godt resultat fra investeringsvirksomheten gir et historisk høyt resultat for 2021. Årets resultat før skatt ble 4 454 millioner kroner, en økning på 1 230 millioner kroner fra 2020. Ved utgangen av året har OBOS 531 033 medlemmer, 28 506 flere enn i 2020.

Konsernets omsetning i 2021 var 11 715 millioner kroner, en nedgang på 531 millioner kroner fra 2020 som i hovedsak forklares med færre overleverte boliger i boligutvikling. Resultat etter skatt ble 4 268 millioner kroner mot 3 021 millioner kroner i 2020. Resultatforbedringen i 2021 skyldes gevinst på 2 119 millioner kroner fra salget av aksjeposten i JM AB.

Segmentresultatet før skatt i 2021 ble på 4 058 millioner kroner som er en økning på 965 millioner kroner fra 2020.

Overgang fra segmentresultat til IFRS-resultat (finansregnskapet) er hovedsakelig verdiendringer på investeringsseidendom og andre finansielle instrumenter, samt fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode innenfor segmentet boligutvikling. Resultattall for virksomhetsområdene som omtales i årsberetningen, er segmentresultatene (operasjonelt resultat).

Hovedtrekk 2021

2021 ble i likhet med fjoråret preget av koronapandemien. Den vedvarende pandemien har imidlertid ikke påvirket OBOS' kjernevirksomhet i vesentlig grad. Det har gjennom året vært stor etterspørsel etter nye boliger. Antall solgte boliger var i 2021 på sitt høyeste nivå siden 2016, og OBOS har et historisk høyt antall boliger under produksjon.

Som følge av salget av aksjeposten i JM i 2021, har OBOS en sterk likviditet. Det gjør at OBOS kan agere raskt når muligheter oppstår – enten ved å øke byggetakten eller gjennom å gjøre nye investeringer for kommende boligprosjekter. Gjennom kjøpet av 49,5 prosent av Solon Eiendom Holding AS, vil medlemmene få forkjøpsrett til ca. 8 000 boliger som Solon Eiendom har i sin tomtebank, og potensielt flere tusen boliger til gjennom et langsiktig strategisk tomtesamarbeid med den andre hovedeieren, svenske SBB. I tillegg er også investeringstakten innen egen boligbyggingsvirksomhet videreført. Det er i 2021 kjøpt tomter med kapasitet for ca. 6 300 boliger.

Arbeidet med å styrke OBOS' boligsosiale profil er videreført i 2021, slik det er ønsket av medlemmene. Det er i 2021 lagt ut for salg 652 boliger med tilbud til

medlemmene om å kunne benytte Deleie- eller Bostartordningene. Styret besluttet i desember 2021 en vesentlig skalering av ordningen fra og med 2022 med en ambisjon om 8 500 boliger tilbudt med slike modeller de neste fem år.

Resultatet i 2021 gir fundament for et rekordhøyt samfunnsbidrag på 427 millioner kroner i 2022.

Boligutvikling og boligsalg

OBOS-konsernet er den største boligutvikleren i Norge og en av de største i Norge og Sverige samlet. Det ble solgt 3 550 netto boliger i 2021, mot 3 262 netto boliger i 2020. 3 417 boliger ble igangsatt, og det ble ferdigstilt 2 625 boliger. Ved utgangen av 2021 hadde konsernet 5 691 boliger under produksjon.

Forvaltning og rådgivning

Forvaltning av boliger er et av OBOS' hovedformål. Ved utgangen av 2021 forvalter OBOS 261 694 boliger, mot 245 517 i 2020.

Næringseiendom

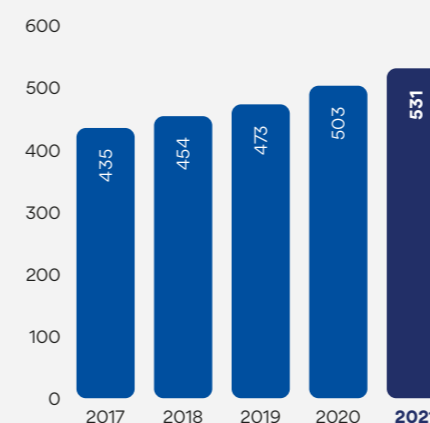
OBOS-konsernet eier om lag 703 000 kvadratmeter næringseiendom i hel- og deleide eiendommer. Utleiegraden i selskapets eiendomsmasse var på 92,6 prosent i 2021. Bygging av Construction City der OBOS skal ha sitt nye hovedkontor, er igangsatt.

OBOS-banken

OBOS-banken hadde i 2021 en utlånsvekst på 2 555 millioner kroner, en økning på 5,5 prosent. Ved utgangen av 2021 hadde OBOS-banken 48 906 millioner kroner i utlån og 21 717 millioner kroner i innskuddsmidler.

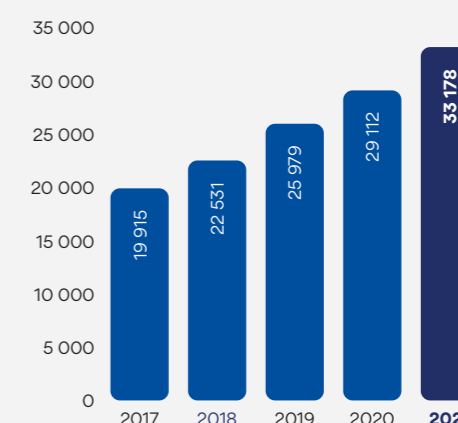
Medlemmer

antall i tusen



Egenkapital

millioner kroner



Aksjeinvesteringer

Aksjeinvesteringene viser et resultat før skatt på 2 502 millioner kroner, mot 797 millioner kroner i 2020. Resultatøkningen skyldes salget av aksjeposten i JM AB i juni 2021.

Nye medlemmer

I løpet av året fikk OBOS 36 006 nye medlemmer. Ved utgangen av året var antall betalende medlemmer 531 033, hvorav 12 187 i Sverige.

Årsregnskapet

Segmentresultatet (operasjonelt resultat) for 2021 på 4 058 millioner kroner, er en økning på 965 millioner kroner fra 2020. Økningen er i hovedsak drevet av økt aktivitet i Boligutvikling samt salgsgevinster fra investeringsporteføljen.

OBOS-konsernets samlede omsetning var på 11 715 millioner kroner mot 12 246 millioner kroner i 2020.

Årets resultat før skatt i finansregnskapet (IFRS) på 4 454 millioner kroner er en økning på 1 230 millioner kroner fra 2020. Det underliggende resultatet er på nivå med 2020. Engangshendelser i 2021 har en resultat effekt som er 1 216 mill. kroner høyere enn i 2020. Engangshendelser er i hovedsak gevinst ved salg av aksjeposten i JM AB på 2 119 mill. kroner, som rapporteres i segment aksjeinvesteringer. I 2020 var det en gevinst på 699 mill. kroner ved salg av OBOS Energi, som rapporteres under annen virksomhet. Se note 16 Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet for detaljer.

Totalkapitalen ved utgangen av 2021 utgjør 106 749 millioner kroner mot 97 915 millioner kroner i 2020. Balansen har økt med 8 834 millioner kroner fra 31.12.2020, i hovedsak forklart med finansielle anleggsmidler, varelager og utlånsvekst i OBOS-banken. OBOS-konsernets bokførte egenkapital utgjør 33 178 millioner kroner, en økning på 4 066 millioner kroner fra 31.12.2020. Egenkapitalandelen er 31,1 prosent mot 29,7 prosent i 2020. Verdijustert egenkapital er beregnet til 52 663 millioner kroner og verdijustert egenkapitalandel er på 41,7 prosent. Rentebærende gjeld har økt med 2 467 millioner kroner og utgjør 46 284 millioner kroner ved utgangen av 2021. Se note 11 Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld for detaljer.

OBOS-konsernet har en god likviditetssituasjon som følge av et godt resultat og salg av investeringseiendom og aksjer. Dette vil bli reinvestert i tomter, byggeprosjekter og økt satsing på boligkjøpsmodeller.

Styret vurderer konsernets egenkapital som solid, og er godt tilfreds med årets resultat. Dette gir OBOS-konsernet et solid utgangspunkt for 2022.

Virksomheten

OBOS er et boligbyggelag, bygget på en åpen medlemsmodell der alle kan tegne seg som medlemmer (andels-eiere). OBOS' hovedformål i henhold til vedtektene er å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger for medlemmene. Overskuddet beholdes i virksomheten og reinvesteres. Inntil ti prosent av overskudd etter skatt, kan, i henhold til vedtektene, gå til samfunnsnyttige formål.

Betegnelsen OBOS-konsernet brukes for å omtale OBOS og datterselskapene, som i henhold til IFRS avlegger et konsernregnskap. OBOS driver utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig, og har i tillegg virksomhet innenfor eiendomsmegling, eiendomsforvaltning, rådgiving, bankvirksomhet, aksjeinvesteringer og utleie av eiendom. Virksomheten foregår hovedsakelig i Norge og i Sverige. Hovedkontoret er i Oslo.

Medlemstilbudet

OBOS' hovedformål er å skaffe medlemmene bolig og forvalte boligene. Medlemskapet skal være relevant, og det skal lønne seg å være medlem – både for de som har dekket sitt boligbehov gjennom OBOS og for de som har et boligbehov i fremtiden. I november 2020 ble medlemsprogrammet lansert i Sverige, og ved utgangen av 2021 hadde OBOS 12 187 svenske medlemmer. Alle medlemstilbud i begge land er gyldige på tvers av landegrensene. OBOS arbeider kontinuerlig med å tilby attraktive medlemsfordeler.

Strategiske prioriteringer

Konsernstrategien for perioden 2021–2026 ble revidert høsten 2021, blant annet som følge av innspill fra våre medlemmer om ønsket utvikling av OBOS. Den reviderte konsernstrategien tydeliggjør OBOS som medlemsorganisasjon, rollen som boligbygger og økt satsing på sosiale boligkjøpsmodeller, samt styrket klima- og miljø-satsing.

Styret har fastsatt følgende prioriterte mål fram mot 2026:

- **OBOS skal være 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.
- **OBOS skal være ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlem.** OBOS har et unikt 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, styrke

medlemstilfredsheten og å fortsette medlemsveksten både i Norge og Sverige.

- **OBOS skal bidra til et mer bærekraftig samfunn.** OBOS tar et særlig ansvar for at flest mulig medlemmer kan eie sin egen bolig. Dette gjør OBOS gjennom å tilby flere veier inn i boligmarkedet; kjøp til ordinær pris og de sosiale boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie. Sammen med god by- og stedsutvikling underbygger det økonomisk og sosial bærekraft i samfunnet. Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse nasjonale og globale miljøutfordringer, og OBOS som en ledende bransjeaktør, er særlig forpliktet til å gå foran. FNs bærekraftsmål skal brukes som del av vår målstyring.

Økt boligbygging

OBOS viktigste formål er å sørge for en kontinuerlig høy boligbygging til glede for medlemmene. Strategien legger opp til en kraftig vekst i boligbyggingen både i Norge og Sverige framover for å møte etterspørselen fra stadig flere medlemmer. Hoveddelen av OBOS' investeringer prioriteres derfor inn mot tomtekjøp for fremtiden og investering i økt boligbygging. I 2021 ble det sikret tomter for over 14 000 boliger (OBOS egne investeringer samt Solon) til medlemmene til en samlet investeringsverdi på 4,9 milliarder kroner, og den samlede boligproduksjonen var på rekordhøye nivåer.

Bærekraft

I sitt arbeid med bærekraft har OBOS flere av FNs bærekraftsmål som rettesnor. Av FNs 17 mål har OBOS valgt ut fem prioriterte mål som angår virksomheten. Det er gjennomført en vesentlighetsanalyse som er lagt til grunn for rapporteringen.

- Mål 5: Likestilling mellom kjønnene
- Mål 8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst
- Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn
- Mål 12: Ansvarlig forbruk og produksjon
- Mål 13: Stoppe klimaendringen

Se bærekraftsrapporten for utfyllende informasjon.

Samfunnsansvar og samfunnsbidrag

OBOS har som strategisk mål å skape gode nabolag, bidra til god byutvikling og å utøve samfunnsansvar. I 2021 ble 177 millioner kroner disponert til gode formål innenfor kultur, idrett, frivillighet, miljø og FoU. 25 millioner kroner ble avsatt til klima-, miljø- og bomiljøtiltak i regi av de tilknyttede borettslagene i tråd med generalforsamlingsvedtaket våren 2021. Ikke disponerte, men budsjetterte midler på 63 millioner kroner, vil bli avsatt til framtidige investeringer i ulike samfunnsnyttige formål i regi av et nyopprettet ideelt aksjeselskap, OBOS Samfunnsarena AS.

Som følge av et solid resultat for 2021, vil samfunnsbidraget i 2022 være på 427 millioner kroner, tilsvarende

800 kroner per medlem. Samfunnsbidraget fordeles på tilskudd/samarbeidsavtaler og framtidige investeringer i regi av OBOS Samfunnsarena AS.

Se mer om samfunnsansvar og samfunnsbidrag i bærekraftsrapporten.

Sosiale boligkjøpsmodeller

Økende boligpriser – særlig i de store byene – og bankenes høye egenkapitalkrav, gjør det vanskelig for mange å kjøpe egen bolig selv om de har tilstrekkelig evne til å betjene lån. OBOS tilbyr boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie for å senke terskelen til boligmarkedet slik at flere medlemmer kan eie egen bolig. Sentralt i sosial boligbygging anno 2022 er valgfrihet for individet, kombinert med et bredt tilbud av veier inn i boligmarkedet med OBOS som partner og langsiktig økonomisk bærekraft uten offentlige subsidier. Fra lanseringen av Bostart i 2018 og Deleie i 2020, er det tilbudt om lag 1 500 boliger med disse ordningene. OBOS har i 2021 videreført arbeidet med å styrke den boligsosiale profilen – i tråd med ønske fra medlemmene, og har skalert satsingen på de sosiale boligkjøpsmodellene. OBOS Deläga ble også lansert i Sverige i 2021. Tilbudet vil bli økt ytterligere fra 2022 og videre, både i Norge og Sverige, ved at alle borettslagsprosjekter i større byer og pressområder skal tilby en vesentlig andel av boligkjøpsmodeller i prosjektene. Ambisjonen er å tilby 8 500 boliger med slike boligkjøpsmodeller i løpet av de neste fem år.

Kundetilfredshet

OBOS måler jevnlig kundetilfredsheten i de ulike forretningsområdene og gjennomfører kontinuerlig tiltak for å forbedre kundetilfredsheten. OBOS har som mål at kundetilfredsheten skal være bedre enn bransjegjennomsnitt. Med unntak av OBOS-banken som har oppnådd KTI med syv poeng bedre enn bransjesnitt i 2021, har de andre forretningsområdene KTI på nivå med eller under bransjegjennomsnittet. Vi er ikke tilfredse med dette, og det iverksettes en rekke tiltak for å snu den negative trenden.

Medlemsdemokratiet

Første halvår 2021 ble preget av en debatt med til dels høy temperatur om OBOS' virksomhet, hva OBOS skal være og hvordan OBOS forholder seg til medlemsdemokratiet og til medlemmene. Det er iverksatt en rekke tiltak for å styrke dialogen med medlemmene, herunder regelmessige dialogmøter med medlemmene og med styrene i borettslagene, bedre informasjon om medlemmenes rettigheter og muligheter til å delta i medlemsdemokratiet, og et økt fokus på medvirkning i planprosesser. Det er etablert et medlemspanel for kontinuerlig deltaelse fra OBOS medlemmer i tjenesteutviklingen.

Etter forslag fra styret i OBOS vedtok generalforsamlingen i 2021 å opprette et uavhengig utvalg som skulle utrede

medlemsdemokratiet i boligsamvirket. Ambisjonen er å styrke dialogen med og forankringen hos våre medlemmer, i kombinasjon med en stabil, langsiktig og forutsigbar forretningsmessig drift. Utvalget ble ledet av BI-professor Tore Bråthen. Utvalget leverte sin innstilling og sine anbefalinger i februar 2022. Styret vil fremlegge sin vurdering av utvalgets innstilling med konkrete forslag i generalforsamlingen i juni 2022.

Virksomhetsområdene

Alle henvisninger til segmentregnskap, herunder omsetning, resultat, og utlåns- og innskuddstall i bankvirksomheten, er i samsvar med intern rapportering i konsernet. Se note 4 Segmenter for ytterligere detaljer.

Boligutvikling

Boligbyggingen 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. OBOS-medlemmer har 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 Nya Hem ble etablert i 2020 for å kjøpe tomter og utvikle boligprosjekter i blokkbebyggelse, i og rundt Stockholm, Göteborg og Malmö. Selskapet hadde sin første byggestart i Sollentuna utenfor Stockholm høsten 2021, i et prosjekt der medlemmene for første gang fikk forkjøpsrett til et større blokkprosjekt i Sverige.

OBOS Block Watnes kjernevirksomhet er utvikling og utbygging av boligprosjekter, primært småhus i tre, i randsonen av større byer fra Trøndelag og sørover, enten i egenregi eller med samarbeidspartnere. Utviklingen av eiendommer, produktutvikling, salg og bygging utføres av egne ansatte. OBOS Sverige, med varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan, er den største småhusaktøren i Sverige og bygger sine hus i tre. Boligene produseres i egne fabrikker (planelementer og moduler) for kunder med egen tomt, for egenregiprosjekter og for utbyggingspartnere. OBOS Sverige har to fabrikker. OBOS Kärnhem utvikler boligprosjekter i egen regi, både blokkbebyggelse og småhus i tre. Selskapet har en mindre fabrikk for produksjon av elementer for småhus.

OBOS Sverige og OBOS Kärnhem har prosjekter over hele Sverige, med nærhet til vekstområder og byer med universitets- og høyskolevirksomhet.

Det har gjennom året vært stor etterspørsel etter nye boliger – både i Norge og Sverige, selv om det i andre halvår 2021 ble registrert en viss avmatning, særlig for småhussegmentet i Norge. Antall solgte boliger var i 2021 på sitt høyeste nivå siden 2016. Det er solgt syv prosent

flere boliger i 2021 enn i 2020. OBOS har også et historisk høyt antall boliger under produksjon.

Omsetningen for boligutvikling var i 2021 på 11 566 millioner kroner, mot 8 365 millioner kroner i 2020. Segmentresultat før skatt var 965 millioner kroner, mot 570 millioner kroner i 2020.

I 2021 er det kjøpt tomter for til sammen ca. 3,9 milliarder kroner, med kapasitet for ca. 6 200 boliger (5 465 netto – OBOS' andel) i Norge og Sverige.

Forvaltning og rådgivning

Forretningsområdet forvaltning og rådgivning kan deles i to hovedkategorier; forretningsførsel og teknisk rådgivning. Forretningsførsel omfatter blant annet administrativ og økonomisk bistand og rådgivning primært til styrer i boligselskaper, samt innkreving og regnskapsførsel for denne kundegruppen. Ved utgangen av 2021 ble 261 694 boliger og 5 030 boligselskaper forvaltet mot 245 517 boliger og 4 738 boligselskaper i 2020.

Styrene i boligselskapene utfører vesentlige deler av sitt styrearbeid i web-tjenester levert av OBOS; styrerommet.no og VIBBO. Digitale årsmøter er en del av disse web-tjenestene. I 2021 benyttet mer en 3 000 boligselskaper den digitale årsmøteløsningen. Som ledd i OBOS' satsing på bærekraft i alle ledd, er det utviklet en bærekraftsmodul i styrerommet.no som skal være til hjelp for boligselskapenes bærekraftsarbeid.

Teknisk rådgivning omfatter i hovedsak ingeniørbistand til byggeiere innen ulike fagområder, både boligbygg og næringsbygg. For styrene i boligselskapene er OBOS'

tjenester avgjørende for at boligselskapene skal ha et trygt og godt tilbud til beboerne i boligselskapene. I 2021 overleverte OBOS de første boligene med en åpen og aktørnøytral fiberløsning levert av OBOS OpenNet AS.

Omsetningen innen forvaltning og rådgivning var 1 103 millioner kroner i 2021, en økning på 50 millioner kroner fra 2020. Resultat før skatt ble 186 millioner kroner mot 154 i 2020.

Næringseiendom

OBOS-konsernet eier om lag 703 000 kvadratmeter næringseiendom. Næringseiendom er et viktig element i byutviklingen og har over tid levert bransjeledende verdiskaping. Det investeres fortrinnsvis i kontorer, kjøpesentre og forretningslokaler. 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.

Virksomhetsområdet omsatte i 2021 for 778 millioner kroner mot 1 318 millioner kroner i 2020. Redusert omsetning skyldes at boligbygging på Ulven i Oslo, ble overført til Boligutvikling i januar 2021. I 2021 var resultat før skatt 750 millioner kroner mot 936 millioner kroner i 2020. Justert for gevinster ved salg av eiendom og boligbyggingen på Ulven er årets resultat på nivå med 2020.

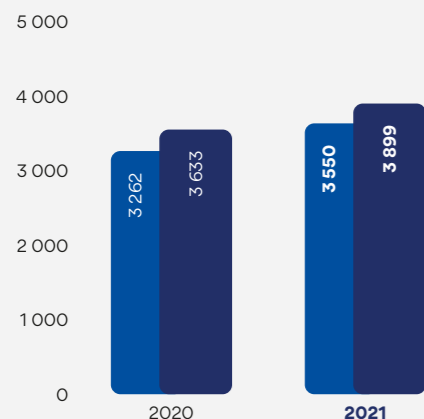
Økonomisk utleiegrad i porteføljen er ved utgangen av 2021 på 92,6 prosent. I 2021 er det inngått totalt 140 kontrakter med en årlig leie på 100 millioner kroner. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene i porteføljen er 4,7 år, og gjennomsnittlig kontraktstid for nye avtaler er 9,1 år.

Brutto antall er alle boliger i prosjekter der OBOS har en eierandel. Brutto andel er det antall boliger medlemmene i Norge og Sverige får benyttet sin forkjøpsrett på inkludert boligkjøpsmodeller.

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

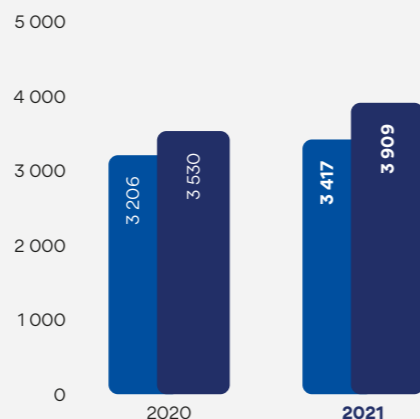
Solgte boliger

■ netto antall ■ brutto antall



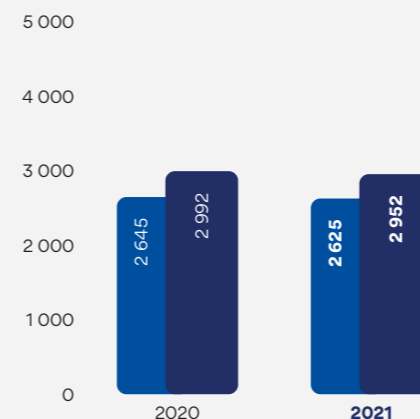
Igangsatte boliger

■ netto antall ■ brutto antall



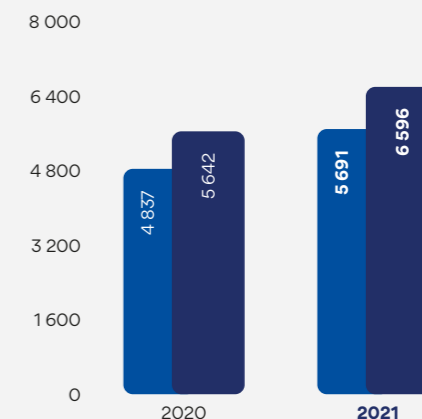
Ferdigstilte boliger

■ netto antall ■ brutto antall



Boliger under produksjon

■ netto antall ■ brutto antall



I løpet av 2021 er det ferdigstilt et nytt kontorbygg i Kværnerbyen i Oslo – Oslo K, samt et nytt kjøpesenter på Holmlia i Oslo. Flere større prosjekter er under bygging, blant annet Construction City i Oslo. Construction City skal bli et sentralt samlingspunkt for verdiskapende samhandling, innovasjon og utvikling innen bygg-, anlegg- og eiendomsbransjen. Allerede før første spadetak i oktober 2021 var nær 60 prosent av bygget utleid. OBOS, AF Gruppen, Betonmast og Ellingard Gruppen signerte leieavtaler i 2021, og flytter hovedkontorene sine til Construction City når bygget ferdigstilles i 2025.

Construction City Cluster er byggenæringens klynge-samarbeid der OBOS er en av initiativtakerne. Bærekraft, innovasjon og samhandling er sentralt i samarbeidet. Ved utgangen av 2021 har klyngen over 100 medlemmer, og over 1 000 personer deltok på klyngens arrangementer i 2021.

Bank og eiendomsmedling

Bank- og eiendomsmedling viser et samlet resultat før skatt på 289 millioner kroner i 2021, mot 302 millioner kroner i 2020.

OBOS-banken

OBOS-banken tilbyr finansiering til boligkjøpere og boligselskaper, som del av den helhetlige verdikjeden OBOS-banken tilbyr sine medlemmer. Banken er den 18. største i Norge målt etter forretningskapital. OBOS-banken spisser ytterligere sin primæraktivitet, dagligbank og utlånsvirksomheten for boliglån til privatpersoner og langsiktige lån til boligselskaper. En klar

målsetting er å være en kostnadseffektiv organisasjon, med raske og effektive prosesser mot lånekunder og mer selvbetjente løsninger.

Grønt rammeverk for obligasjonsutstedelser ble utarbeidet og andreparsgodkjent i 2021. I 4. kvartal 2021 ble dette rammeverket lagt til grunn for utstedelse av to obligasjoner. Banken har som ambisjon for strategiperioden fram mot 2026 at hver tredje nye utlånskroner og at 50 prosent av gjeldsutstedelsene skal være grønt finansiert.

Bankkonsernet (OBOS-banken og det heleide datterselskapet OBOS Boligkreditt) oppnådde i 2021 et resultat før skatt på 279 millioner kroner, mot 277 millioner kroner i 2020. Utlån til personmarkedet var 14 338 millioner kroner ved utgangen av 2021, mot 14 109 millioner kroner i 2020; en vekst på 1,6 prosent. Utlån til bedriftsmarkedet, i hovedsak lån til borettslag og sameier, utgjorde 34 568 millioner kroner (inkl. utlån formidlet gjennom Eika Boligkreditt) ved utgangen av 2021, mot 32 250 millioner kroner i 2020; en vekst på 7,2 prosent. Sum utlån utgjorde 48 906 millioner kroner inklusive utlån formidlet gjennom Eika Boligkreditt. Utlånsveksten på 2 547 millioner kroner, er en økning på 5,5 prosent.

Sum kundeinnskudd fra privatkunder og boligselskaper var på 21 717 millioner kroner ved utgangen av 2021, mot 20 196 millioner kroner i 2020. Innskuddsdekningen ved utgangen av 2021 var på 46,4 prosent. Alle kundeinnskudd under 2 millioner kroner er sikret i Bankenes Sikringsfond.

Forvaltningskapitalen og forretningskapitalen ved utgangen av 2021 var henholdsvis 53 567 millioner kroner og 55 639 millioner kroner.

Eiendomsmedling

OBOS Eiendomsmeglere var i 2021 den nest største megleren av boliger i OBOS-tilknyttede borettslag med 20 prosent av salgene på Østlandet. OBOS Eiendomsmeglere omsatte totalt 1 704 boliger i 2021 gjennom de 11 kontorene i Oslo, Hamar, Fredrikstad og Tønsberg. Resultatet før skatt utgjorde -3,7 millioner kroner, mot 9,7 millioner kroner i 2020.

Forkjøpsrett

Boligtilbudet og forkjøpsretten til boliger er de viktigste medlemsfordelene. Det ble i 2021 omsatt totalt 9 174 boliger i OBOS-tilknyttede borettslag mot 8 985 boliger i 2020. Medlemmene benyttet forkjøpsretten i 30 prosent av salgene av leiligheter i OBOS-tilknyttede borettslag i 2021, mot 27 prosent i 2020. I Oslo ble forkjøpsretten benyttet i 32 prosent av salgene i 2021.

Aksjeinvesteringer

Aksjeinvesteringene i OBOS-konsernet viser et resultat før skatt på 2 502 millioner kroner, mot 797 millioner kroner i 2020. Hovedårsaken til økningen i resultatet er salget i juni av hele aksjeposten i den svenske boligutvikleren JM AB, med en regnskapsmessig gevinst på 2 119 millioner kroner.

Den 19. desember inngikk OBOS en samarbeidsavtale med det svenske børsnoterte selskapet Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB), som innebærer at OBOS har kjøpt 49,5 prosent av Solon Eiendom Holding AS. Dette selskapet eier ved årets slutt 90,1 prosent av det børsnoterte eiendomsutviklingselskapet Solon Eiendom ASA. Solon Eiendom ASA ble tatt av børs 15. februar 2022. OBOS' medlemmer vil få forkjøpsrett til ca. 8 000 boliger som Solon Eiendom har i sin tomtebank, og potensielt flere tusen boliger til gjennom et langsiktig strategisk tomtesamarbeid med den andre hovedeieren, svenske SBB.

De beløpsmessige største aksjepostene er i de børsnoterte entreprenørselskapene AF Gruppen ASA og Veidekke ASA. Eierskapet tilfører OBOS' verdifull kompetanse og kunnskap om entreprenørvirksomhet, og bidrar til at OBOS blir en mer effektiv byggherre. OBOS er største aksjonær i begge selskapene. Eierandelene ved årsskiftet var 16,1 prosent i AF Gruppen og 19,3 prosent i Veidekke.

OBOS' strategiske aksjeportefølje leverte i 2021, i form av verdiøkning, realisering av gevinster og mottatte utbytter, en avkastning på 22,3 prosent mot OSEBX som for året steg med 23,3 prosent.

OBOS investerer også i oppstartsselskaper i bransjer relatert til OBOS-konsernet, både direkte eller gjennom venture-selskapet Construct Venture som ble etablert i 2018 sammen med AF Gruppen. Foruten tidligere oppstartinvesteringer i utleieplattformen Hybel.no, BIM-plattformen Catenda, det digitale låsselskapet Unloc og oppstartsgeneratoren Antler, er det i år foretatt nye investeringer i droneselskapet Senseloo og i det digitale lagrings- og logistikkelskapet Wanda.

Organisasjonen

Ansatte

OBOS-konsernet hadde 2 622 fast ansatte ved utgangen av 2021, hvorav 1 677 i Norge og 945 i Sverige. Ved utgangen av 2020 hadde OBOS-konsernet 2 522 fast ansatte.

Arbeidsmiljø, likestilling og mangfold

OBOS skal være en trygg og sikker arbeidsplass. Det jobbes kontinuerlig med å sikre et godt arbeidsmiljø som forebygger skader og der sykefraværet er lavt. For konsernet som helhet er det en overordnet målsetting om et sykefravær på under fire prosent. For kontorvirksomheten er målet tre prosent. I OBOS-konsernet totalt var sykefraværet i 2021 på 4,3 prosent, og for kontorvirksomheten var fraværet på 3,2 prosent. Sykefraværet er på samme nivå som i 2020.

OBOS skal være en engasjerende og utviklende arbeidsplass for arbeidstakere av alle kjønn, og det etterstrebes en jevn kjønnsbalanse i alle deler av virksomheten. Byggebransjen har tradisjonelt vært en mannsdominert bransje, og ved rekruttering til stillinger i denne delen av virksomheten søkes det bevisst å øke kvinneandelen. Av ansatte i OBOS-konsernet er 36 prosent kvinner og 64 prosent menn. I ledende stillinger er det en målsetting å ha en kjønnsfordeling på 50/50. I 2021 er 36 prosent av lederne i OBOS-konsernet kvinner. Konsernledelsen består av fem kvinner og fem menn. 40 prosent av medlemmene i styret er kvinner.

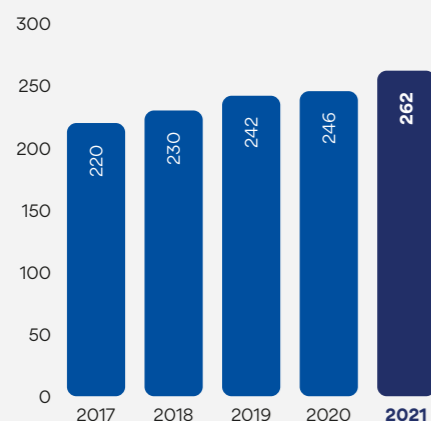
OBOS har et mål om å være en inkluderende organisasjon hvor alle medarbeidere føler seg verdsatt, respektert og engasjert. OBOS har i 2021 jobbet systematisk med mangfoldsarbeidet, blant annet gjennom etablering av en konsernovergripende strategi for mangfold, likestilling og inkludering.

Kompetanseutvikling og rekruttering

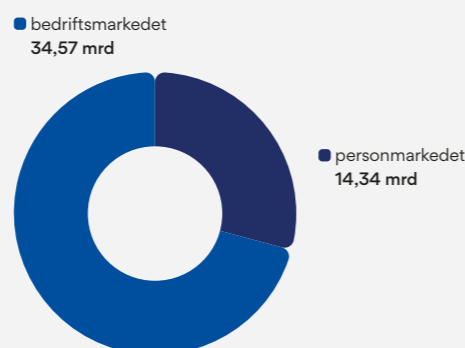
Utvikling av medarbeidere er blant de viktigste investeringer OBOS gjør og er avgjørende for å nå strategiske målsettinger. I 2021 er det etablert bedre prosesser for å sikre at det jobbes målrettet, systematisk og strategisk med kompetanseplanlegging og -utvikling. Gjennom god og systematisk systemstøtte sikres det at alle ansatte følges opp på en god måte, blant annet gjennom årlige utviklingssamtaler.

Forvaltede boliger

tall i tusen



Utlån OBOS-banken



OBOS-konsernets interne program for ledertalent-utvikling, OBOS Extend, fortsatte i 2021. I 2022 starter et nytt kull med 12 deltagere som skal delta i programmet i 2022–2024. Videreutvikling av mer erfarne ledere har også stått sentralt i 2021, ikke minst med tanke på den nye situasjonen forårsaket av koronapandemien med avstandsledelse og hybrid arbeidshverdag. Det er gjennomført en rekke digitale temakurs innen ulike ledelsesområder. Det legges også til rette for ansattes etter- og videreutdanning, blant annet gjennom stipend-ordninger for støtte til utdanning.

I OBOS Block Watne er det et mål å videreføre lærling-ordningen i 2022 på minst samme nivå som i 2021 (ca. 10 prosent), og det jobbes fortløpende med å rekruttere nye lærlinger til tømmerfaget. I 2022 vil det jobbes med å opprette samarbeid med utdanningsinstitusjoner for lærlinger for å bidra til å stimulere flere kvinner til å velge tømmerutdannelse.

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. Alle faste stillinger i konsernet lyses ut internt da OBOS legger stor vekt på den muligheten intern mobilitet gir i et utviklingsperspektiv, både for den enkelte medarbeider og for organisasjonen som helhet.

I 2021 har det fortsatt vært lagt stor vekt på arbeidet med å profilere OBOS som attraktiv arbeidsgiver. Det årlige sommertrainee-programmet for studenter, som er viktig både for strategisk rekruttering og profilering av OBOS som arbeidsgiver, ble gjennomført som planlagt i 2021. Det langsiktige arbeidet med arbeidsgiverprofilering fortsetter å gi resultater.

Arbeidsforhold – HMS

OBOS arbeider kontinuerlig og systematisk med å utvikle en stadig mer effektiv organisasjon med et faglig inspirerende og trygt arbeidsmiljø. Kravene til internkontroll for helse, miljø og sikkerhet (HMS) følges opp gjennom årlige handlingsplaner. OBOS har egne rutiner for varsling i forbindelse med seksuell og annen form for 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 høyt fokus på SHA/HMS. Byggebransjens viktigste måleparameter er fraværsskader på byggeplass målt mot utførte timeverk. Dette uttrykkes som H1-verdi (fraværsskader per million

arbeidede timer). H1-verdien for OBOS-konsernet var på 3,2 mot 3,3 i 2020. I Norge var H1-verdien 2,2 ved utgangen av 2021, mot 4,5 ved utgangen av 2020. I Sverige var H1-verdien 3,8 mot 2,4 ved utgangen av 2020.

Det har ikke vært noen alvorlige skadehendelser i den norske virksomheten i 2021. Det er registrert en skade med fravær i OBOS Nye Hjem og seks skader med fravær i OBOS Block Watne i 2021. I den svenske virksomheten har det vært økning i skader i 2021. OBOS Sverige hadde fire alvorlige ulykker i 2021 og 12 skader som førte til fravær. OBOS Kärnhem hadde fem skader med fravær i 2021.

Det er utarbeidet egne rapporter for alle alvorlige skader og hendelser, hvor forløpet, selve hendelsen og forbedringstiltak er beskrevet. Tiltak vurderes i hvert enkelt tilfelle, for å sikre at hendelsen ikke gjentas.

Konsernet stiller strenge krav til seriøsitet i nye byggeprosjekter. Målet er å bli kvitt useriøse aktører i byggebransjen og bidra til økt kvalitet i det som bygges. Kravene i Norge regulerer blant annet bruk av faglærte håndverkere (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 (viser om virksomheten er registrert i mva-registeret) på flere prosjekter. Det er i starten av 2022 etablert egne seriøsitetkrav for konsernets virksomhet i Sverige.

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

For utfyllende informasjon om arbeidsmiljø, likestilling og mangfold, kompetanseutvikling og rekruttering, arbeidsforhold og HMS, samt etterlevelse av etiske retningslinjer mm., vises det til Bærekraftsrapporten.

Risiko og risikostyring

OBOS er gjennom sin virksomhet utsatt for ulike typer risikoer. Risikoer er knyttet til den operasjonelle virksomheten, finansiell risiko, markedsrisiko og klimarisiko. Innenfor hvert område vil det finnes en rekke ulike risikoelementer. OBOS søker å identifisere risiko på et tidlig stadium for å kunne iverksette risikoreduserende tiltak. Ved organisering av virksomheten er det lagt vekt på gode kontrollsystemer som skal sikre 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.

Totalt sett har ikke korona-pandemien resultert i store endringer for OBOS-konsernets resultat i 2021, men har påvirket lønnsomheten innen enkelte virksomhetsområder.

Krigen i Ukraina i kombinasjon med økte energipriser har medført en vesentlig økning i OBOS-konsernets risikobilde. Det må forventes at økt politisk usikkerhet og konflikt, sanksjoner og finansiell ustabilitet vil påvirke OBOS' økonomiske resultater og aktivitetsnivå framover.

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.

Internasjonal uro, økte energipriser og koronapandemien har medført større grad av risiko knyttet til leveranser innenfor byggevirksomheten og økte kostnader på innsatsvarer og produksjon.

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.

Tidsbruk i reguleringssaker er stadig økende grunnet større kompleksitet, økte krav og manglende framdrift i kommunal saksbehandling. Dette skaper forsinkelser i produksjonen. 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 utleide til et stort antall leietakere med ulike løpetider på kontraktene, og risikoen for lavere inntekter som følge av økt ledighet vurderes som lav. Nye næringsbygg bygges uten at de er fullt utleide og vil ha risiko for ledighet. Det er etablert rammer i konsernet som styrer den samlede risikoen for næringsvirksomheten,

herunder risikobygging og likviditetsrisiko knyttet til ledighet.

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

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 IKT-sikkerhet, cyber risk og sårbarhet knyttet til IKT-systemer.

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. OBOS har i 2021 etablert en egen instruks for etterlevelse av konkurranseregler, og det er startet et opplæringsløp internt.

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

Det er utarbeidet et system for virksomhetsstyring i konsernet som tar hensyn til risikoaspekter og mulighetsrommet som hvert forretningsområde opererer innenfor. Dette rapporteres kvartalsvis som del av virksomhetsrapporteringen til konsernets ledelse og styre.

Den konsesjonsbelagte virksomheten i OBOS Finans Holding omfatter OBOS-banken, OBOS Boligkreditt og OBOS Factoring, og er underlagt et omfattende kontroll- og rapporteringsregime for risikostyring. Instruks for tiltak mot hvitvasking, retningslinjer for risikostyring og internkontroll samt risikostrategier er utarbeidet i tråd med myndighetskrav, og følges opp av selskapenes styre og av Finanstilsynet.

Finansiell risiko

Finansiell risiko kan deles inn i finansiell markedsrisiko, hvor aksjerisiko, renterisiko og valutarisiko inngår, samt kredittrisiko 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. Den finansielle risikoen har økt som følge av Ukraina-krigen, og følges nøye opp.

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 næringseiendommer 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. OBOS forventer økte innlånskostnader etter at Norges Bank har startet opptrappingen av renten. Inflasjonen har økt som følge av økt etterspørsel, men også på grunn av utfordringer på tilbudssiden gjennom økte priser på råvarer og leveranseproblemer i flere bransjer. Økte renter kombinert med høyere inflasjon vil ha en dempende effekt på temperaturen i boligmarkedet.

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 betydelig virksomhet i Sverige. For den enkelte virksomhet gjøres alle vesentlige salg og kjøp av varer og tjenester i det funksjonelle valuta. Prosjektfinansiering foretas i lokal valuta. Konsernets langsiktige finansiering er i norske kroner. Konsernet har derfor en ubetydelig valutaeksponering gjennom sin operative virksomhet.

Kredittrisiko

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 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 obligasjonsmarkedet inklusive obligasjoner med fortrinnsrett gjennom datterselskapet OBOS Boligkreditt.

Ved kjøp og salg av verdipapirer og valuta er OBOS eksponert for risiko mot verdipapirforetakene selskapet handler med. Oppgjørsrisikoen minimeres gjennom å foreta kjøp og salg av verdipapirer og valuta gjennom solide motparter. OBOS påtar seg motpartsrisiko når det inngås rentebytteavtaler med verdipapirforetak. Motpartsrisikoen reduseres ved at slike derivatavtaler inngås med solide motparter som OBOS har et eksisterende kundeforhold til. Godkjente finansielle motparter er beskrevet i interne retningslinjer.

Kredittrisikoen i OBOS-banken anses som lav da lån som ytes har pant enten i boligselskapers faste eiendom, i medlemmers andeler eller i annen fast eiendom. Lån til sameier gis uten sikkerhet, eventuelt med fordringspant. Kredittrisikoen i den øvrige virksomheten i OBOS er ansett å være lav.

Likviditetsrisiko

OBOS har gjennom mange år sikret seg store og langsiktige kredittrammer i banker som sikkerhet mot perioder med dårlig likviditet i finansmarkedene. Morselskapet OBOS BBL har kredittrammer på 2 500 millioner kroner i tillegg til kassekreditt på 400 millioner kroner. På konsernnivå var kredittrammene 3 800 millioner kroner (eksklusive OBOS-banken) ved utgangen av 2021. Utrukne kredittrammer og kassakreditt var ved årsslutt 3 710 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 med Nordic Trustee på vegne av obligasjonsinvestorer. Dette rapporterer virksomheten kvartalsvis. Per 31.12.21 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 anses å være lav.

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

OBOS har også tilgang på en betydelig kontantbeholdning som følge av tidligere store nedsalg innenfor næringseiendom og aksjesalg våren 2021. Kontantbeholdningen styrker konsernets mulighet til å håndtere likviditetsrisiko også gitt et mer krevende marked.

Markedsrisiko

Eiendomsmarkedet

I et usikkert marked vil det være en risiko for at boliger ikke blir solgt og at utleieandelen i næringseiendommer faller. Boligprisene steg både i Norge og i Sverige i 2021. Igangsettingen av nye boliger økte også i begge land.

Dette gir flere ferdigstilte boliger i 2022. Økte byggekostnader og tilgang på arbeidskraft ble en økende utfordring for boligproduksjonen og påvirket produksjon og salg mot slutten av året. Utover dette forventer ikke OBOS 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, bl.a. som følge av bedring i arbeidsmarkedet, økt inntektsvekst og utsikter til nullrenter i Sverige en god stund til. I Norge er renten på vei opp, men kommer fra et historisk lavt nivå. Konsumprisveksten ble høy i 2021, særlig som følge av svært høye strømpriser, men også på grunn av logistikkutfordringer og mangel på innsatsvarer i kombinasjonen med høy etterspørsel. Mindre ekstreme strømpriser, rimeligere frakt og bedre tilgang på råvarer og innsatsvarer er ventet å redusere inflasjonen neste år, men samtidig er det stor usikkerhet knyttet til framtidige strømpriser og inflasjon. Smitteoppblomstring og omfattende smittevernrestriksjoner kan skape ytterligere flaskehals på tilbudssiden og trekke opp konsumprisene. Fortsatt god tilgang på kreditt vil være avgjørende for å kunne opprettholde etterspørsel etter både nye og brukte boliger framover. Det er for tidlig å fastslå h vilke langtidsvirkninger krigen i Ukraina kan ha for eiendomsmarkedet. En midlertidig oppbremsing i byggeaktiviteten som følge av uroen, kan på lengre sikt gi uønsket høy prisvekst på boliger.

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

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

Omdømmerisiko

OBOS og datterselskapene er anerkjente og godt etablerte merkevarer. OBOS har en stor medlemsmasse og kundegruppe, og en bred kontaktflate på leverandørsiden og til myndigheter, bransjeorganisasjoner, finansmiljøer og media. Som stor låntaker og stor aktør innen eiendom og boligbygging i Norge og Sverige, vil selskapet ofte bli brukt som eksempel for å belyse utviklingstrekk, utfordringer og problemstillinger i boligmarkedet og byggenæringen.

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

Første halvår 2021 ble preget av en debatt med til dels høy temperatur og negative medieoppslag om OBOS' virksomhet, hva OBOS skal være og hvordan OBOS forholder seg til medlemsdemokratiet og til medlemmene. Debatten svekket OBOS' omdømme, og Ipsos årlige omdømmeundersøkelse viste en markant tilbakegang for OBOS. OBOS har iverksatt en rekke tiltak for å styrke og gjenopprette tilliten og omdømmet. Kommunikasjonen med medlemmene om hvordan de kan gjøre sin stemme hørt og hvordan de går fram for å kunne bli tillitsvalgte i OBOS, er betydelig styrket. Det er også gjennomført regelmessige dialogmøter med medlemmene og med styrene i borettslagene. Målinger tatt opp rett over sommeren 2021 viser at omdømmet igjen er blitt styrket, en utvikling som har fortsatt høsten 2021.

Klimarisiko

Endringer i klima gir endringer i risikobildet. I løpet av 2021 har OBOS gjennomført selskapsspesifikke klimarisikovurderinger for både fysiske risikoer og overgangsrisikoer knyttet til klima og miljø iht. rammeverket i Taske Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). 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 og påvirker vår virksomhet knyttet til de fysiske klimaendringene er tørke, vind og mer nedbør. Mer nedbør og styrtregn krever nye løsninger for å håndtere overvann, samt at materialene vi bygger med må være robuste og tåle nye værforhold.

Klimaendringene gir også endrede forventinger og krav fra myndigheter, finansbransjen og markedet generelt. Det gir også risiko knyttet til endrede regulatoriske forutsetninger som kan påvirke vår virksomhet. Nye teknologiske løsninger, markedsforutsetninger som kan endres som følge av holdningsendring hos våre medlemmer og kunder og innføring av nye regulatoriske krav knyttet til klima kan påvirke vår lønnsomhet. Gjennom å ha kontroll med hvordan klimaendringen påvirker vår virksomhet er vi bedre rustet for å fortsatt være lønnsomme gjennom det grønne skiftet.

Se mer om klimarisiko i bærekraftsrapporten.

Styret

På representantskapsmøtet 1. juli 2021 ble Roar Engeland gjenvalgt som styreleder. Ragnhild Borchgrevink, Eva Eriksson, Torger Reve og Heidi Ulmo ble gjenvalgt som styremedlemmer. Tidligere fast møtende varamedlem Henning Olsen ble valgt som nytt styremedlem. Arne Austreid ble valgt som nytt, fast møtende varamedlem. Alle ble valgt for ett år. Siv Berg, Lars Örjan Reinholdsson og Daniel Walter er ansattvalgte styremedlemmer. De ble alle valgt for to år i 2021.

Styret har avholdt 15 møter i 2021. Ett 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.

Ansvarforsikring for styret og daglig leder

Det er tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder (konsernsjef i OBOS-konsernet). Ansvarsforsikringen omfatter også styremedlemmer i datterselskaper med over 50 prosent eierandel, og medlemmer av konsernledelsen.

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

Eierstyring

God eierstyring og selskapsledelse er styrets ansvar. OBOS rapporterer i henhold til «Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse (Anbefalingen)» av 14. oktober 2021, så langt det er relevant for OBOS' virksomhet. Sentrale endringer i Anbefalingen gjelder bærekraft, valgkomite, avtaler med tilknyttede parter samt lønn og godtgjørelser til ledende personer. Styret redegjør for disse forholdene i den samlede redegjørelsen for eierstyring på side 151 i årsrapporten. Egen redegjørelse for lønn og andre godtgjørelser til ledende ansatte er gitt på side 160 i årsrapporten.

Morselskapet OBOS BBL

Morselskapet OBOS BBL er et norsk boligbyggelag med 531 033 betalende medlemmer (andelseiere). Hovedformålet er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte, og forvalte boliger for andelseierne. Morselskapet utøver eierskap og konsernfunksjoner overfor de operative enhetene (datterselskaper) i OBOS-konsernet. OBOS BBL hadde 488 ansatte ved utgangen av 2021, 257 kvinner og 231 menn, mot 425 ansatte i ved utgangen av 2020.

Disponering av årsresultatet

Morselskapet i OBOS hadde i 2021 et overskudd etter skatt på 3 058,6 millioner kroner, mot 2 874,3 millioner kroner i 2020. Som følge av salget av aksjeposten i JM AB i 2021, ble morselskapets likviditet betydelig styrket og har blitt benyttet til investering i Solon Holding Eiendom AS, opptak av eksternt lån og utlån til datterselskaper.

Annen egenkapital	3 058 853 566 kroner
Totalt disponert	3 058 853 566 kroner

Egenkapitalen i morselskapet OBOS BBL utgjør 19 449,1 millioner kroner. Det gir en egenkapitalandel på 72,8 prosent per 31.12.2021.

Forutsetning om fortsatt drift

Styret vurderer selskapets egenkapital som solid og er tilfreds med årets resultat. Dette gir OBOS-konsernet et godt utgangspunkt for 2022. OBOS har en solid posisjon i sine markeder, en sterk finansiell stilling og medarbeidere med høy kompetanse. I henhold til regnskapslovens § 3-3a er regnskapet avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Hendelser etter balansedagen

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

Morgenen 24. februar invaderte Russland Ukraina, og det brøt ut krig. Krigen har ført til økt usikkerhet både når det gjelder OBOS' underliggende virksomhet i form av hvordan situasjonen kan påvirke både boligpriser, energipriser, byggeaktiviteten og leveransekjeder, og også påvirkning på kapitalmarkedene. Det må forventes at økt politisk usikkerhet og konflikt, sanksjoner og finansiell ustabilitet vil påvirke OBOS' økonomiske resultater og aktivitetsnivå framover. Det er for tidlig å fastslå hvilke langtidsvirkninger krigen i Ukraina kan ha. Styret og administrasjonen følger situasjonen tett, og nødvendige tiltak vil bli iverksatt ut fra hvordan situasjonen utvikler seg i kjølvannet av Ukraina-krigen. OBOS følger myndighetenes krav til skjerpede rutiner for hvitvasking og etterlevelse av sanksjoner.

Framtidsutsikter

OBOS forventer en moderat prisvekst både i Norge og Sverige i 2022, og en boligbygging på om lag samme nivå som i 2021. Krigen i Ukraina har imidlertid ført til økt usikkerhet; noe som kan påvirke både boligpriser og byggeaktiviteten. Økte renter kombinert med høyere inflasjon vil ha en dempende effekt på temperaturen i boligmarkedet. Den økte volatiliteten i finansmarkedene vil også ha betydning. Samtidig ser vi at koronapandemien i kombinasjon med økte energipriser, byggekostnader og materialkostnader, lange leveransetider og mangel på råvarer og arbeidskraft – særlig fagarbeidere – medfører større grad av usikkerhet rundt byggetakten i markedet generelt. Denne effekten er kraftig forsterket som følge av Ukraina-krigen. For OBOS vil dette kunne bety redusert lønnsomhet, spesielt i byggevirksomheten, og at det tar lenger tid å gjennomføre planlagte byggeprosjekter. Gjennom OBOS' gode langsiktige relasjoner med entreprenører, et volum som gir stor innkjøpskraft, stor finansiell handlefrihet og en kompetent organisasjon står OBOS godt rustet til å møte disse utfordringene.

Kommunene regulerer for få tomter i forhold til langsiktig behov. Det er grunn til å frykte at det spesielt i Oslo-området kan bygge seg opp ubalanser som igjen kan gi

uønskede prisrekylar oppover noen år fram i tid dersom ikke reguleringssituasjonen forbedres. OBOS' største risiko, når det gjelder å nå sine strategiske mål om vekst i boligbyggingen, er å få tilstrekkelig tilgang på byggeklare tomter. Det innebærer at OBOS til enhver tid vil binde mye kapital i en langsiktig tomtebank med boligprosjekter i ulik tidsfase.

Vi ser også en stadig større grad av trussel mot virksomheten og ansatte knyttet til cyberkriminalitet og kontinuerlige angrep mot vår IT-infrastruktur. Det er og vil bli gjort større investeringer både i ny og bedre infrastruktur, opplæring og økt kapasitet innenfor cybersikkerhet, med interne og eksterne krefter, for å håndtere denne trusselen.

Det er igangsatt viktige prosesser rundt vitaliseringen av medlemsdemokratiet i OBOS, og Demokratiutvalget avla sin innstilling medio februar. Styret vil fremlegge sin vurdering av dette med konkrete forslag i generalforsamlingen i juni 2022. Ambisjonen er å styrke dialogen med og forankringen hos våre medlemmer, i kombinasjon med en stabil, langsiktig og forutsigbar forretningsmessig drift.

I februar lanserte OBOS en markant opptrapping av sosiale boligkjøpsmodeller. I Oslo-området betyr opptrappingen at rundt 70 prosent av alle borettslagsleiligheter OBOS bygger de kommende årene, vil bli lagt ut for salg til OBOS-medlemmene med ordningene Bostart og Deleie. I andre deler av landet med lavere boligpriser, vil dette gjelde for rundt halvparten av alle nye borettslagsleiligheter. Deleie-ordningen tilbys også i OBOS' svenske virksomhet. De neste fem årene skal det tilbys 8 500 boliger med slike modeller. Styrkingen av OBOS' boligsosiale profil er et uttrykt ønske fra våre medlemmer. Dette gjør det mulig for mange med fast jobb og vanlig inntekt å kunne kjøpe egen bolig – i tråd med OBOS' formål og samfunnsoppdrag – å skaffe medlemmene gode boliger.

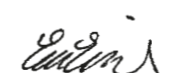
Styret vil takke de ansatte, medlemmene og OBOS' samarbeidspartnere for deres fortsatte bidrag til at OBOS kan skape merverdier for medlemmer og samfunn, og en fortsatt lønnsom vekst.

Oslo 29. mars 2022

Styret og konsernsjef i OBOS BBL



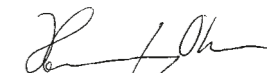
Roar Engeland
Styreleder



Eva Eriksson
Nestleder



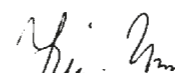
Ragnhild Borchgrevink
Styremedlem



Henning Olsen
Styremedlem



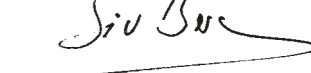
Torger Reve
Styremedlem



Heidi Ulmo
Styremedlem



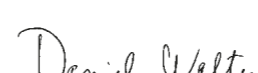
Arne Austreid
Varamedlem



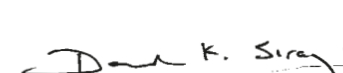
Siv Berg
Ansattvalgt styremedlem



Lars Örjan Reinholdsson
Ansattvalgt styremedlem



Daniel Walter
Ansattvalgt styremedlem



Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

Evighetsperspektiv – OBOS må tjene penger for å kunne bygge nye boliger til medlemmene

Vår oppgave nummer én er å bygge boliger for medlemmene våre. OBOS bruker overskuddet sitt til å kjøpe nye tomter og sette i gang nye boligprosjekter. Inntektene fra salget av boliger investeres så videre i nye boligprosjekter.

Foto: Nadia Frantsen



90%

av overskuddet reinvesteres i virksomheten

Kjøp av tomter, boligprosjekter, satsing på boligkjøpsmodeller mm.

inntil 10%

av overskuddet settes av til samfunnsnyttige formål

Miljøtiltak i borettslagene, kultur- og idrettsarrangementer, sosiale tiltak og humanitært arbeid.

Derfor må OBOS skape økonomiske verdier

OBOS fikk et resultat før skatt på 4 454 millioner kroner i 2021. Som et samvirke deler ikke OBOS ut utbytte, men bruker overskuddet til å kjøpe nye tomter og bygge flere boliger.

– OBOS produserer boliger i et evighetsperspektiv, sier Trond Stabekk, konserndirektør for økonomi og finans. – Vi bruker overskuddet fra salg av boliger til å kjøpe nye tomter og bygge nye boliger.

Best med stabile priser

To rentehevinger i 2021 og forventninger om videre renteøkning bidro til en viss utflating i boligprisene på tampen av fjoråret. I 2021 steg prisene på brukte OBOS-boliger i Oslo med 4,3 prosent, og 3,6 prosent på landsbasis.

– OBOS er best tjent med et balansert boligmarked uten plutselige svingninger i boligprisen. Da kan vi planlegge for en effektiv og jevn produksjon og et jevnt boligtilbud, sier Stabekk.

Må fylle på med tomter

Når boligprisene stiger, øker også prisen på tomter. Fra OBOS kjøper en tomt til det står nye boliger der kan det gå mange år. Før det kan bygges skal man gjennom et langt løp med planlegging, regulering, søknader og dialog med ulike myndigheter. I løpet av den tiden har prisen på tomter historisk sett steget. For at OBOS i fremtiden skal ha mulighet til å fortsatt bygge mange boliger må vi selge et boligprosjekt til en pris som gjør at OBOS, litt enkelt sagt, kan erstatte tomtene som er brukt med nye tomter.

– Den kapitalen OBOS trenger for å gjøre dette kommer enten fra resultatene vi skaper eller fra belåning. Det er de kildene til kapital OBOS har å benytte. Hvis vi ikke er lønnsomme vil tomtebanken vår på sikt bli redusert, og med det også boligbyggingen, forklarer Stabekk.

Skal bygge boliger medlemmene kan kjøpe

Den største utfordringen med økende boligpriser er imidlertid at det blir krevende for flere av OBOS' medlemmer å komme inn på boligmarkedet.

– Målet er å bygge boliger medlemmene våre kan kjøpe for å bo i egeneiet bolig, understreker Stabekk.

– For at flere skal kunne det, har vi har lansert boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie. I 2022 har vi ambisjon om å tilby rundt 2 000 boliger med disse modellene, og slik gjøre terskelen for å komme inn på boligmarkedet litt lavere.

OBOS gir tilbake

OBOS bruker ikke bare overskuddet på nye tomter og boligprosjekter. Deler av overskuddet gis også direkte tilbake til samfunnet gjennom ordningen «OBOS gir tilbake».

– OBOS har vedtektsfestet at inntil ti prosent av resultatet skal gå tilbake til samfunnet. Pengene går til samfunnsnyttige formål og frivillige organisasjoner som bygger felleskap og skaper liv mellom husene, forteller Stabekk.

Med et resultat etter skatt for 2021 på 4 268 millioner kroner betyr det at OBOS i 2022 vil gi inntil 427 millioner kroner tilbake. Pengene går til ulike formål, fra miljøtiltak i borettslagene til kultur- og idrettsarrangementer, sosiale tiltak og humanitært arbeid. I koronaåret 2021 ga OBOS drøyt 20 millioner kroner til 617 ulike lag og foreninger som mistet inntekter fordi planlagte aktiviteter måtte avlyses som følge av pandemien.



Trond Stabekk
Konserndirektør
økonomi og finans

Årsregnskap 2021

OBOS-konsernet

Resultatregnskap.....	77
Oppstilling av finansiell stilling.....	78
Oppstilling av endringer i egenkapital.....	80
Oppstilling av kontantstrømmer.....	81
Noter til konsernregnskapet.....	82

OBOS BBL

Resultatregnskap.....	131
Oppstilling av finansiell stilling.....	132
Oppstilling av endringer i egenkapital.....	134
Oppstilling av kontantstrømmer.....	135
Noter til konsernregnskapet.....	136
Revisjonsberetning.....	148

Resultatregnskap 2021

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
Driftsinntekter	5	11 715 077	12 246 068
Prosjektkostnader	12	-6 680 905	-7 149 129
Personalkostnader	6, 7	-2 408 583	-2 161 259
Andre driftskostnader	8	-1 659 719	-1 562 908
Av- og nedskrivninger	14, 15	-295 063	-356 427
Driftskostnader		-11 044 270	-11 229 722
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		670 807	1 016 346
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	16	1 075 510	1 044 236
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	16	2 135 603	26 954
Verdiendring investeringseiendommer	13	722 439	639 193
Driftsresultat		4 604 359	2 726 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter		91 196	58 714
Finanskostnader		-359 614	-353 679
Netto valutagevinst/(tap)		-85 441	90 349
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		201 211	2 666
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		2 051	698 954
Netto finansposter	9, 11	-150 597	497 005
Resultat før skattekostnad		4 453 762	3 223 733
Skattekostnad	10	-185 560	-203 193
Resultat etter skatt		4 268 202	3 020 539
Herav minoritetens andel		15 476	13 283
Herav hybridkapitalens andel		11 235	13 767
Totalresultat			
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		-180 814	198 109
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		-6 593	10 198
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		4 334	-18 299
Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	24	-183 073	190 009
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		-3 262	-1 050
Netto estimatendringer relatert til pensjoner		-	-11 198
Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer		-	-
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		18 422	-8 088
Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	24	15 160	-20 335
Sum øvrige resultatelementer i perioden	24	-167 912	169 673
Totalresultat		4 100 290	3 190 213
Herav minoritetens andel		15 246	13 491
Herav hybridkapitalens andel		11 235	13 767

Oppstilling av finansiell stilling


OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	31.12.21	31.12.20
Eiendeler			
Goodwill	15	1 127 489	1 124 659
Varemerker	15	639 424	659 916
Andre immaterielle eiendeler	15	524 432	504 984
Varige driftsmidler	14	1 228 770	948 122
Bruksrettseiendeler	14	321 914	370 800
Investeringseiendommer	13	13 433 751	12 150 674
Eierbenyttede eiendommer	14	772 782	792 398
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	16	5 145 352	5 792 834
Finansielle anleggsmidler	17	8 439 051	6 627 985
Utlån fra bankvirksomhet	26, 27	46 523 610	43 168 556
Andre anleggsmidler		1 133 666	891 506
Sum anleggsmidler		79 290 241	73 032 434
Boligtomter for utvikling			
Boligprosjekter under oppføring		13 673 525	13 322 181
Ferdige, usolgte boliger		7 899 410	6 216 335
Sum varelager	12	22 205 635	19 996 142
Kundefordringer			
Utlån fra bankvirksomhet	19	611 136	465 995
Eiendeler klassifisert som holdt for salg	26, 27	216 347	324 587
Andre omløpsmidler	19	315 720	391 960
Andre omløpsmidler	17, 19	3 176 934	1 733 979
Kontanter og kontantekvivalenter	25	932 529	1 970 330
Sum andre omløpsmidler		5 252 665	4 886 851
Sum eiendeler		106 748 542	97 915 427

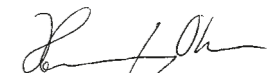
Beløp i tusen kroner	Note	31.12.21	31.12.20
Egenkapital og gjeld			
Andelskapital		119 996	111 919
Annen egenkapital		32 706 023	28 596 028
Hybridkapital	24	299 200	299 200
Minoritetsinteresser	24	52 917	105 150
Sum egenkapital		33 178 135	29 112 298
Pensjonsforpliktelser			
Utsatt skatt forpliktelser	7	110 245	102 301
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld	10	1 747 604	1 566 476
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	20	314 340	281 428
Langsiktig rentebærende gjeld	11	278 503	329 645
Langsiktig rentebærende gjeld	11	34 642 446	29 716 789
Sum langsiktig gjeld		37 093 138	31 996 639
Leverandørgjeld			
Betalbar skatt	20	1 308 229	1 256 079
Gjeld klassifisert som holdt for salg	10	117 775	135 996
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	20	118 616	175 934
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	20	2 605 330	2 221 531
Bankinnskudd fra kunder	11	20 964 549	19 246 353
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	11	45 068	53 514
Kortsiktig rentebærende gjeld	11	11 317 702	13 717 083
Sum kortsiktig gjeld		36 477 269	36 806 490
Sum gjeld		73 570 407	68 803 129
Sum egenkapital og gjeld		106 748 542	97 915 427

Oslo 29. mars 2022

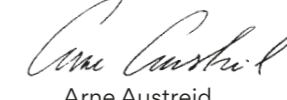
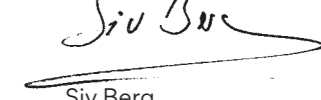
Styret og konsernsjef i OBOS BBL


Roar Engeland
Styreleder

Eva Eriksson
Nestleder

Ragnhild Borchgrevink
Styremedlem

Henning Øsen
Styremedlem

Torger Reve
Styremedlem

Heidi Ulmo
Styremedlem

Arne Austreid
Varamedlem

Siv Berg
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						Sum egenkapital
		Andelskapital	Andre inntekter og kostnader	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Hybridkapital ¹⁾	Minoritet	
Egenkapital per								
1. januar 2020		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	13 283	3 020 603
Øvrige resultatелеmenter	24	-	169 131	-	169 131	-	208	169 339
Totalresultat		-	169 131	2 993 553	3 162 684	13 767	13 491	3 189 942
Økning i andelskapital		8 782	-	1 452	1 452	-	-	10 234
Utbytte		-	-	-	-	-	-15 013	-15 013
Transaksjoner med minoritetsinteresser		-	-	-465	-465	-	49 324	48 859
Prinsippendring i tilknyttede selskaper		-	-	-87 061	-87 061	-	-	-87 061
Hybridkapital klassifisert som egenkapital		-	-	-	-	-150	-	-150
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-13 767	-	-13 767
Egenkapital per								
31. desember 2020		111 919	134 192	28 461 843	28 596 028	299 200	105 150	29 112 298
Periodens resultat		-	-	4 241 353	4 241 353	11 235	15 476	4 268 065
Øvrige resultatелеmenter	24	-	-167 420	-	-167 420	-	-230	-167 650
Totalresultat		-	-167 420	4 241 353	4 073 933	11 235	15 246	4 100 415
Økning i andelskapital		8 077	-	2 809	2 809	-	-	10 886
Utbytte		-	-	-	-	-	-15 151	-15 151
Transaksjoner med minoritetsinteresser		-	-	22 465	22 465	-	-52 329	-29 864
Reklassifisering – avvikling av ytelsesordning		-	13 202	-14 179	-977	-	-	-977
Salg tilknyttede selskaper		-	56 703	-44 937	11 765	-	-	11 765
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-11 235	-	-11 235
Egenkapital per								
31. desember 2021		119 996	36 676	32 669 354	32 706 023	299 200	52 917	33 178 135

¹⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

Oppstilling av kontantstrømmer

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
Resultat før skatt		4 453 762	3 223 733
Netto finansposter		150 597	-497 005
Av- og nedskrivninger	14, 15	295 063	356 427
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	13	-722 439	-639 193
Resultat fra tilknyttede selskaper	16	-1 092 398	-1 071 190
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-14 897	7 160
Endring i varelager	12	-1 698 489	819 728
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	26	-1 511 851	-1 430 866
Endring i andre tidsavgrensingsposter		369 758	-91 254
Mottatte utbytter		807 219	1 506 323
Betalte renter		-358 267	-390 633
Mottatte renter		54 756	34 704
Betalte skatter		-119 817	-278 272
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		612 996	1 549 664
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	13, 14, 15	-1 374 152	-1 351 135
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	13, 14, 15	47 803	48 656
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	25	-9 098 110	-7 755 803
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	25	5 969 824	6 516 982
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	25	-1 216 369	-1 885 696
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	25	1 043 510	2 852 749
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		882 759	-270 553
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer		68 785	71 663
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-3 675 950	-1 773 138
Nedbetaling obligasjonsgjeld	25	-5 071 108	-4 146 563
Opptrekk obligasjonsgjeld	25	8 982 922	4 903 453
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	25	-1 927 918	751 384
Opptrekk av hybridkapital		-	-458
Transaksjoner med minoritet		67 216	46 757
Utbytte til minoritet		-14 247	-15 075
Betalte renter hybridkapital		-11 235	-13 767
Innbetaling av andelskapital		8 102	8 782
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		2 033 731	1 534 514
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		-14 565	14 935
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-1 043 787	1 325 975
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		1 990 716	664 741
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		946 929	1 990 716
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg		14 400	20 386
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		932 529	1 970 330

Noter til konsernregnskapet

OBOS-konsernet

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: Finansielle inntekter og -kostnader

Note 10: Inntektsskatt

Note 11: Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld

Note 12: Varelager

Note 13: Investerings eiendommer

Note 14: Varige driftsmidler, eierbenyttede eiendommer og leieavtaler

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 har 531 033 betalende medlemmer (andelseiere). 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 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 eiendomsmeiling.

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 2021 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 regnskapsskikk (GRS). Konsernet har anvendt tillatte forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS relatert til utbytte og konsernbidrag (IAS 10.12-13 og IAS 27.12), som regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser (GRS).

Dette konsernregnskapet er godkjent av styret 29. mars 2022 for vedtak i generalforsamlingen 24. mai 2022.

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

Grunnlag for utarbeidelse

Hvordan lese OBOS-konsernets regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet OBOS BBL og datterselskaper. Datterselskaper er alle enheter konsernet har kontroll over. Kontroll oppstår når konsernet er eksponert 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 2021. 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 de landene selskapene er hjemmehørende. 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. Resultatregnskappene 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:	31.12.21	31.12.20
SEK	0,9745	1,0435
DKK	1,3432	1,4071
Gjennomsnittskurs for:	2021	2020
SEK	1,0020	1,0226
DKK	1,3668	1,4382

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, forpliktelse 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 markedsførhold 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 selskaper. Det henvises til note 16 for redegjørelse av vurderinger om betydelig innflytelse i selskapene.

Implementering av nye og reviderte standarder og fortolkninger

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

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

Avsetning for forpliktelse

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

Skatt

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

Note 03 Vesentlige transaksjoner

Vesentlige transaksjoner i 2021

Den 7. juni 2021 solgte OBOS-konsernet hele sin aksjepost på 20,08 % i svenske JM AB til en verdi på 4,6 milliarder kroner til svenske Samhallsbyggnadsbolaget i Norden (SBB). Konsernets regnskapsmessige gevinst ble 2,1 milliarder kroner.

OBOS-konsernet inngikk 27. august 2021 avtale med AF Gruppen Norge AS og Betonmast Eiendom AS om å kjøpe ut deres respektive andeler i Construction City Holding AS (CCH AS). Transaksjonen ble gjennomført 31. august, og OBOS-konsernet ble med denne transaksjonen 100 % eier av CCH AS. AF Gruppen og Betonmast blir som en del av avtalen, leietakere i eiendomsprosjektet Construction City.

22. desember 2021 inngikk OBOS-konsernet avtale med Samhallsbyggnadsbolaget i Norden (SBB) om kjøp av 49,5 % av aksjene i Solon Eiendom Holding AS til en verdi på 1,5 milliarder kroner.

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.

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

Den 5. november 2020 kjøpte konsernet alle aksjene i FP Bolig 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 FP Boligs datterselskap, FB OBOS JV AS, som frem til transaksjonstidspunktet har vært innregnet i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden.

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.

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 beslutningstaker.

Konsernets driftssegmenter er basert på forretningsaktivitetene. I tillegg rapporteres «Annen virksomhet» som et eget segment. Annen virksomhet inkluderer konsernheter. Konsernheter 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 segmentresultatene.

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Boligutvikling	11 565 565	8 364 858
Forvaltning og rådgivning	1 103 062	1 053 322
Næringseiendom	777 690	1 318 107
Bank, forsikring og eiendomsmegling	596 827	574 535
Aksjeinvesteringer	-	-
Annen virksomhet	1 244 968	899 585
Elimineringer	-1 299 727	-732 680
Inntekter, segmenter	13 988 385	11 477 727
Boligutvikling	965 416	569 509
Forvaltning og rådgivning	186 031	154 408
Næringseiendom	749 670	936 071
Bank, forsikring og eiendomsmegling	288 760	301 899
Aksjeinvesteringer	2 501 694	796 659
Annen virksomhet/elimineringer	-633 535	334 204
Resultat før skatt, segmenter	4 058 036	3 092 750
Avstemming segmentresultat mot finansregnskap		
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	-253 817	37 224
Verdiendring investeringseiendom	722 439	639 193
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	56 281	61 967
Verdiendring aksjeinvesteringer	123 074	93 469
Verdiendring finansielle derivater og avtaler	49 557	-129 160
Gevinst/(tap) ved salg av selskaper og andre investeringer	-312 332	-599 848
Andre forskjeller	10 525	28 139
Resultat før skatt, IFRS	4 453 762	3 223 733

Avstemningspostene fra segmentresultat til finansregnskapet kan i all hovedsak forklares med:

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

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

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

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

Leieinntekter eiendommer

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

Netto rente- og provisjonsinntekter i finansvirksomhet

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

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

Forvaltningsinntekter, medlemskontingent og andre driftsinntekter

OBOS-konsernet leverer flere ulike tjenester som eiendomsmegling, regnskapsførsel, byggt teknisk rådgivning og prosjektledelse og andre administrative tjenester for borettslag, samt mottar medlemskontingent fra medlemmer og provisjon fra formidling av medlemsfordeler. Disse inntektsføres løpende når tjenesten er utført for kunden eller periodiseres over avtalt kontraktsperiode.

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Prosjektinntekter	8 968 968	9 576 430
Leieinntekter eiendommer	762 882	751 112
Forvaltningsinntekter	755 036	708 920
Netto rente- og provisjonsinntekter	470 586	439 888
Tekniske konsulentinntekter	356 057	342 016
Eiendomsmegling	113 103	120 162
Kontingenter medlemmer	108 667	103 033
Andre driftsinntekter	179 778	204 508
Sum driftsinntekter	11 715 077	12 246 068

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

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Norge	7 440 016	8 384 091
Sverige	4 258 854	3 836 837
Danmark	16 207	25 140
Sum driftsinntekter	11 715 077	12 246 068

Note 06 Personalkostnader

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Lønn og feriepenger	-1 696 484	-1 550 874
Arbeidsgiveravgift	-376 522	-335 467
Pensjonskostnader	-188 909	-135 017
Andre personalkostnader	-146 668	-139 900
Sum personalkostnader	-2 408 583	-2 161 259

Antall ansatte i konsernet	2 622	2 522
----------------------------	-------	-------

Personallån til ansatte gis til kjøp av bolig eller til refinansiering av boliglån i annen bank, med pant i bolig. Personallån ytes med inntil 75 prosent av verdigrunlaget i boligen. Det stilles ordinære krav til kredittvurdering og sikkerhetsstillelse. Personallån har en gunstig rente som til enhver tid fastsettes av arbeidsgiver. Personallån gis med inntil 30 års nedbetalingstid. Ved utgangen av året har 630 ansatte rentesubsidierte lån til en rente på 1,3 prosent (634 ansatte til en rente på 1,58 prosent ved utgangen av 2020). Totalt rentesubsidiert lånebeløp utgjør 1 566,8 millioner kroner per 31. desember 2021 (1 157,9 millioner kroner per 31. desember 2020). 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 ytelse 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 omfattet til og med 2020 både ytelsesbaserte og innskuddsbaserte pensjonsordninger. Den ytelsesbaserte pensjonsordningen ble avvirket 1. januar 2021. De fleste norske selskaper i konsernet er med i den norske AFP-ordningen (avtalefestet pensjon). I samsvar med Finansdepartementets konklusjon om at disse ordningene ikke medfølger plikt til balanseføring, kostnadsføres pensjonspremiene løpende.

Innskuddsordning

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

Norske virksomheter i konsernet er underlagt lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordningene som tilbys i Norge er i tråd med denne. 1 758 ansatte var medlem av den norske pensjonsordningen per 31. desember 2021 (1 708 per 31. desember 2020). 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.

Fram til 1.1.2021 har konsernsjef og enkelte ledende ansatte hatt en usikret pensjonsavtale ut over 12G som har gitt en bestemt fremtidig pensjonsytelse (ytelsesplan). Etter avvikling av denne ordningen har konsernledelsen nå en utvidet innskuddsbasert ordning som opptjener 20% pensjon av lønn ut over 12G. Konsernsjef har rett/plikt til å gå av ved fylte 62 år, mens øvrige ledende ansatte kan anmodes om å fratruke ved fylte 62 år. Opptjente rettigheter fra gammel ordning sammen med opptjening fra den nye innskuddsbaserte ordningen er resultatmessig sikret ved investering i fond og rentepapirer i Nordea. Ved utgangen av 2021 har OBOS en forpliktelse knyttet til denne ordningen på 110,2 millioner kroner inkludert avsetning for arbeidsgiveravgift. Ved oppnådd pensjonsalder vil opptjente rettigheter utbetales over minimum 5 år og maksimum 10 år.

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

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

Pensjonskostnad

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	-	-4 414
Rentekostnader på netto forpliktelse	-	-2 053
Effekter fra avvikling av pensjonsordning	-33 877	-
Arbeidsgiveravgift	-	-912
Planendring/andre effekter	-	-243
Netto påløpt pensjonskostnad fra ytelsesordninger	-33 877	-7 622
Kostnader knyttet til innskuddsbasert ordning	-155 032	-127 395
Sum pensjonskostnad	-188 909	-135 017

Endringer i den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen i løpet av året

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Netto pensjonsforpliktelse 1. januar	-102 301	-136 404
Effekter fra avvikling av pensjonsordning	-33 877	-
Sparing	-1 973	-
Verdiendring	-11 610	-
Periodens pensjonsopptjening	-	-7 622
Periodens estimatendringer ført over utvidet resultat (OCI)	-	-14 356
Utbetalt pensjon	214	4 452
Oppgjør/avløsning	39 302	51 629
Netto pensjonsforpliktelse 31. desember	-110 245	-102 301

I 2021 er det gjort avtale om avløsning av løpende pensjonsutbetaling til to tidligere ledende ansatte og tilsvarende i 2020.

Note 08 Andre driftskostnader

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Driftskostnader eiendom	-152 423	-212 270
Leiekostnader lokaler og utstyr	-229 909	-205 559
Salgs- og markedsføringskostnader ¹⁾	-560 833	-483 526
Rådgivningskostnader	-410 078	-391 971
Tap på fordringer	5 339	-12 600
Gevinst/(tap) ved salg av anleggsmidler	14 897	22 941
Avsetning for restrukturering og forpliktelser	-	-30 101
Øvrige driftskostnader	-326 711	-249 822
Sum andre driftskostnader	-1 659 719	-1 562 908

¹⁾ Inkluderer OBOS-samfunnsansvar

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	2021	2020
Lovpålagt revisjon	-9 238	-9 431
Andre attestasjonstjenester	-418	-671
Skatterådgivning ¹⁾	-298	-1 089
Andre tjenester	-2 337	-760
Sum godtgjørelse til PwC²⁾	-12 291	-11 950

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

²⁾ Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

Kostnadsførte honorar fra andre revisjonsselskap har vært følgende:

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Lovpålagt revisjon	-224	-
Andre tjenester ¹⁾	-2 084	-1 306
Sum godtgjørelse til andre revisjonsselskap	-2 308	-1 306

¹⁾ Gjelder i hovedsak lovpålagt internrevisjon av konsernets finansvirksomhet på 1,9 millioner kroner i 2021 (1,1 millioner kroner i 2020) som utføres av BDO.

Note 09**Finansinntekter og -kostnader**

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Renteinntekter	71 595	49 487
Utbytte	16 649	5 889
Annen finansinntekt	2 952	3 338
Sum finansinntekter	91 196	58 714

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Rentekostnader	-375 249	-349 237
Annen finanskostnad	15 635	-4 442
Sum finanskostnader	-359 614	-353 679

Rentekostnadene er høyere i 2021 sammenlignet med 2020 som følge av økt gjennomsnittrente og lavere kapitalisering av rentekostnader.

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	2021	2020
Netto verdiendring virkelig verdi-sikringer	-81 063	134 145
Netto verdiendring derivater	89 903	-103 900
Positiv verdiendring sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond	94 762	36 822
Negativ verdiendring sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond	-25 098	-123 852
Netto verdiendring aksjer	122 708	59 452
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	201 211	2 666
Netto gevinst/(tap) ved salg av selskap	-	698 954
Øvrige gevinst/(tap) på finansielle investeringer	2 051	-
Netto gevinst/tap og nedskrivninger av finansielle eiendeler	2 051	698 954

Konsernets netto positive verdiendring aksjer er hovedsakelig knyttet til investering i Otovo AS og Multiconsult. I 2020 omfattet netto positiv verdiendring aksjer i hovedsak investeringen i Multiconsult.

I 2020 bestod netto gevinst ved salg av selskap i hovedsak av 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 i anvendelsen av disse. Skattesatsen i 2021 var 22 % i Norge (22 % i 2020) og 20,6 % i Sverige (20,6 % i 2020). 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	2021	2020
Resultat før skattekostnad	4 453 762	3 223 733
Betalbar skatt	-117 776	-163 370
Endring i utsatt skatt	-67 784	-39 823
Sum skattekostnad	-185 560	-203 193

Fordeling av skattekostnad

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Norge	-191 833	-249 159
Utenfor Norge	6 273	45 965
Sum skattekostnad	-185 560	-203 193

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	2021	2020
Skattekostnad basert på nominell skattesats i Norge, 22 %	-979 828	-709 221
Effekter av skattesatser utenfor Norge som avviker fra 22 %	-2 138	-3 725
Effekt av endrede skattesatser	7 455	-
Andel resultat og gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	701 765	239 785
Ikke fradragsberettigede eller skattepliktige poster	39 906	237 369
Andre justeringer	2 964	23 222
For mye/(lite) avsatt betalbar skatt tidligere år	44 316	9 378
Sum skattekostnad	-185 560	-203 193
Effektiv skattesats i %	4,2 %	6,3 %

«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 selskaper som er 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	2021	2020
Per 1. januar	1 566 476	1 618 158
Innregnet i resultatregnskapet	67 784	39 823
Innregnet i øvrige resultatelementer	2 780	557
Kjøp og salg av datterselskaper	8 712	-170 220
Netto forpliktelse reklassifisert til holdt for salg	34 703	100 780
Andre endringer	38 789	1 747
Valutaeffekter	-2 526	6 517
Per 31. desember	1 747 604	1 566 476

«Netto forpliktelse reklassifisert til holdt for salg» omhandler utsatte skatteposisjoner klassifisert som henholdsvis eiendeler og gjeld holdt for salg i konsernets finansielle stilling. I 2021 utgjør tilbakeføring av fjorårets reklassifisering av utsatt skatt knyttet til salget av Christian Kroghs gate 12 den vesentligste delen av endringen.

Kjøp og salg av datterselskaper gjelder hovedsakelig kjøpet av Luna AS.

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 kredittisiko. 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 10 % av den rentebærende gjelden, eksklusive OBOS-banken, sikret mot endringer i markedsrentene. Konsernet anvender ikke sikringsbokføring.

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

Rentebytteavtaler

Beløp i tusen kroner	Kontraksbeløp ¹⁾ pr. 31.12.21	Kontraksbeløp ¹⁾ gj.snitt 2021	Virkelig verdi ²⁾ pr. 31.12.21	Verdiendring 2021
Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mndr NIBOR)	2 340 316	3 123 289	12 294	9 575
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	3 144 331	3 007 573	-53 325	77 869
Sum sikringsinstrumenter	5 484 646	6 130 862	-41 031	87 444

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 2021 og 31. desember 2020:

Beløp i tusen kroner	2021		2020	
	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente
Gjeld til kredittinstitusjoner – langsiktig	4 211 407	2,51 %	2 688 352	2,19 %
Gjeld til kredittinstitusjoner – kortsiktig	6 268 480	2,51 %	9 392 159	1,76 %
Bankinnskudd fra kunder	20 964 549	0,65 %	19 246 353	0,63 %
Obligasjonsgjeld – langsiktig	29 422 243	1,58 % ¹⁾	26 384 448	1,36 % ¹⁾
Obligasjonsgjeld – kortsiktig	4 949 242	1,52 % ¹⁾	4 154 040	1,34 % ¹⁾
Finansielle derivater og virkelig verdisikring	65 594	0,00 %	156 129	0,00 %
Annen rentebærende gjeld – langsiktig	943 202	1,71 %	492 950	1,88 %
Annen rentebærende gjeld – kortsiktig	99 980	2,28 %	165 794	2,50 %
Forpliktelse bruksrettseiendel – langsiktig	278 503	2,28 %	329 645	2,20 %
Forpliktelse bruksrettseiendel – kortsiktig	45 068	2,34 %	53 514	2,21 %
Sum rentebærende gjeld	67 248 268	1,43 %	63 063 384	1,24 %

¹⁾ Gjennomsnittlig kupongrente. Av obligasjonsgjelden er 2 550 millioner kroner pantsikret i fast eiendom.

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

Beløp i tusen kroner	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	2023	2024	2025	2026	Etter 2026	Sum
Utlån og fordringer til kunder										
Utlån til personmarked	13 007 547	-	-	-	72 081	26 199	39 436	-	-	13 145 264
Personallån	1 376 381	-	-	-	5 500	-	2 474	-	-	1 384 354
Utlån til bedriftsmarked	32 072 298	-	-	-	14 282	2 121	21 367	-	-	32 110 068
Kasse, drifts- og brukskreditter	123 234	-	-	-	-	-	-	-	-	123 234
Totale utlån og fordringer til kunder	46 579 460	-	-	-	91 862	28 320	63 277	-	-	46 762 920

Rentebærende gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4 211 407	-	-	-	-	-	-	-	-	4 211 407
Obligasjoner	24 994 097	1 030 847	-	800 000	324 782	474 519	1 168 245	629 751	-	29 422 243
Virkelig verdisikring	3 705	-	-	-	-	-	-	-	-	3 705
Finansielle derivater	42 517	-	-	-	15 365	-	-	4 007	-	61 889
Annen langsiktig gjeld – rentebærende	943 202	-	-	-	-	-	-	-	-	943 202
Forpliktelse bruksrettseiendel	278 503	-	-	-	-	-	-	-	-	278 503
Total langsiktig rentebærende gjeld	30 473 431	1 030 847	-	800 000	340 147	474 519	1 168 245	633 759	-	34 920 949

Gjeld til kredittinstitusjoner – kortsiktig	6 268 480	-	-	-	-	-	-	-	-	6 268 480
Bankinnskudd fra kunder	20 964 549	-	-	-	-	-	-	-	-	20 964 549
Obligasjoner	4 909 242	-	-	-	-	-	40 000	-	-	4 949 242
Annen kortsiktig gjeld – rentebærende	99 980	-	-	-	-	-	-	-	-	99 980
Forpliktelse bruksrettseiendel	45 068	-	-	-	-	-	-	-	-	45 068
Total kortsiktig rentebærende gjeld	32 287 319	-	-	-	-	-	40 000	-	-	32 327 319

Sum rentebærende gjeld	62 760 750	1 030 847	-	800 000	340 147	474 519	1 208 245	633 759	-	67 248 268
-------------------------------	-------------------	------------------	----------	----------------	----------------	----------------	------------------	----------------	----------	-------------------

Sum rentebærende gjeld eksklusive bankinnskudd fra kunder	41 796 201	1 030 847	-	800 000	340 147	474 519	1 208 245	633 759	-	46 283 719
--	-------------------	------------------	----------	----------------	----------------	----------------	------------------	----------------	----------	-------------------

Likviditetsrisiko

OBOS BBL og datterselskaper skal til enhver tid ha finansiell fleksibilitet til å dekke forventede likviditetsbehov på kort og mellomlang sikt, og til å betjene sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. Dette gjøres gjennom en diversifisert tilgang av finansieringskilder. Mulige oppkjøp av virksomheter, næringseiendom og tomter med tilhørende likviditetsbehov vurderes separat. Konsernet, og særlig OBOS-banken, 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 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	2023	2024	2025	2026	Etter 2026	Sum
Utlån og fordringer til kunder										
Utlån til personmarked	3 908	8 369	28 105	96 497	14 192	15 900	26 566	35 730	12 915 996	13 145 264
Personallån	10	67	162	120	753	1 521	3 663	5 897	1 372 161	1 384 354
Utlån til bedriftsmarked	314	1 055	65 903	10 271	81 671	38 675	64 760	91 498	31 755 921	32 110 068
Kasse, drifts- og brukskreditter	108 423	-	-	14 811	-	-	-	-	-	123 234
Totale utlån og fordringer til kunder	112 655	9 491	94 170	121 699	96 616	56 096	94 990	133 125	46 044 078	46 762 920
Rentebærende gjeld										
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	-	561 114	2 289 666	4 299	771 322	585 005	4 211 407
Obligasjoner	-	-	-	-	6 113 274	6 535 709	6 833 639	7 872 903	2 066 719	29 422 243
Virkelig verdisikring	-	-	-	-	472	2 332	884	-	17	3 705
Finansielle derivater	-	-	-	-	-	-	-	-45	61 934	61 889
Annen langsiktig gjeld – rentebærende	-	-	-	-	19 283	801 286	-	-	122 634	943 202
Forpliktelse bruksrettseiendel	-	-	-	-	33 694	188 224	14 982	10 484	31 120	278 503
Total langsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	-	6 727 837	9 817 216	6 853 803	8 654 664	2 867 429	34 920 949
Gjeld til kredittinstitusjoner – kortsiktig	2 758 798	541 736	517 687	2 450 260	-	-	-	-	-	6 268 480
Bankinnskudd fra kunder	20 964 549	-	-	-	-	-	-	-	-	20 964 549
Obligasjoner	606 558	3 542 854	299 900	499 929	-	-	-	-	-	4 949 242
Annen kortsiktig gjeld – rentebærende	-	99 980	-	-	-	-	-	-	-	99 980
Forpliktelse bruksrettseiendel	13 107	11 713	10 344	9 905	-	-	-	-	-	45 068
Total kortsiktig rentebærende gjeld	24 343 011	4 196 283	827 931	2 960 094	-	-	-	-	-	32 327 319
Sum rentebærende gjeld	24 343 011	4 196 283	827 931	2 960 094	6 727 837	9 817 216	6 853 803	8 654 664	2 867 429	67 248 268
Sum rentebærende gjeld eksklusive bankinnskudd fra kunder	3 378 463	4 196 283	827 931	2 960 094	6 727 837	9 817 216	6 853 803	8 654 664	2 867 429	46 283 719

For å dekke potensielle likviditetsbehov har konsernet 400 millioner kroner per 31. desember 2021 (400 millioner kroner per 31. desember 2020) i innvilget kassekreditt og 3,31 milliarder kroner (3,6 milliarder kroner per 31. desember 2020) i ubenyttede kommitterte trekkrettigheter.

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

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

Kredittrisiko

Kredittrisiko er det tap som konsernet vil bli påført hvis motpart ikke gjør opp sine finansielle forpliktelser. Boligsalg utgjør den største delen av driftsinntektene, og oppgjør skjer kontant ved levering. Konsernet har det vesentlige av kredittrisiko knyttet til kundefordringer og utlån til kunder. Utlån til kunder utføres i sin helhet i OBOS-banken. OBOS-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 betalingssevne basert på konsernets retningslinjer for kredittvurdering og historiske tap.

Konsernet vurderer kredittrisikoen i kundefordringene som lav på bakgrunn av mange kunder med geografisk spredning. Ved utleie av næringseiendom forskudds faktureres vanligvis kommende kvartals leie. Konsernet vurderer også kredittrisikoen i utlån til kunder som lav med bakgrunn i et 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 257 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 46 millioner kroner lavere/høyere i 2021 (omtrent 29 millioner kroner i 2020).

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 2021 er en kostnad på 6,6 millioner kroner etter skatt (inntekt 10,2 millioner kroner etter skatt i 2020).

Finansielle lånebetingelser

Konsernets obligasjonslån inneholder begrensninger i opptak av gjeld. OBOS-konsernet skal påse at;

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

(b) total rentebærende gjeld for OBOS BBL ikke overstiger 35 % av summen av verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld for OBOS BBL.

OBOS-konsernet definerer verdijustert egenkapital som summen av:

Bokført egenkapital
+ merverdier eiendom
+ merverdier datterselskaper
+ merverdier aksjeinvesteringer

Merverdi eiendommer består av tre poster:

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

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

Merverdiene i finansielle investeringer gjelder i sin helhet investeringene i Veidekke ASA, AF Gruppen ASA og 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	31.12.2021	31.12.2020
Bokført egenkapital	33 178 135	29 112 298
Merverdi eiendommer	11 446 009	11 521 592
Merverdi finansielle investeringer	5 272 274	6 225 202
Merverdi datterselskaper	2 766 352	2 766 352
Merverdier	19 484 635	20 513 147
Verdijustert egenkapital	52 662 771	49 625 445
Verdijustert totalbalanse	126 233 178	118 428 574
Verdijustert egenkapitalandel	41,7 %	41,9 %
Verdijustert balanse eksklusiv OBOS-banken	77 545 149	72 664 138
Verdijustert egenkapitalandel eksklusiv OBOS-banken	67,9 %	68,3 %

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 kontraktsmetode på lik linje med byggeprosjektet. Tomter solgt til privatpersoner anses realisert på transaksjonstidspunktet.

Boligprosjekter under oppføring

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

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

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

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

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

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

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

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

Se også omtale av inntektsføringsprinsipper i note 5.

Ferdige, usolgte boliger

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

Oversikten nedenfor viser periodens bevegelse i varelager:

Periodens bevegelse i varelager

2021	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Beløp i tusen kroner			
Per 1. januar	13 322 181	6 216 335	457 627
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	2 511 702	6 422 319	455 183
Reklassifiseringer	-712 184	145 732	378 036
Varekostnad	-1 288 660	-4 450 744	-652 048
Nedskrivning	-	-319 642	-
Reversering tidligere nedskrivning	21 596	-	535
Valutaeffekter	-181 110	-114 590	-6 632
Per 31. desember	13 673 525	7 899 410	632 701

2020	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Beløp i tusen kroner			
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

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

Oversikten nedenfor viser geografisk fordeling av varelageret:

Geografisk inndeling

2021	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Beløp i tusen kroner			
Stor-Oslo	7 989 021	3 431 745	302 770
Øvrig Østlandet	724 522	1 300 257	106 661
Agder	127 386	90 398	-
Rogaland	450 606	295 403	41 038
Vestland	1 101 292	144 189	-
Møre og Romsdal	199 311	287 199	16 699
Trøndelag	273 958	392 949	10 660
Innlandet	94 249	184 400	2 882
Sverige	2 713 181	1 772 869	151 991
Danmark	-	-	-
Per 31. desember	13 673 525	7 899 410	632 701

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

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

2021	I produksjon 01.01	I gangsett	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Geografisk inndeling				
Stor-Oslo	1 906	1 037	-987	2 017
Øvrig Østlandet	371	198	-183	386
Agder	43	27	-38	32
Rogaland	131	99	-89	141
Vestland	167	41	-60	148
Møre og Romsdal	66	40	-44	62
Trøndelag	138	225	-44	319
Innlandet	108	68	-16	160
Sverige	1 908	1 682	-1 165	2 426
Danmark	-	-	-	-
Per 31. desember	4 837	3 417	-2 625	5 691

2020

Geografisk inndeling	I produksjon 01.01	I gangsett	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

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 markeds situasjon. 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	2021	2020
Per 1. januar	12 150 674	10 845 974
Kjøp av investerings eiendommer	49 775	12 813
Salg av investerings eiendommer, historisk kostpris	-63 327	-1 002 314
Akkumulert verdistigning, solgte investerings eiendommer	-236 247	-558 831
Investeringer/påkostninger	716 121	1 027 681
Reklassifiseringer ¹⁾	94 315	1 186 158
Verdiendring investerings eiendommer	722 439	639 193
Per 31. desember	13 433 751	12 150 674

¹⁾ Reklassifisering til investerings eiendom fra/(til) eiendeler holdt for salg i 2020 på netto 1 179 millioner kroner. Det foreligger ingen reklassifisering fra eierbenyttede eiendommer i 2021 eller 2020.

Forretningsledelsen i segmentet Nærings eiendom er ansvarlig for utarbeidelsen av de ulike verddivurderingene av konsernets investerings eiendommer. Konsernets verdsettelsesprosess er basert på eksterne verddivurderinger av utvalgte eiendommer med vesentlige verdier. Disse kombineres med interne verddivurderinger og andre eksterne analyser for å kunne konkludere med beste estimat på virkelig verdi på konsernets investerings eiendommer. Det foretas jevnlig befaringer og tekniske gjennomgang 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). Kontraktfestede og forventede kontantstrømmer inkluderes i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investerings eiendommer er vesentlig påvirket av faktorer som forutsatt markedsleie, fremtidig vedlikehold, diskonteringsrente, inflasjon og residualverdi. Markedsleie er basert på en konkret vurdering av hver enkelt eiendom med arealdifferensiering innenfor den enkelte eiendom hvis dette er relevant. Oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger for rentenivå og inflasjonsforventninger legges til grunn i beregningene. Inflasjonsforutsetningene er basert på langsiktig inflasjonsmål fra Norges Bank på 2,0 %. Vurderinger av de ulike eiendommene og leietakerne diskonteres med separate diskonteringsrenter i kontantstrømmene fra nåværende leie. Benyttede diskonteringsrenter på nåværende leie er i intervallet 6–8 %. Dette gjelder ikke utviklings eiendom som ligger noe høyere. Residualverdien for de ulike eiendommene er beregnet ut fra en exit yield. Utviklings tomter verdsettes basert på forventet verdi per kvadratmeter utviklingsbart areal.

Med bakgrunn i verdsettelsesprosessen som beskrevet over, ble konsernets eiendommer per 31. desember 2021 verdsatt til 13,4 milliarder kroner (12,1 milliarder kroner per 31. desember 2020).

Note 14

Varige driftsmidler, eierbenyttede eiendommer og leieavtaler

Regnskapsprinsipp

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler, inkludert eierbenyttet eiendom, innregnes til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer utgifter for å anskaffe eller utvikle eiendelen. For kvalifiserende eiendeler kapitaliseres renter som en del av eiendelen. Nærings eiendom som klassifiseres som investerings eiendom i henhold til IAS 40 er ikke en del av varige driftsmidler. Se note 13 for informasjon vedrørende investerings eiendom.

Varige driftsmidler består i hovedsak av eierbenyttede eiendommer, bygninger og tomter, 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.

Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer

Beløp i tusen kroner	Eierbenyttede eiendommer	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Maskiner, inventar og transportmidler	Sum varige driftsmidler
Akkumulert kostpris				
Per 1. januar 2020	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
Reklassifiseringer	-	-16 549	27 063	10 514
Tilgang	5 749	377 095	69 413	452 257
Avgang	-	-41 023	-70 225	-111 248
Omregningsdifferanser	-	-16 941	-25 959	-42 900
Per 31. desember 2021	922 057	1 399 405	696 978	3 018 440

Akkumulerte av- og nedskrivninger

Per 1. januar 2020	-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
Reklassifiseringer	-	-2 120	-3 112	-5 232
Av- og nedskrivninger	-25 364	-61 358	-49 359	-136 082
Avgang	-	1 372	69 533	70 905
Omregningsdifferanser	-	1 788	21 029	22 818
Per 31. desember 2021	-149 275	-364 854	-502 760	-1 016 888

Netto bokført verdi per 31. desember 2020	792 398	792 287	155 835	1 740 520
Netto bokført verdi per 31. desember 2021	772 782	1 034 551	194 218	2 001 552

Leieavtaler

Konsernets leide eiendeler inkluderer kontorer og annen fast eiendom, IT-utstyr og øvrig utstyr. Konsernets bruksretteieendeler er kategorisert og presentert i tabellen under:

Beløp i tusen kroner	Bygninger	Annet utstyr	2021	2020
Anskaffelseskost 1. januar	431 093	86 371	517 464	486 016
Tilgang	18 550	10 071	28 621	1 210
Avgang	-10 125	-1 458	-11 584	-5 864
Omregningsdifferanser	-20 043	-5 777	-25 820	36 103
Anskaffelseskost 31.12	419 475	89 208	508 682	517 464
Akkumulerte av- og nedskrivninger 1. januar	-96 507	-50 157	-146 664	-73 774
Avskrivning	-36 811	-17 373	-54 184	-72 093
Avgang	10 125	1 458	11 584	5 864
Omregningsdifferanser	-1 171	3 667	2 496	-6 662
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31. desember	-124 363	-62 405	-186 768	-146 664
Balanseført verdi per 31. desember 2021	295 111	26 803	321 914	370 800

Anvendte praktiske løsninger

Konsernet leier også PC-er, IT-utstyr og maskiner med avtalevilkår fra 1 til 3 år. Konsernet har besluttet å ikke innregne leieavtaler der den underliggende eiendelen har lav verdi, og innregner dermed ikke leieforpliktelser og bruksretteieendeler for noen av disse leieavtalene. I stedet kostnadsføres leiebetalingene når de inntreffer. Konsernet innregner heller ikke leieforpliktelser og bruksretteieendeler for kortsiktige leieavtaler mindre enn 12 måneder.

Udiskonterte leieforpliktelser

Beløp i tusen kroner	2021	2020
År 1	45 068	53 514
År 2	33 694	43 102
År 3	188 224	35 227
År 4	14 982	200 916
År 5	10 484	15 687
Etter år 5	31 120	34 714
Totale udiskonterte leieforpliktelser per 31. desember 2021	323 571	383 159

Note 15**Immaterielle eiendeler og nedskrivningsvurderinger****Regnskapsprinsipp**

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

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

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

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

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

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

Beløp i tusen kroner	Programvare og lisenser	Kunde- portefølje	Andre	Sum andre	Merkenavn	Goodwill	Sum
			immaterielle eiendeler	immaterielle eiendeler			immaterielle eiendeler
Akkumulert kostpris							
Per 1. januar 2020	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
Tilgang	6 068	-	120 301	126 369	-	40 088	166 458
Avgang	-	-	-	-	-	-	-
Reklassifiseringer	50 308	-	-50 308	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	-4 110	-4 110	-20 493	-37 258	-61 861
Per 31. desember 2021	199 456	42 313	586 149	827 919	639 424	1 127 489	2 594 831
Akkumulerte av- og nedskrivninger							
Per 1. januar 2020	-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
Av- og nedskrivninger	-52 130	-3 328	-49 339	-104 797	-	-	-104 797
Avgang	-	-	-	-	-	-	-
Reklassifiseringer	-	-	-	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	1 986	1 986	-	-	1 986
Per 31. desember 2021	-161 173	-33 439	-108 874	-303 487	-	-	-303 487
Netto bokført verdi per 31. desember 2020	34 036	12 202	458 746	504 984	659 916	1 124 659	2 289 560
Netto bokført verdi per 31. desember 2021	38 283	8 874	477 275	524 432	639 424	1 127 489	2 291 345

Av bokført verdi av merkevarer er 264 millioner kroner henført til OBOS Sverige (Mÿresjöhus og SmålandsVillan) og 350 millioner kroner til OBOS Block Watne per 31. desember 2021. Av bokført verdi av goodwill er 499 millioner kroner henført til OBOS Sverige og 448 millioner kroner til OBOS Block Watne per 31. desember 2021.

Det ble 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, estimeres gjenvinnbart beløp årlig samt når det foreligger indikasjoner på verdifall. Det gjenvinnbare beløpet for eiendelene estimeres for å beregne eventuelt behov for nedskrivning. Goodwill og merkenavn ervervet ved virksomhetssammenslutninger er allokert til individuelle kontantgenererende enheter.

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

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

Basert på disse analysene er ledelsen av den oppfatning at det ikke har vært behov for å foreta nedskrivninger av goodwill eller merkevarer per 31. desember 2021. Det ble ikke identifisert nedskrivningsbehov i 2020.

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 2021 på henholdsvis 16,09 % og 19,28 %. 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 Solon Eiendom Holding AS og SBC Interessenter Holdco AB anses OBOS-konsernet å ha betydelig innflytelse.

Investeringer i felleskontrollerte ordninger

En investering i felleskontrollert ordning er en kontraktmessig avtale der konsernet og en eller flere parter påtar seg en økonomisk aktivitet som er underlagt felles kontroll. Felles kontroll foreligger bare når strategiske, finansielle og operasjonelle beslutninger krever enstemmighet mellom partene som deler kontroll. Felleskontrollerte ordninger defineres enten som felleskontrollerte driftsordninger eller felleskontrollert virksomhet. Konsernet har ingen felleskontrollerte driftsordninger.

Felleskontrollert virksomhet er en felleskontrollert ordning hvor to eller flere parter som har felles kontroll over ordningen har rettigheter til ordningens netto eiendeler.

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	2021	2020
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	1 019 229	982 269
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	56 281	61 967
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	2 135 603	26 954
Sum resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	3 211 113	1 071 190

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

Beløp i tusen kroner Firmanavn/forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel 31.12.2021	Anskaf- felseskost 01.01.2021	Bokført verdi 01.01.2021	Andel resultat inkl. verdiendring investeringseiendommer 2021	Utbytte 2021	Kjøp/(salg) og annet 2021	Bokført verdi 31.12.2021
Aksjeinvesteringer							
AF Gruppen ASA, Oslo	16,09 %	842 883	692 022	165 823	-180 429	-1 459	675 957
Veidekke ASA, Oslo	19,28 %	448 647	733 515	193 504	-144 602	87 968	870 385
JM AB, Stockholm	0,00 %	2 207 108	2 480 758	97 905	-179 126	-2 399 537	-
Sveriges Bostadsrättscentrum							
(SBC) AB, Stockholm	40,41 %	396 347	373 776	9 406	-22 129	-5 153	355 900
Solon Eiendom Holding AS, Oslo	49,50 %	-	-	-	-	1 548 060	1 548 060
Construct Venture AS, Oslo	50,00 %	17 576	12 081	-708	-	-	11 373
Annen virksomhet							
Hybel AS, Oslo	20,00 %	5 000	5 525	-	-	-	5 525
Boligenergi AS, Oslo	50,00 %	45	5 154	-	-	-	5 154
Boligutvikling							
OBOS Ulveseth Utvikling AS,							
Bergen	50,00 %	28 053	18 348	22 611	-24 500	-	16 459
OBOS Ulveseth Straumsfjellet AS,							
Oslo	50,00 %	47 904	26 099	709	-	-25 000	1 807
Lillo Gård AS, Oslo	25,00 %	1 254	14 948	412	-7 400	-625	7 335
Lillo Gård KS, Oslo	22,50 %	4 503	6 800	910	-6 750	-2 250	-1 291
Lørenvangen Utvikling AS, Oslo	50,00 %	69 667	162 243	61 733	-140 000	-	83 977
M17 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	103 880	70 715	90 624	-	-	161 339
Nordliveien KS, Oslo	30,00 %	360	-6 812	-146	-	-	-6 958
Sandsli Boligutvikling AS, Bergen	50,00 %	510	19 679	4 017	-	-	23 697
LØBOS AS, Oslo	50,00 %	96 169	57 888	-	-	-	57 888
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS, Oslo	50,00 %	1 250	34 483	95 040	-53 793	-39 523	36 207
Leangenbukta AS, Trondheim	50,00 %	69 300	52 180	7 346	-	-	59 526
Frysjaparken Utvikling AS, Oslo	50,00 %	181 556	66 190	179 080	-	-136 627	108 643
Nesgata 19 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	114 515	111 503	3 798	-	-	115 301
Knut Alvsonsgate 20 AS, Oslo	50,00 %	100	188	-14	-	-	175
Husbyåsen Utbyggingsselskap AS,							
Stjørdal	49,50 %	7 972	12 164	-1 249	-7 497	-7 972	-4 555
Brobekkveien 50 AS, Oslo	0,00 %	73 373	38 576	41 381	-	-79 957	-
Jarlheimsletta AS, Trondheim	50,00 %	154 085	165 771	7 959	-	-	173 730
Vangsveien 33 AS, Hamar	50,00 %	17 498	15 931	-1 187	-	-	14 745
Vangsveien Prosjekt AS, Hamar	33,33 %	11 118	11 415	107	-	-	11 523
Nøstegaten 72-74 AS, Bergen	50,00 %	35 062	30 404	-5 210	-	-	25 194
Brekkeveien 19 Holding AS, Oslo	50,00 %	15 250	16 803	-6 661	-	-	10 142
H2O Eiendom AS, Stavanger	50,00 %	1 000	25 960	-76	-	-	25 884
Mariebo Utvikling AS, Oslo	50,00 %	15	-1 934	-3 665	-	20 000	14 402
Veifor AS, Oslo	50,00 %	60	5 848	-20	-	-	5 828
Ulset Utvikling AS, Oslo	50,00 %	60	21 707	-	-	-	21 707
Jäsund Utviklingsselskap AS, Sola	18,00 %	890	8 348	712	-	5 257	14 317
KHAF Utveckling AB, Växjö	50,00 %	-	-	-	-	37 039	37 039
Hälltorps Gårds							
Hyresbostäder AB, Myresö	0,00 %	-	17 516	-	-	-17 516	-
Ängsladen Fastighetsförvaltning AB,							
Myresö	50,00 %	-	16 769	208	-	-1 114	15 862

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	31.12.2021	01.01.2021	01.01.2021	2021	2021	2021	31.12.2021
Næringseiendom							
Åsegården AS, Bergen	50,00 %	15 055	211 914	49 603	-	-	261 517
Østre Aker vei 33 AS, Oslo	50,00 %	24 122	22 637	1 905	-	-	24 541
Youngstorget Eiendom AS, Oslo	25,00 %	10 000	80 665	8 303	-432	-	88 535
Fredvang Eiendom AS, Hamar	50,00 %	18 826	41 353	5 982	-	-	47 335
Fanteria AS, Bergen	50,00 %	22 786	68 598	4 434	-5 000	-	68 032
Berget Utviklingseiendom AS, Oslo	50,00 %	8 785	26 110	36 806	-	-	62 916
Energihuset Lillestrøm AS, Bergen	49,00 %	-	-	-101	-	16 831	16 730
Finnbergåsen Borettslag, Bergen	28,50 %	-	-	-	-	12 791	12 791
Vågedalen 31-35 Borettslag, Bergen	45,90 %	-	-	-	-	21 778	21 778
ON Property AS, Drammen	49,00 %	-	-	1 570	-	23 528	25 098
Øvrige selskaper		303 340	18 995	3 455	-15 400	6 752	13 802
Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		5 355 925	5 792 834	1 076 305	-787 058	-936 729	5 145 352

For ervervede og avhendede tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet i 2021 henvises det til note 3. Konsernet har per 31. desember 2021 ytt lån til tilknyttede selskaper på til sammen 776,4 millioner kroner (665,5 millioner kroner per 31. desember 2020).

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 markedsværdien 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	31.12.2021	31.12.2020
Børsnoterte foretak	215 268	85 321
Ikke-børsnoterte foretak	189 391	282 801
Markedsbaserte investeringer	4 289 459	1 177 073
Langsiktige obligasjoner	3 744 934	5 082 789
Sum finansielle anleggsmidler	8 439 051	6 627 985
Kortsiktige obligasjoner ¹⁾	2 486 324	1 059 895
Sum finansielle omløpsmidler	2 486 324	1 059 895
Langsiktig utlån til kunder	46 523 610	43 168 556
Kortsiktig utlån til kunder	216 347	324 587
Utlån til kunder	46 739 957	43 493 143
Sum finansielle instrumenter	57 665 332	51 181 022

¹⁾ Inkludert i andre omløpsmidler

«Børsnoterte foretak» består av investeringen i Multiconsult ASA og Otovo AS.

«Ikke-børsnoterte foretak» består i hovedsak av investeringen i Eika Boligkreditt AS.

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

Spesifikasjon av obligasjoner

Beløp i tusen kroner	Risikoklasser	Anskaffelses- kost	Bokført- verdi	Urealisert verdiendring
31.12.2021				
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	947 211	928 921	-18 290
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	2 815 970	2 816 013	43
Sum		3 763 181	3 744 934	-18 247
31.12.2020				
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

Note 18 Eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi

Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

Rentebærende gjeld

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

Finansielle derivater

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

Utlån til og fordringer på kunder

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

Investerings eiendom

Se note 13 for ytterligere informasjon.

Finansielle instrumenter verdsatt til virkelig verdi

Per 31. desember 2021

Beløp i tusen kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Investerings eiendommer	-	-	13 433 751	13 433 751
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	-	936 724	936 724
Sertifikater og obligasjoner	-	3 744 934	-	3 744 934
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	215 268	4 289 459	189 391	4 694 117
Finansielle derivater	-	24 563	-	24 563
Sum eiendeler	215 268	8 058 956	14 559 866	22 834 090
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	2 387 484	-	2 387 484
Finansielle derivater	-	65 594	-	65 594
Sum forpliktelser	-	2 453 077	-	2 453 077

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

Per 31. desember 2020

Beløp i tusen kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Investerings eiendommer	-	-	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.

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 investerings eiendom som måles til virkelig verdi.

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Kundefordringer	630 913	484 263
Avsetning tap på fordringer	-19 777	-18 268
Sum kundefordringer per 31. desember	611 136	465 995

Spesifikasjon av aldersfordeling for kundefordringer**Per 31. desember 2021**

Beløp i tusen kroner	Bokført verdi	Ikke forfalt på balansedagen	Mindre enn 30 dager	Mellom 30 og 365 dager	Over 1 år
Kundefordringer	630 913	313 585	63 446	95 438	158 444
Avsetning tap på fordringer	-19 777	-3 883	-281	-5 493	-10 120
Sum kundefordringer	611 136	309 702	63 165	89 945	148 324

Per 31. desember 2020

Beløp i tusen kroner	Bokført 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 andre omløpsmidler

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Andre rentebærende fordringer	64 922	63 198
Opptjente inntekter	268 964	316 089
Forskuddsbetalte kostnader	53 918	70 129
Finansielle omløpsmidler	2 486 324	1 059 895
Andre ikke-rentebærende fordringer	302 807	224 669
Sum andre omløpsmidler per 31. desember	3 176 934	1 733 979

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

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Sum eiendeler klassifisert som holdt for salg per 31. desember	315 720	391 960

Balanseposten eiendeler klassifisert som holdt for salg per 31.12.2021 er knyttet til virksomheten i Danmark, OBOS Danmark. I 2020 utgjorde Christian Kroghs Gate 12 en stor del av balanseposten eiendeler klassifisert som holdt for salg per 31. desember 2020. Eiendommen ble solgt 8. januar 2021.

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 salgsgifter.

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Andre langsiktige ikke-rentebærende forpliktelser	199 874	131 876
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	114 467	149 552
Sum langsiktig ikke-rentebærende gjeld per 31. desember	314 340	281 428

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Sum leverandørgjeld per 31. desember	1 308 229	1 256 079

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Skyldig offentlige avgifter, skattetrekk, feriepenger og lignende	454 031	476 582
Påløpte kostnader, inkludert finanskostnader	470 990	412 463
Forskuddsbetalt og utsatt inntekt	606 615	547 470
Avsetning for restrukturering og forpliktelser ¹⁾	214 915	251 529
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	858 779	533 486
Sum kortsiktig ikke-rentebærende gjeld per 31. desember	2 605 330	2 221 531

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Sum gjeld klassifisert som holdt for salg per 31. desember	118 616	175 934

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

Balanseposten gjeld klassifisert som holdt for salg per 31.12.2021 er knyttet til virksomheten i Danmark, OBOS Danmark. I 2020 utgjorde gjeldspostene i Christian Kroghs Gate 12 i Oslo en stor del av balanseposten gjeld klassifisert som holdt for salg per 31. desember 2020. Eiendommen ble solgt 8. januar 2021.

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 2021.

Finansielle eiendeler og forpliktelser regnskapsført til amortisert kost

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

- Eiendelene omfattes av en virksomhetsmodell der formålet er å holde eiendelene for å motta de kontraktsregulerte kontantstrømmene.

- De kontraktsregulerte kontantstrømmene består kun av betaling av hovedstol og renter. Finansielle forpliktelser balanseført til amortisert kost er ved førstegangsinnregning regnskapsført til virkelig verdi fratrukket eventuelle henførbare transaksjonskostnader.

Innregning

Finansielle eiendeler innregnes enten på avtaletidspunktet eller på oppgjørstidspunktet. Avtaletidspunktet brukes for finansielle eiendeler balanseført til virkelig verdi over resultatet, mens oppgjørstidspunktet benyttes for finansielle eiendeler balanseført til amortisert kost. Finansielle forpliktelser innregnes på det tidspunktet konsernet blir part i instrumentets kontraktsmessige betingelser.

Fraregning

Finansielle eiendeler fraregnes når retten til å motta og beholde kontantstrømmen fra den finansielle eiendelen har utløpt eller er overført. Finansielle forpliktelser fraregnes når de kontraktsmessige betingelsene er innfridd, kansellert eller utløpt.

Nettopresentasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser

Finansielle eiendeler og forpliktelser presenteres netto i balansen når det eksisterer en ubetinget motregningsrett som kan håndheves juridisk og man har til hensikt å gjøre opp netto eller realisere eiendelen og gjøre opp forpliktelsen samtidig.

Per 31. desember 2021

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	24 563	-	-	-	-	24 563
Rentebærende fordringer						
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	856 542	-	-	856 542
Netto utlån til og fordringer på kunder	936 724	-	45 803 233	-	-	46 739 957
Gjeldsinstrumenter						
Sertifikater og obligasjoner	3 744 934	-	-	-	-	3 744 934
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	4 694 117	-	-	-	-	4 694 117
Kundefordringer	-	-	611 136	-	-	611 136
Kontanter	-	-	75 987	-	-	75 987
Sum finansielle eiendeler	9 400 338	-	47 346 898	-	-	56 747 236
Finansielle forpliktelser						
Derivater						
Finansielle derivater	-	65 594	-	-	-	65 594
Rentebærende gjeld						
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	10 479 887	-	10 479 887
Ansvarlig lånekapital	-	-	-	900 785	-	900 785
Innskudd fra og gjeld til kunder	-	-	-	20 964 549	-	20 964 549
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	2 387 484	-	31 984 000	-	34 371 484
Andre finansielle forpliktelser						
Leverandørgjeld	-	-	-	1 308 229	-	1 308 229
Sum finansielle forpliktelser	-	2 453 077	-	65 637 450	-	68 090 528

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

Note 22 Pantstillelser og garantier

Pantstillelser per 31. desember

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Pantstillelser overfor kredittinstitusjoner	43 884 422	44 369 972
Sum	43 884 422	44 369 972

Eiendeler stilt som sikkerhet per 31. desember 2021 består av 8,4 milliarder kroner i varige driftsmidler og investerings-eiendommer, 9,8 milliarder kroner i varelager og 25,7 milliarder kroner i kundefordringer og utlån i bankvirksomheten.

Eiendeler stilt som sikkerhet per 31. desember 2020 besto 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.

Garantier per 31. desember

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Lånegarantier	4 191 868	2 237 894
Betalingsgarantier	101 195	185 454
Kontraktsgarantier	7 086 473	5 813 079
Annet garantiansvar	50 694	19 950
Sum¹⁾	11 430 230	8 256 376
¹⁾ Hvorav selvskyldnerkausjoner på vegne av tilknyttede selskaper	256 697	101 364

Note 23 Avsetning for forpliktelse

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 2021. 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 hvor medlemmene er andelseiere. 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 besluttet 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 2020	32 215	22 457	-72 675	-14 933	-2 004	-34 939
Øvrige resultatelementer i perioden	197 567	13 075	-26 387	-1 325	-14 356	168 575
Inntektsskatt	-	-2 876	-	275	3 158	557
Sum øvrige resultatelementer i perioden	197 567	10 198	-26 387	-1 050	-11 198	169 131
Egenkapital per 31. desember 2020	229 782	32 656	-99 061	-15 983	-13 202	134 192
Øvrige resultatelementer i perioden	-180 322	-8 452	22 756	-4 296	-	-170 313
Inntektsskatt	-	1 860	-	1 034	-	2 893
Sum øvrige resultatelementer i perioden	-180 322	-6 593	22 756	-3 262	-	-167 420
Reklassifisering – avviking av ytelsesordning	-	-	-	-	13 202	13 202
Salg tilknyttede selskaper	-	-	56 703	-	-	56 703
Egenkapital per 31. desember 2021	49 461	26 063	-19 603	-19 245	-	36 676

Beløp i tusen kroner	2021				2020			
	Andre inntekter og kostnader	Bruksendring eierbenyttede eiendommer	Minoritetens andel av omregnings- differanser	Sum totalresultat	Andre inntekter og kostnader	Bruksendring eierbenyttede eiendommer	Minoritetens andel av omregnings- differanser	Sum totalresultat
Øvrige resultat- elementer i perioden	-170 313	-	-230	-170 543	168 575	-	208	168 782
Inntektsskatt	2 893	-	-	2 893	557	-	-	557
Sum øvrige resultat- elementer i perioden	-167 420	-	-230	-167 650	169 131	-	208	169 339

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

Beløp i tusen kroner	Boligutvikling	Næringseiendom	Øvrige	Sum
Minoritet per 1. januar 2020	36 788	-	20 560	57 348
Andel av årets resultat	7 896	-	5 323	13 219
Andel av øvrige resultatелеmenter	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
Andel av årets resultat	8 707	1 644	5 125	15 476
Andel av øvrige resultatелеmenter	-230	-	-	-230
Utbytte	-8 059	-	-7 092	-15 151
Transaksjoner med minoritet	-9 247	-45 182	2 100	-52 329
Minoritet per 31. desember 2021	28 079	3 816	21 022	52 917

Datterselskaper med de vesentligste minoritetsinteressene er i OBOS Nordvest Utbygging AS innenfor Boligutvikling og Stema Rådgivning AS innenfor Forvaltning og rådgivning.

Note 25

Tilleggsinformasjon om kontantstrømpoppstilling

Regnskapsprinsipp

Kontantstrømpoppstilling

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

Kontanter og kontantekvivalenter

Som kontanter og kontantekvivalenter regnes kontantbeholdning og bankinnskudd.

Inkludert i kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember 2021 er bundne midler på 67 millioner kroner (66 millioner kroner i 2020), som hovedsakelig relaterer seg til skattetrekkskonti.

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

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Kontant vederlag	1 051 099	2 908 468
Kontanter i solgte selskaper	-7 589	-55 718
Netto innbetaling i forbindelse med salg av datterselskaper	1 043 510	2 852 749
Kontant utbetaling	-1 239 990	-2 028 418
Kontanter overtatt i kjøpte selskaper	23 621	142 722
Netto utbetalt i forbindelse med kjøp av datterselskaper	-1 216 369	-1 885 696

I 2021 utgjør salg av Økern Torgvei 13 AS og Ulvenparken borettslag de vesentligste salgstransaksjonene.

I 2020 var innbetalingene knyttet til salgene av OBOS Energi og eiendommene på Lillestrøm («Portalen-selskapene»).

Kjøp av Luna AS, Nya Hem Bostadutveckling 1 AB og Rosenholmsveien 4 AS utgjør de største utbetalingene knyttet til kjøp av datterselskaper i 2021.

I 2020 var utbetalingene knyttet til kjøp av boligsselskapene FP Bolig Sentrum AS, FP OBOS JV AS og Økern Torgvei 13 AS.

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

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Innbetalinger ved salg av aksjer	90 173	140 240
Innbetalinger ved salg av obligasjoner	5 333 763	4 858 514
Innbetalinger ved salg av verdipapirer	545 888	1 518 227
Sum innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	5 969 824	6 516 982
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-12 147	-4 651
Utbetalinger ved kjøp av obligasjoner	-5 445 963	-6 251 133
Utbetalinger ved kjøp av verdipapirer	-3 640 000	-1 500 019
Sum utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-9 098 110	-7 755 803

2021

Innbetalinger ved salg av aksjer i 2021 bestod i all hovedsak av salg av konsernets investering i 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 2020	Opp-trekk	Ned-betaling	Kjøpte/solgte selskaper	Over-føring	Andre effekter	Valuta-omregning	Per 31. desember 2021
Kontantstrømmen								
obligasjonsgjeld	30 538 489	8 982 922	-5 071 108	-	1 163	-79 981	-	34 371 484
Kontantstrømmen								
banklån og andre gjeldsposter	13 278 543	8 701 950	-10 224 241	328 387	-1 163	-28 247	-142 994	11 912 235
Langsiktig rentebærende gjeld	30 046 434	12 188 063	-353 536	-	-7 022 347	84 252	-21 918	34 920 949
Kortsiktig rentebærende gjeld	13 770 597	5 496 809	-14 941 813	328 387	7 022 347	-192 480	-121 077	11 362 771
Beløp i tusen kroner	Per 31. desember 2019	Opp-trekk	Ned-betaling	Kjøpte/solgte selskaper	Over-føring	Andre effekter	Valuta-omregning	Per 31. desember 2020
Kontantstrømmen								
obligasjonsgjeld	29 579 348	4 903 453	-4 146 563	-	9 917	192 334	-	30 538 489
Kontantstrømmen								
banklån og andre gjeldsposter	11 562 022	10 648 861	-9 879 573	1 805 928	-	-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

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

Note 26

Utlån til kunder fordelt på kundesegmenter i finansvirksomheten

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

Per 31. desember 2021	Beløp i tusen kroner	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Taps-avsetning	Sum	Herav
							misligh. engasj.
Personmarked (PM)		14 328 561	624 575	-	-38 372	14 914 764	142 207
Bedriftsmarked (BM)		32 455 533	1 106 800	13 429	-5 765	33 569 997	-
Sum hovedsegmenter		46 784 094	1 731 375	13 429	-44 137	48 484 761	142 207

Utover ovennevnte ubenyttede bevilgning og garantier, har OBOS-banken innvilget lånetilsagn på til sammen 1,3 milliarder kroner, fordelt på 0,6 milliarder kroner til bedriftsmarkedet (BM) og 0,7 milliarder til personmarkedet (PM). Tilsvarende tall per 31. desember 2020 var 1,6 milliarder kroner, fordelt på henholdsvis 0,7 milliarder kroner til BM og 0,9 milliarder kroner til PM. Lånetilsagnene for BM gjelder i hovedsak finansiering av nystiftede borettslag i OBOS' regi.

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

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

Beløp i tusen kroner	Utlån formidlet		Provisjon	
	31.12.2021	31.12.2020	2021	2020
Personmarked (PM)	-	-	-	-
Bedriftsmarked (BM)	2 072 153	2 639 254	9 838	7 967
Utlån formidlet til Eika boligkreditt	2 072 153	2 639 254	9 838	7 967

OBOS-banken har per 31. desember 2021 formidlet lån til EBK for 2,1 milliarder kroner og inntektsført 10 millioner kroner i portefølje- og garantiprovisjon mot 8 millioner kroner i 2020. Banken har ikke formidlet nye lån til EBK etter at distribusjonsavtalen ble sagt opp i 2017. OBOS-banken overtok ingen misligholdte lån fra EBK i 2021 eller 2020.

OBOS-banken stiller garanti for lån formidlet til EBK. Garantiansvaret for 2021 og 2020 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	31.12.2021	31.12.2020
Tapsgaranti	20 722	26 393
Saksgaranti	-	-
Sum garantiansvar	20 722	26 393

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.

For nærmere omtale av endring i mislighetsdefinisjon, risikomodelle og parametre henvises det til note 28.

Basert på bankens risikovurderinger kan kundeengasjementene risikogrupperes som følger:

Engasjementer fordelt på risikogrupper basert på sannsynlighet for mislighold og tap
31. desember 2021

Beløp i tusen kroner	12-måneder PD intervaller	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Sum
Utlån					
1 – Lav risiko	0-0,99	45 623 214	-	-	45 623 214
2 – Middels risiko	1,00-3,99	-	737 550	-	737 550
3 – Høy risiko	4,00-99,99	-	-	281 187	281 187
4 – Misligholdt	100	-	-	142 142	142 142
Sum utlån		45 623 214	737 550	423 330	46 784 094
Garantier					
1 – Lav risiko	0-0,99	13 429	-	-	13 429
Sum garantier		13 429	-	-	13 429
Ubenyttede kredittrammer					
1 – Lav risiko	0-0,99	1 574 426	-	-	1 574 426
2 – Middels risiko	1,00-3,99	-	13 949	-	13 949
3 – Høy risiko	4,00-99,99	-	-	141 458	141 458
4 – Misligholdt	100	-	-	1 542	1 542
Sum ubenyttede kredittrammer		1 574 426	13 949	143 000	1 731 375
Sum før tapsavsetninger		47 211 069	751 500	566 330	48 528 898
- Tapsavsetninger		-18 094	-7 416	-18 627	-44 137
Netto utlån og fordringer på kunder 31. desember 2021		47 192 974	744 084	547 703	48 484 762

Engasjementer fordelt på risikogrupper basert på sannsynlighet for mislighold og tap
31. desember 2020

Beløp i tusen kroner	12-måneder PD intervaller	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Sum
Utlån					
1 – Lav risiko	0-0,99	42 387 155	-	-	42 387 155
2 – Middels risiko	1,00-3,99	-	999 611	-	999 611
3 – Høy risiko	4,00-99,99	-	-	46 472	46 472
4 – Misligholdt	100	-	-	112 277	112 277
Sum utlån		42 387 155	999 611	158 749	43 545 515
Garantier					
1 – Lav risiko	0-0,99	18 370	-	-	18 370
Sum garantier		18 370	-	-	18 370
Ubenyttede kredittrammer					
1 – Lav risiko	0-0,99	1 497 693	-	-	1 497 693
2 – Middels risiko	1,00-3,99	-	142 091	-	142 091
3 – Høy risiko	4,00-99,99	-	-	153	153
4 – Misligholdt	100	-	-	2 676	2 676
Sum ubenyttede kredittrammer		1 497 693	142 091	2 828	1 642 612
Sum før tapsavsetninger		43 903 218	1 141 702	161 578	45 206 497
- Tapsavsetninger		-21 851	-11 319	-19 202	-52 372
Netto utlån og fordringer på kunder 31. desember 2020		43 881 366	1 130 383	142 376	45 154 126

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.

Risikomodelen ble revidert i 4. kvartal 2021. Revidert modell hensyntar effekten av rundskriv 4/2020 (identifisering av misligholdte engasjementer), samt en rekke endringer i modellens parametere slik at tapene til enhver tid er så forventingsrette som eksisterende rammeverk legger til grunn.

Fra 1. januar 2021 har OBOS konsernet implementert ny misligholdsdefinisjon i henhold til EBAs retningslinjer hvor et engasjement skal anses misligholdt dersom kravet er forfalt med mer enn 90 dager og beløpet er vesentlig, eller det er sannsynlig at låntaker ikke vil oppfylle sine forpliktelser.

Bevegelser i avsetninger og nedskrivninger

Beløp i tusen kroner	Forventet tap	Forventet tap	Forventet tap	Totalt
	over 12 måneder	over levetiden	over levetiden	
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	
Tapsavsetning per 31. desember 2020	21 851	11 319	19 202	52 372
Overført til steg 1	8 487	-4 840	-3 647	-
Overført til steg 2	-860	5 383	-4 523	-
Overført til steg 3	-265	-496	761	-
Endret tap for engasjementer som ikke har migrert	-3 984	-5 449	296	-9 137
Nye tap	7 814	221	1 362	9 398
Fraregnede tap	-4 856	-3 601	-3 947	-12 404
Konstaterte tap	-	-	2 477	2 477
Inngått på tidligere konstaterte tap	-	-	7	7
Endring i risikomodel/parametere	-10 094	4 879	6 639	1 424
Tapsavsetning per 31. desember 2021	18 094	7 416	18 627	44 137
Tapsavsetning (%) av brutto balanseførte verdier	0,04 %	1,08 %	12,75 %	0,10 %
Netto endring 2021	-3 757	-3 903	-575	-8 236

Beløp i tusen kroner	Forventet tap	Forventet tap	Forventet tap	Totalt
	over 12 måneder	over levetiden	over levetiden	
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	
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 risikomodel/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

Kredittforringede engasjementer fordelt etter sikkerheter

	2021		2020	
	Beløp	%	Beløp	%
Engasjementer med pant i bolig	121 173	82,0 %	78 789	73,5 %
Engasjementer uten sikkerhet	26 575	18,0 %	28 347	26,5 %
Sum kredittforringede engasjementer per 31. desember	147 748	100,0 %	107 135	100,0 %

OBOS konsern har 0 millioner kroner i engasjementer i steg 3 hvor det ikke er foretatt nedskrivning grunnet verdien på sikkerhetsstillelsen, tilsvarende tall for 2020 var 0 millioner kroner.

Note 29

Ytelser til ledende ansatte

2021				
Beløp i tusen kroner	Lønn	Bonus	Annet	Pensjon ⁴⁾
Daniel Kjørberg Siraj	4 003	563	149	583
Morten Aagenæs	2 170	309	158	453
Arne Baumann	3 147	444	225	547
Nils Morten Bøhler	2 367	333	47	415
Ingunn Andersen Randa	2 088	270	153	174
Anne E. Thurmann-Nielsen	2 329	328	181	491
Cathrine Wolf Lund	1 682	234	6	141
Boddvar Kaale ³⁾	2 371	506	181	430
Marianne Gjertsen Ebbesen	2 732	315	179	290
Trond Stabekk	650	-	45	88
Kathinka Koch Sommerseth	1 745	113	7	174
Sum godtgjørelse konsernledelsen¹⁾	25 285	3 414	1 333	3 786

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	2 589	363	162	76
Kathinka Koch Sommerseth	714	3	4	32
Sum godtgjørelse konsernledelsen²⁾	22 883	6 037	1 207	6 751

¹⁾ Ved årsskiftet 2021 bestod konsernledelsen av Daniel Kjørberg Siraj (konsernsjef), Arne Baumann (konserndirektør, Boligutvikling storby), Nils Morten Bøhler (konserndirektør, Næringseiendom), Morten Aagenæs (konserndirektør, Forvaltning og rådgivning), Anne Elisabet Thurmann-Nielsen (konserndirektør, Organisasjon og medlem), Marianne Gjertsen Ebbesen (konserndirektør, Boligutvikling trehus), Ingunn Andersen Randa (konserndirektør, Bank, boligkjøpsmodell og forretningsutvikling), Cathrine Wolf Lund (konserndirektør, IT og digital), Kathinka Koch Sommerseth (konserndirektør, Marked, kommunikasjon og samfunnsansvar) og Trond Stabekk (konserndirektør, Økonomi og Finans tiltrådte 01.10.2021).

²⁾ 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 Elisabet 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).

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

⁴⁾ Pensjon for 2021 er innskuddsbasert (ytelsesbasert ordning til og med 2020), se beskrivelse i note 7.

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

	2021	2020
	Honorar	Honorar
Sum styrets honorar^{1), 2), 3)}	3 370	3 332
Sum kontrollutvalgets honorar	207	180
Sum representantskapets honorar	1 538	1 269
Demokratiutvalget	412	-

¹⁾ Ved årsskiftet 2021 bestod styret av Roar Engeland (styreleder), Eva Christina Eriksson (nestleder), Ragnhild Borchgrevink (styremedlem), Henning Olsen (styremedlem), Torger Reve (styremedlem), Heidi Ulmo (styremedlem), Siv Berg (ansattvalgt styremedlem), Lars Örjan Reinholdsson (ansattvalgt styremedlem), Daniel Matthias Walter (ansattvalgt styremedlem) og Arne Austreid (varemedlem).

²⁾ 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 (ansattvalgt styremedlem), Lars Örjan Reinholdsson (ansattvalgt styremedlem), Daniel Matthias Walter (ansattvalgt styremedlem) og Henning Olsen (varemedlem).

³⁾ Styrets honorar:

	2021	2020
Styreleder	522 000	515 000
Nestleder	277 000	273 000
Styremedlem	254 800	251 300
Kompensasjonsutvalget – medlem	43 800	43 200
Revisjons- og risikoutvalget – leder	82 400	81 300
Revisjons- og risikoutvalget – medlem	71 500	70 500
Investeringsutvalget – leder	66 300	65 400
Investeringsutvalget – medlem	54 700	54 000

Styremedlemmenes deltagelse i de ulike styreutvalgene fremgår av styrets CVer på side 158–159, og i omtalen av styreutvalgene i Redegjørelsen for eierstyring og selskapsledelse, side 155.

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

For konsernsjef og de øvrige medlemmer av konsernets ledergruppe er det etablert en resultatlønnordning som er begrenset oppad til 30 % av den faste årslønnen samt mulighet for en diskresjonær bonus på opptil 5 %.

Det ble utbetalt bonus i 2021 for regnskapsåret 2020 som ble godkjent av styret. Den estimerte bonusen for 2021 er avsatt for i regnskapet per 31. desember 2021.

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 2021 eller 31. desember 2020.

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 2021 en eierandel på 16,09 % i AF Gruppen ASA og 19,28 % 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 341 000 kroner i styrehonorar i 2021. Konserndirektør for Boligutvikling i OBOS, Arne Baumann, er styremedlem i AF Gruppen ASA og mottok 375 000 kroner i styrehonorar i 2021.

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 2021 er som følger:

Beløp i tusen kroner	AF Gruppen	Veidekke	Øvrige tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet
Salg av varer og tjenester til	-	1 670	90 306
Kjøp av varer og tjenester fra	-391 252	-1 440 450	-5 830
Fordring på	-	1 355	20 923
Gjeld til	-97 073	-94 624	-2

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	-

Note 31

Hendelser etter balansedagen

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

Morgenen 24. februar 2022 invaderte Russland Ukraina, og det brøt ut krig. Krigen har ført til økt usikkerhet både når det gjelder OBOS' underliggende virksomhet i form av hvordan situasjonen kan påvirke både boligpriser, energipriser, byggeaktiviteten og leveransekjeder, og også påvirkning på kapitalmarkedene. Det må forventes at økt politisk usikkerhet og konflikt, sanksjoner og finansiell ustabilitet vil påvirke OBOS' økonomiske resultater og aktivitetsnivå fremover. Det er for tidlig å fastslå hvilke langtidsvirkninger krigen i Ukraina kan ha. Styret og administrasjonen følger situasjonen tett, og nødvendige tiltak vil bli iverksatt ut fra hvordan situasjonen utvikler seg i kjølvannet av Ukraina-krigen. OBOS følger myndighetenes krav til skjerpede rutiner for hvitvasking og etterlevelse av sanksjoner.

Resultatregnskap 2021

OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
Kontingenter medlemmer		106 058	98 855
Forvaltningsinntekter		62 327	53 525
Konserninterne tjenester		641 729	596 863
Andre driftsinntekter		377 288	145 398
Sum driftsinntekter		1 187 401	894 642
Personalkostnader	2, 3	-657 204	-503 470
Salgs- og markedsføringskostnader		-288 033	-246 798
Eksterne tjenester		-173 712	-133 016
Andre driftskostnader		-776 300	-436 531
Av- og nedskrivninger	8, 9	-33 492	-55 961
Sum driftskostnader		-1 928 741	-1 375 775
Driftsresultat		-741 340	-481 133
Finansinntekter og finanskostnader			
Rente- og andre finansinntekter		170 633	188 424
Rente- og andre finanskostnader		-92 254	-110 142
Konsernbidrag fra datterselskaper		409 920	219 067
Utbytte fra datterselskaper		454 664	1 431 447
Utbytte aksjer		537 935	981 783
Gevinster/(tap) aksjer		2 331 080	608 336
Andre finanskostnader		-44 901	32 171
Netto finansposter		3 767 077	3 351 086
Resultat før skattekostnad		3 025 737	2 869 953
Skattekostnad	5	33 116	4 321
Resultat etter skatt		3 058 853	2 874 274

Oppstilling av finansiell stilling

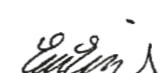
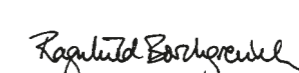
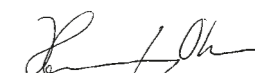
OBOS BBL


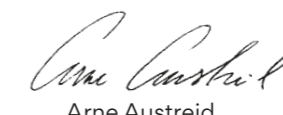
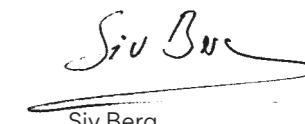
Beløp i tusen kroner	Note	31.12.21	31.12.20
Eiendeler			
Andre immaterielle eiendeler	8	346 517	286 120
Utsatt skattefordel	5	889	-
Sum immaterielle eiendeler		347 406	286 120
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	76 844	31 721
Driftsløsøre og inventar	9	15 940	19 271
Sum varige driftsmidler		92 785	50 992
Investeringer i datterselskap	6	8 804 434	8 611 310
Lån til foretak i samme konsern	16	7 620 454	4 467 803
Investeringer i tilknyttet selskap	7	3 355 570	3 922 415
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet		63 453	-
Investeringer i aksjer og andeler	10	179 762	228 288
Andre langsiktige fordringer		123 650	22 452
Sum finansielle anleggsmidler		20 147 323	17 252 268
Sum anleggsmidler		20 587 513	17 589 379
Boligtomter for utvikling		50 502	50 502
Beholdning leiligheter		42 199	14 214
Sum varelager		92 701	64 716
Kundefordringer		28 216	26 117
Fordringer på datterselskaper	16	965 650	1 579 546
Andre fordringer		54 600	59 066
Sum fordringer		1 048 466	1 664 730
Obligasjoner og sertifikater	11	4 285 385	1 169 523
Markedsbaserte aksjer	10	87 333	111 676
Sum finansielle omløpsmidler		4 372 718	1 281 199
Bankinnskudd, kontanter og lignende		620 801	1 270 503
Sum omløpsmidler		6 134 686	4 281 148
Sum eiendeler		26 722 200	21 870 527

Beløp i tusen kroner	Note	31.12.21	31.12.20
Egenkapital og gjeld			
Andelskapital		119 996	111 919
Annen egenkapital		19 329 350	16 267 687
Sum egenkapital		19 449 345	16 379 606
Pensjonsforpliktelser	3	136 835	82 418
Utsatt skatt	5	-	33 598
Obligasjonslån	13	4 073 444	2 875 612
Annen langsiktig gjeld, rentebærende		62 413	12 246
Annen langsiktig gjeld	13	5 946	5 946
Sum langsiktig gjeld		4 278 638	3 009 820
Obligasjonslån	13	299 900	435 824
Leverandørgjeld		96 747	47 646
Betalbar skatt	5	413	160
Skyldige offentlige avgifter		41 574	46 420
Gjeld til datterselskaper, rentebærende	13,16	2 256 706	1 701 342
Annen gjeld til datterselskaper	16	59 197	73 550
Annen kortsiktig gjeld		239 680	176 160
Sum kortsiktig gjeld		2 994 216	2 481 101
Sum gjeld		7 272 854	5 490 921
Sum egenkapital og gjeld		26 722 200	21 870 527

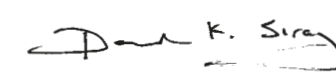
Oslo 29. mars 2022

Styret og konsernsjef i OBOS BBL


Roar Engeland
Styreleder

Eva Eriksson
Nestleder

Ragnhild Borchgrevink
Styremedlem

Henning Olsen
Styremedlem

Torger Reve
Styremedlem

Heidi Ulmo
Styremedlem

Arne Austreid
Varamedlem

Siv Berg
Ansattvalgt styremedlem

Lars Örjan Reinholdsson
Ansattvalgt styremedlem

Daniel Walter
Ansattvalgt styremedlem

Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

Oppstilling av endringer i egenkapital OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Andels- kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2020	103 136	13 391 962	13 495 098
Periodens resultat	-	2 874 274	2 874 274
Økning i andelskapital nye medlemmer	10 235	-	10 235
Andeler utmeldte/overført til annen egenkapital	-1 452	1 452	-
Egenkapital per 31. desember 2020	111 919	16 267 687	16 379 606
Egenkapital per 1. januar 2021	111 919	16 267 687	16 379 606
Periodens resultat	-	3 058 853	3 058 853
Økning i andelskapital nye medlemmer	10 886	-	10 886
Andeler utmeldte/overført til annen egenkapital	-2 809	2 809	-
Egenkapital per 31. desember 2021	119 996	19 329 350	19 449 345

Oppstilling av kontantstrømmer OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
Resultat før skatt		3 025 727	2 869 953
Netto finansposter		-3 767 077	-3 351 086
Av- og nedskrivninger	8,9	33 492	55 961
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	8 201
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-49 524	-75 090
Inn-/utbetalinger av utbytte og konsernbidrag		1 551 224	3 385 057
Betalte renter		-81 452	-88 634
Mottatte renter		154 838	88 721
Betalte skatter		-390	-16 518
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		866 838	2 876 565
Inn-/utbetalinger ved salg/(kjøp) av driftsmidler	8,9	-144 824	-69 960
Inn-/utbetalinger utlån		-3 002 467	-2 734 847
Inn-/utbetalinger ved salg/kjøp av aksjer og andre verdipapirer		-113 792	1 203 355
Inn-/utbetalinger ved investering i datterselskaper		-28 000	-236 544
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-3 289 083	-1 837 996
Inn-/utbetalinger gjeld kredittinstitusjoner og andre		64 709	35 489
Inn-/utbetalinger obligasjonslån/sertifikater		1 064 000	-41 985
Inn-/utbetalinger konsernmellomværende		635 756	-69 406
Innbetaling av andelskapital		8 077	8 782
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 772 541	-67 119
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		-	-
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-649 703	971 449
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden ¹⁾		1 270 503	299 054
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		620 801	1 270 503

¹⁾ Herav 22,8 millioner kroner er bundne skattetreksmidler

Noter 2021

OBOS BBL

Note 01

Regnskapsprinsipper

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

Investeringer i datterselskaper

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

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

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

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

Andre investeringer

Aksjer som 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 eierskapet 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 anskaffelses-

kost 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 virkelig verdi på balansedagen.

Inntektsføring/kostnadsføring

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

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

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

Fastsettelse til virkelig verdi

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

Finansielle derivater

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

Fordringer og annen gjeld

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

Annen gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Gjeld i obligasjonsmarkedet

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

Valuta

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

Kontanter og kontantekvivalenter

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

Immaterielle eiendeler

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

Varelager (boligtomter for utvikling 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

For innskuddsordning betaler selskapet 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 eien- del i den grad innskuddet kan refunderes eller reduserer fremtidige innbetalinger.

Kompensasjon for overgang fra ytelse til innskuddsordning og topplederpensjon kostnadsføres løpende basert på sparing og avkastning akkumulerte midler.

Ordning for avtafestet 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	2021	2020
Lønn og feriepenger	-446 678	-384 880
Arbeidsgiveravgift	-76 438	-52 549
Pensjonskostnader	-112 620	-52 197
Andre personalkostnader	-21 469	-13 844
Sum personalkostnader	-657 204	-503 470

Antall ansatte	2021	2020
Gjennomsnittlig antall ansatte	483	427
Antall ansatte ved årets slutt	488	436

Personallån til ansatte gis til kjøp av bolig eller til refinansiering av boliglån i annen bank, med pant i boligen. Personallån ytes med inntil 75 % av verdigrunnlaget i boligen. Det stilles ordinære krav til kredittvurdering og sikkerhetsstillelse. Ansattlån har en gunstig rente som til enhver tid fastsettes av arbeidsgiver. Personallån gis med inntil 30 års nedbetalingstid.

Det er ved utgangen av året 222 ansatte som har rentesubsidierte lån til en rente på 1,30 % (215 ansatte til en rente på 1,25 % ved utgangen av 2020). Totalt rentesubsidiert lånebeløp utgjør 650,8 millioner kroner per 31. desember 2021 (445,5 millioner kroner per 31. desember 2020).

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

Note 03 Pensjonskostnader

OBOS er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. OBOS' pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven. 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 ble det besluttet å kompensere dette på grunn av forventet lavere fremtidige pensjonsutbetalinger. For 2021 er det kostnadsført 6,191 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 maksimalt 17 år. Hvis noen av de ansatte med løpende kompensasjon slutter før oppnådd pensjonsalder vil opptjent beløp utbetales i sin helhet ved sluttdato. Per 31.12.2021 er det avsatt 26,7 mill. kroner i kompensasjon fordelt på 49 ansatte.

Fram til 1.1.2021 har konsernsjef og enkelte ledende ansatte hatt en usikret pensjonsavtale ut over 12G som har gitt en bestemt fremtidig pensjonsytelse (ytelsesplan). Etter avvikling av denne ordningen har konsernledelsen nå en utvidet innskuddsbasert ordning som opptjener 20% pensjon av lønn ut over 12G. Konsernsjef har rett/plikt til å gå av ved fylte 62 år, mens øvrige ledende ansatte kan anmodes om å fratruke ved fylte 62 år. Opptjente rettigheter fra gammel ordning sammen med opptjening fra den nye innskuddsbaserte ordningen er investert i fond og rentepapirer i Nordea. Ved utgangen av 2021 har OBOS en forpliktelse knyttet til denne ordningen på 110,118 mill. kroner inkludert avsetning for arbeidsgiveravgift.

Ved oppnådd pensjonsalder vil opptjente rettigheter utbetales over minimum 5 år og maksimum 10 år.

Årlig innbetaling i den ordinære 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.

Antall personer som er med i selskapets kollektive pensjonsordning

	Per 31.12.21	Per 31.12.20
Usikret ytelsesbasert		
Aktive	-	6
Pensjonister	-	2
Sum	-	8

Innskuddsbasert	531	430
------------------------	------------	------------

Netto pensjonskostnader

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Ytelsesordning, avviklet 2021 ¹⁾	-74 777	-21 082
Kompensasjon ved avvikling ytelsesordning	-6 191	-5 287
Innskuddsbaserte ordninger	-25 405	-19 928
AFP-ordning, premie	-6 246	-5 900
Sum pensjonskostnader	-112 620	-52 197

¹⁾ Herav 41,0 mill. kroner i ikke resultatførte estimatavvik fra tidligere år

Pensjonsforpliktelser

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Forpliktelse 1.1.	-82 419	-117 189
Ytelsesordning, avviklet 2021	-74 777	-21 082
Sparing	-5 825	-4 247
Verdiendring	-14 036	-1 041
Konsernintern overføring	-	4 647
Utbetalinger	918	4 866
Avløsning/oppgjør	39 302	51 628
Sum pensjonsforpliktelser	-136 836	-82 419

Alle tall er inkludert arbeidsgiveravgift

Note 04 Ytelse til revisor

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Lovpålagt revisjon	-1 049	-1 636
Andre attestasjonstjenester	-19	-157
Skatterådgivning	-189	-430
Andre tjenester	-855	-203
Sum godtgjørelse til revisor	-2 113	-2 425

Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

Note 05

Skatt

Beløp i tusen kroner	2021	2020	
Betalbar skatt	-413	-160	
Avsatt for mye/lite tidligere år	-556	1 651	
Skatteeffekt av konsernbidrag	-402	-230	
Endring i utsatt skatt	34 486	3 060	
Årets skattekostnad	33 116	4 321	
Betalbar skatt			
Betalbar skatt på årets resultat	-413	-160	
Sum betalbar skatt	-413	-160	
Oversikt over midlertidige forskjeller			
Beløp i tusen kroner	2021	2020	Endring
Fordringer	-800	-1 000	200
Anleggsmidler	-11 494	-8 345	-3 149
Pensjoner	-110 118	-53 225	-56 893
Gevinst- og tapskonto	182 838	228 548	-45 710
Andre	-64 466	-13 261	-51 205
Sum midlertidige forskjeller	-4 040	152 716	-156 757
22 % utsatt skatt/(skattefordel)	-889	33 598	-34 486
Resultat før skatt	3 025 738	2 869 954	
Endring i midlertidige forskjeller	156 757	13 911	
Avgitt konsernbidrag	-1 825	-1 045	
Andre permanente forskjeller	144 886	139 474	
Regnskapsmessig tap/(gevinst) realisasjon aksjer	-2 331 080	-608 336	
Tilbakeføring inntektsført utbytte	-992 599	-2 413 230	
Skattegrunnlag	1 876	728	
22% betalbar skatt	413	160	
Forklaring til hvorfor skattekostnaden ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:			
Forventet skattekostnad 22% av resultat før skatt	-665 662	-631 390	
Regnskapsmessig skattekostnad	33 116	4 321	
Forskjell	-698 778	-635 711	
Forskjellen forklares med:			
Permanente forskjeller	699 335	634 060	
Avsatt for lite tidligere år	-556	1 651	
Sum forklart	698 778	635 711	

Note 06

Investering i datterselskaper

Beløp i tusen kroner	Forretnings-	Eierandel/	Bokført verdi
Firmanavn	adresse	stemmeandel	
OBOS Nye Hjem AS (underkonsern)	Oslo	100 %	836 478
BWG Homes AS (underkonsern)	Oslo	100 %	2 491 393
Digital Xbo AS	Oslo	97 %	19 013
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 %	2 816 144
OBOS Eiendomsmeglere AS	Oslo	100 %	46 299
OBOS Nærkontor AS	Oslo	100 %	4 713
Exact Eiendomsmeglere AS	Oslo	100 %	569
OBOS Fellestjenester AS	Oslo	100 %	500
OBOS Eiendomsforvaltning AS	Oslo	100 %	93 914
Hammersborg Inkasso AS	Oslo	100 %	2 500
Tandem AS	Bærum	93 %	27 900
OBOS Prosjekt AS (underkonsern)	Oslo	100 %	1 000
OBOS Opennet AS	Oslo	100 %	31 867
OBOS BBL AB	Solna	100 %	36 592
Sum datterselskaper			8 804 434

Note 07

Investering i tilknyttede selskaper

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

Beløp i tusen kroner	Eierandel/	Anskaf-	Bokført	Kjøp/	Bokført	Andel	Andel	
Firmanavn/Forretningskontor	stemmeandel	felses-	verdi	(salg) og	verdi	resultat	Utbytte	egenkapital
		kost	01.01.2021	annet	31.12.2021			
AF Gruppen ASA, Oslo ¹⁾	16,21 %	842 883	842 883	-	842 883	165 823	180 429	675 957
Veidekke ASA, Oslo ¹⁾	18,63 %	448 647	448 647	96 005	544 652	193 504	144 602	870 385
JM AB, Stockholm	0,00 %	2 207 108	2 207 108	-2 207 108	-	97 905	179 126	-
SBC Interessenter								
HOLDCO AB, Stockholm	40,41 %	396 347	396 347	-3 803	392 544	9 406	22 129	355 900
Solon Eiendom Holding AS, Oslo	49,50 %	1 548 060	-	1 548 060	1 548 060	-	-	1 548 060
Boligenergi AS, Oslo	50,00 %	45	45	-	45	-	-	5 154
Folketeaterets Produksjonsfond DA, Oslo	50,00 %	3 813	3 813	-	3 813	-	-	4 084
Oslo Idrettshall 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	-708	-	11 373
OF Energi AS, Oslo	50,00 %	734	785	-	785	22	-	792
Sum tilknyttede selskaper		5 470 424	3 922 415	-566 845	3 355 570	466 074	526 286	3 477 440

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

Note 08

Andre immaterielle eiendeler

Beløp i tusen kroner	IT-systemer
Akkumulert kostpris	
Per 1. januar 2020	368 656
Tilgang	65 348
Avgang	-103 401
Per 31. desember 2020	330 603
Tilgang	84 404
Avgang	
Per 31. desember 2021	415 007
Akkumulerte av- og nedskrivninger	
Per 1. januar 2020	-19 217
Av- og nedskrivninger	-44 057
Avgang	18 790
Per 31. desember 2020	-44 484
Av- og nedskrivninger	-24 006
Avgang	-
Per 31. desember 2021	-68 490
Netto bokført verdi per 31. desember 2020	286 120
Netto bokført verdi per 31. desember 2021	346 517
Forventet økonomisk levetid	5–10 år
Avskrivningsplan	Lineær

Note 09

Varige driftsmidler

Beløp i tusen kroner	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Maskiner, inventar og transportmidler	Sum varige driftsmidler
Akkumulert kostpris			
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
Tilgang	51 980	6 045	58 025
Avgang	-6 747	-	-6 747
Per 31. desember 2021	78 360	100 956	179 316
Akkumulerte av- og nedskrivninger			
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
Av- og nedskrivninger	-110	-9 376	-9 486
Avgang	-	-	-
Per 31. desember 2021	-1 516	-85 016	-86 532
Netto bokført verdi per 31. desember 2020	31 721	19 271	50 992
Netto bokført verdi per 31. desember 2021	76 844	15 940	92 785
Procentsats 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	
Boligeiendommer avskrives ikke			

Note 10 Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning

Beløp i tusen kroner Selskap	Eierandel	Anskaffelses- kost	Bokført	Tilgang 2021	Avgang 2021	Ned- skrivning	Bokført	Markeds- verdi 31.12.21
			verdi 01.01.21				verdi 31.12.21	
Anleggsmidler								
Eika BoligKreditt AS	2,96 %	151 467	205 444	-	-53 976	-	151 467	151 467
Catenda AS	10,32 %	12 625	12 625	-	-	-	12 625	13 490
Unlock AS	6,31 %	7 233	7 233	-	-	-	7 233	7 233
EDEA Holding AS	0,0 %	-	2 525	-	-2 525	-	-	-
Senseloop Holding AS	10,42 %	5 000	-	5 000	-	-	5 000	5 000
Global Storage Solutions AS	5,72 %	3 000	-	3 000	-	-	3 000	3 000
Andre		436	461	-	-25	-	436	436
Sum anleggsmidler		179 762	228 289	8 000	-56 526	-	179 761	180 627

Omløpsmidler								
BSA Berlin AS		-	2 688	-	-7 251	4 563	-	-
Mulitconsult ASA	2,47 %	59 174	59 174	-	-	-	59 174	85 987
Storebrand Int Pr Eq V AS	0,41 %	32	129	-	-97	-	32	597
Storebrand Int Pr Eq VI AS	0,36 %	136	199	-	-62	-	136	611
Storebrand Int Pr Eq VII AS	0,41 %	57	291	-	-234	-	57	822
Hæhre Isachsen gruppen AS	0,0 %	-	29 760	-	-106 165	76 405	-	-
Antler Europe Fund I LP	Fond	-	2 832	-	-	-	2 832	2 832
Otovo AS	4,07 %	25 103	16 606	8 498	-	-	25 103	25 103
Sum omløpsmidler		84 502	111 676	8 498	-113 809	80 969	87 333	115 952

Note 11 Obligasjoner, sertifikater og andre verdipapirer

Lånesektor Beløp i tusen kroner	Anskaffelses- kost	Bokført- verdi	Markeds- verdi	Urealisert verdiendring
Pengemarkedsfond	4 293 429	4 285 385	4 285 385	-8 044
Sum	4 293 429	4 285 385	4 285 385	-8 044

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

Balanseført verdi 1. januar 2021	1 169 523
Tilgang	4 167 485
Avgang	-1 034 409
Netto urealisert verdiendring	-17 213
Balanseført verdi 31. desember 2021	4 285 385

Gjennomsnittlig rente ved beregning av tidsvektet avkastning gir 0,74 %.

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 2021. OBOS' andel av en eventuell likviditetstilførsel ville ha vært 3,0 % 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.

Rentebytteavtaler

Beløp i tusen kroner	Kontraktbeløp ¹⁾ pr. 31.12.21	Kontraktbeløp ¹⁾ gj.snitt 2021	Virkelig verdi ²⁾ pr. 31.12.21	Verdiendring 2021
Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mndr NIBOR)	-	190 556	-	-2 719
Sum sikringsinstrumenter	-	190 556	-	-2 719

¹⁾ Kontraktbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

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

Note 13 Vilkår for gjeld

Beløp i tusen kroner	2021		2020	
	Volum	Vektet nominell gjennomsnitts- rente	Volum	Vektet nominell gjennomsnitts- rente
Obligasjonsgjeld – langsiktig	4 073 444	2,14 % ¹⁾	2 875 612	1,98 % ¹⁾
Obligasjonsgjeld – kortsiktig	299 900	1,69 % ¹⁾	435 824	2,26 % ¹⁾
Annen kortsiktig gjeld – rentebærende	62 413	1,68 %	12 246	0,02 %
Gjeld til datterselskaper, rentebærende	2 256 706	0,25 %	1 701 342	0,10 %
Sum rentebærende gjeld	6 692 462		5 025 024	
Ubenyttet kassakreditt	400 000			
Ubenyttede trekkrettighet	2 500 000			

¹⁾ Gjennomsnittlig kupongrente.

Note 14 Garantier og pantstillelser

Garantier per 31.12

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Morselskap		
Lånegarantier ¹⁾	-	-
Betalingsgarantier ²⁾	10 000	10 000
Kontraktsgarantier ³⁾	18 564	18 564
Annet garantiansvar	6 221	6 221
Sum garantier	34 786	34 786
¹⁾ Hvorav konserninterne garantier	-	-
²⁾ Hvorav konserninterne garantier	10 000	10 000
³⁾ Hvorav konserninterne garantier	18 564	18 564
Sum konserninterne garantier	28 564	28 564

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 foretatt i 2021 er som følger:

Beløp i tusen kroner	Datterselskaper	Tilknyttede selskaper
Kjøp av tjenester fra	-19 715	-2 500
Salg av tjenester til ¹⁾	519 281	2 148
Viderfakturering av fellesanskaffelser til	122 448	-
Leie av eiendom fra	-46 302	-
Renteinntekter fra	119 137	-
Rentekostnader fra	-1 789	-

De vesentligste transaksjonene foretatt 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	-

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	2021	2020
OBOS Nye Hjem AS	1 317 722	130 000
BWG Homes AS	2 041 844	975 681
OBOS Block Watne AS	529 901	369 727
OBOS Kärnhem AB	194 900	104 350
OBOS Sverige AB	650 794	684 928
OBOS Fornebu AS	626 651	2 056 651
OBOS Nya Hem AB	-	33 570
OBOS Eiendom AS	1 066 230	-
OBOS Prosjekt AS	38 500	54 500
OBOS Opennet AS	76 444	40 267
OBOS Smart Living AS	-	17 083
OBOS BBL AB	-	1 044
Brobekkveien 50 AS	135 000	-
Stavsberg Utvikling AS	110 000	-
Digital Xbo AS	4 038	-
Nansenløkka Utvikling AS	106 236	-
Storøykilen Utvikling AS	172 607	-
Ulven Bolig AS	276 171	-
Construction City Holding AS	250 000	-
OBOS Eiendomsmeglere AS	15 417	-
OBOS Nærkontor AS	8 000	-
Sum lån til foretak i samme konsern	7 620 454	4 467 803

Fordringer på datterselskaper

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Utbytte	229 664	566 464
Konsernbidrag	409 920	219 067
Konsernkonto	293 402	365 320
Andre fordringer	32 664	428 695
Sum fordringer på datterselskaper	965 650	1 579 546

Gjeld til datterselskaper

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Konsernkonto	2 256 706	1 701 342
Annen kortsiktig gjeld	59 197	73 550
Sum gjeld til datterselskaper	2 315 903	1 774 892

Revisjonsberetning 2021



Til generalforsamlingen i OBOS BBL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert OBOS BBLs årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av oppstilling av finansiell stilling per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstilling av endringer i egenkapitalen 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 2021, resultatregnskap som inkluderer totalresultat, oppstilling av endringer i egenkapital og oppstilling av kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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



Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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 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.

Uavhengig revisors beretning - OBOS BBL



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

Oslo, 29. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Reidar H.', written over a faint, illegible stamp.

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor

Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

OBOS følger «Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse» av 14. oktober 2021 (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 er et samvirke med 531 033 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 eiendoms-meglingsvirksomhet 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 (se også pkt. 4 om transaksjoner med nærstående og pkt. 9 om styrets arbeid). Transaksjoner og investeringer over gitte terskelverdier, og enkeltbeslutninger som ut fra økonomisk størrelse eller risikokarakter anses som ekstraordinære, forelegges alltid styret for behandling i henhold til instruks for konsernsjef.

Styret fastsetter mål, strategier og risikoprofil for virksomheten i OBOS i tråd med vedtekter, vedtatte instruksjoner og retningslinjer samt visjonen «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer». Mål, strategier og risikoprofil evalueres og følges opp løpende. OBOS' verdigrunnlag og etiske retningslinjer er grunnleggende prinsipper for styring av virksomheten.

I OBOS' strategi er verdiskaping definert som lønnsom vekst, merverdi for medlemmer og samfunnsansvar. OBOS skal skape verdier på en bærekraftig måte og ønsker å bidra til en bærekraftig samfunnsutvikling gjennom ansvarlig forretningsdrift, systematisk forbedringsarbeid og et utstrakt samfunnsengasjement og samfunnsansvar.

Styret er ansvarlig for beslutninger knyttet til miljø og samfunnsansvar. Iht. vedtektenes § 6a skal inntil

10 prosent av overskudd etter skatt gå til bomiljøtiltak og andre allmennyttige formål. Generalforsamlingen 2021 besluttet at OBOS skal bevilge 250 millioner kroner for bruk over fem år til tiltak innen bomiljø, klima og miljø i eksisterende OBOS-tilknyttede borettslag. Bærekraftig verdiskaping i OBOS omfatter også en utstrakt satsing på alternative boligkjøpsmodeller (Bostart og Deleie). Disse skal gjøre det mulig for flere medlemmer å eie egen bolig. Modellene skal også bidra til mangfold og inkludering. Det foreligger egne strategiske retningslinjer og mål for disse områdene.

Styret har vedtatt en miljø- og bærekraftstrategi. Bærekraft er innarbeidet i OBOS' strategiske mål og risikoprofil. Samtlige forretningsområder gjennomfører risikovurderinger av klima og miljø. Vesentlighetsanalysen danner grunnlaget for bærekraftsrapporteringen. Det vises til eget kapittel i årsrapporten for bærekraftsrapportering og utøvelsen av samfunnsansvaret.

OBOS er organisert i seks forretningsområder; Boligutvikling storby, Boligutvikling trehus, Forvaltning og rådgivning, Næringseiendom og Bank, boligkjøpsmodeller og forretningsutvikling. I tillegg kommer konsernfelles forretningsstøtte for IT og digital, Marked, kommunikasjon og samfunnsansvar, Organisasjon og medlem samt Økonomi og finans.

3. Selskapskapital og utbytte

Kapitalstrukturen søkes til enhver tid tilpasset virksomhetens mål, strategi og risikoprofil. Den langsiktige målsettingen er å forvalte OBOS' ressurser slik at det blir mest mulig fordelaktig for andelseierne. Egenkapitalen per 31. desember 2021 var 33 178 millioner kroner, tilsvarende en egenkapitalandel på 31,1 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 i henhold til fastsatte kriterier og retningslinjer. Miljø,

samfunnsansvar og selskapsstyring (ESG) vektlegges i investeringene som del av en helhetsvurdering. Det investeres ikke i selskaper som kan skade OBOS' omdømme eller som opptrer i strid med verdigrunnlaget.

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

- Alle avtaler skal inngås på markedsmessige vilkår.

- Avtalene skal være til begge parter fordel og ha en struktur der ingen aksjonær oppnår fordeler framfor andre.

- Samarbeidet må være i tråd med konkurranse-lovgivningen 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 med 531 033 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 som er beskrevet i vedtektenes § 8. Generalforsamling innkalles av styret. I henhold til vedtektenes § 7 skal skriftlig innkalling med saksdokumenter sendes til de valgte delegater med minst åtte dagers varsel. Generalforsamlingen ledes av representantskapets 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. Generalforsamlingsprotokollen publiseres på obos.no. Andelseiere kan også kontakte OBOS for utskrift av generalforsamlingsprotokollen.

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling når det mener det er nødvendig, og skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når det kreves av revisor, leder av representantskapet eller minst en tjuendedel av andelseierne. Kravet må være skriftlig og gjelde et klart angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er framsatt. Det ble ikke avholdt ekstraordinær generalforsamling i 2021.

Generalforsamlingen 2021

Generalforsamlingen i 2021 ble avholdt 22. juni. Som følge av koronapandemien ble den avholdt digitalt. Generalforsamlingen ble ledet av ekstern møteleder. Vedtakene ble fattet i tråd med styrets og valgkomitéens innstillinger.

Generalforsamlingen vedtok å etablere et Demokrati-prosjekt som har som mandat å få fram en robust og framtidsrettet styringsstruktur for et stort samvirkeforetak med bred medlemsinvolvering. Demokrati-prosjektet gjennomføres med ekstern ledelse og fagressurser i samarbeid med medlemmer og ansatte. Styret har nedsatt et Demokratiutvalg som har som mandat å utrede lovlige og økonomiske forutsetninger og gi faglig baserte råd for økt demokratisk innflytelse i OBOS. Demokratiutvalget består av fem eksterne medlemmer, en representant for ansatte i OBOS BBL og to representanter for medlemmene. Alle utvalgsmedlemmer er uavhengige av styret og representantskapet. Bred medlemsinvolvering i arbeidet ivaretas gjennom en referansegruppe på 25 medlemmer valgt av representantskapet. Demokratiutvalgets innstilling og anbefalinger legges fram for behandling i generalforsamlingen 2022.

Om representantskapet

OBOS har besluttet å ha et representantskap, selv om det ikke er lovpålagt for et boligbyggelag. Representantskapet er regulert i vedtektenes § 12 og 13.

Representantskapet skal bestå av 47 medlemmer og 23 varamedlemmer, hvorav 41 medlemmer og 17 varamedlemmer velges av generalforsamlingen. Av de valgte medlemmene skal 21 medlemmer og 9 varamedlemmer være «boligsøkende» (ikke ha eller være tildelt bolig i tilknyttet borettslag), mens 20 medlemmer og 8 varamedlemmer skal være «boende» (ha eller være tildelt bolig i tilknyttet borettslag). 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.

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. Blir et medlem av representantskapet valgt til styreverv i OBOS, må medlemmet tre ut av representantskapet. Representantskapet har avholdt 6 møter i løpet av 2021.

Representantskapets oppgaver og myndighet

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

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

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

- Representantskapet fastsetter ansiennitetsregler og regler om fordeling av nye og brukte boliger, samt

utfyllende regler om overføring av medlemskap og betaling av kontingent.

- Representantskapet skal avgi uttalelse til generalforsamlingen om hvorvidt årsregnskapet og styrets forslag til anvendelse av overskudd eller dekning av tap bør godkjennes.

Representantskapets relasjon til styret

Representantskapet velger boligbyggelagets styre med varamedlemmer, med unntak av representanter valgt av og blant ansatte, samt innstiller på valg av valgkomité for styrevalg («lille valgkomité») og godtgjørelse til styremedlemmer, representantskapets medlemmer, kontrollkomité og revisor.

Styret innhenter representantskapets uttalelse i saker som behandles i generalforsamlingen. Styret fremlegger strategi og strategiske temaer for representantskapet, og representantskapet er høringsinstans i saker som særlig angår medlemsdemokratiet. Konsernsjef orienterer representantskapet om status for virksomheten på representantskapets faste møter.

Oversikt over medlemmer av representantskapet, styret og komitéer finnes på sidene 158–161.

7. Valgkomité

Ordningen med valgkomité er fastsatt i vedtektenes § 11 og følger av bustadbyggjelagslova § 5-16. Etter innstilling fra foregående års komité, velger generalforsamlingen en valgkomité bestående av syv medlemmer og to varamedlemmer. Et åttende medlem med varamedlem utpekes 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. Oversikt over medlemmer i valgkomitéen valgt av generalforsamlingen finnes på side 163.

I forbindelse med valget av valgkomitéen («store valgkomité») på generalforsamlingen i 2021, besluttet styret å avstå fra å utpeke et medlem og varamedlem. Tidligere praksis har vært at medlem og varamedlem som styret har oppnevnt til valgkomiteen, har vært medlemmer i styret; noe som styret vurderer som ikke hensiktsmessig. Ordningen vil bli praktisert ved at styreoppnevnte medlem og varamedlem skal være uavhengig av styret og ledelse. Det er også i tråd med presiseringen i Anbefalingen om at

«Styrets medlemmer eller ledende ansatte i selskapet bør ikke være medlem av valgkomitéen».

I tillegg velger representantskapet en valgkomité bestående av fem medlemmer («lille valgkomité») som innstiller på valg av styremedlemmer. Hverken styrets medlemmer eller ledende ansatte er medlemmer av «lille valgkomité». «Lille valgkomité» har årlig individuelle samtaler med styrets medlemmer og med konsernsjef. Styrets årlige egenevaluering oversendes til «lille valgkomité». Oversikt over medlemmer i valgkomitéen valgt av representantskapet finnes på side 163.

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 158–159.

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 fastsatt i styreinstruksen, og i instruks for konsernsjef hvor ansvar og fullmaktsrammer er angitt. Styrets medlemmer og ledende ansatte skal underrette styret hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i en transaksjon eller avtale som inngås av OBOS. Det er også fastsatt eget regelverk for investeringer og bierverv for ledende ansatte i OBOS. Avtaler med tilknyttede parter (nærstående og selskaper hvor OBOS er investor) gjelder primært avtaler med entreprenører som ledd i daglig drift. Slike avtaler behandles og besluttes av personer som ikke har ansvar for oppfølging av eierskapet i henhold til retningslinjer for aksjeinvesteringer og eierskapsoppfølging, ref. også pkt. 4. Ekstraordinære avtaler ut fra økonomisk størrelse eller risikokarakter forelegges alltid styret for behandling.

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

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen av og kontrollen med OBOS' anliggender tilsier. I 2021 hadde styret 15 møter. Ett av møtene ble etterfulgt av et styreseminar. Det føres protokoll over styrets forhandlinger.

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

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. Utvalget innstiller overfor styret på valg av selskapets revisor.

Per 31. desember 2021 består revisjons- og risikoutvalget av Heidi Ulmo (leder), Arne Austreid og Henning Olsen. 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 ti møter i 2021.

Kompetanse- og godtgjørelsesutvalg

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

Per 31. desember 2021 består kompetanse- og godtgjørelsesutvalget av Roar Engeland (leder), Ragnhild Borchgrevink 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 2021.

Investeringsutvalg

Investeringsutvalget er saksforberedende for investerings saker som i henhold til vedtatte fullmaktsrammer skal behandles i styret. Investeringsutvalget skal støtte styret ved allokering av kapital til virksomhetsområdene, og bidra til at styret har oversikt over konsernets samlede finansielle løfte- og bæreevne.

Per 31. desember 2021 består investeringsutvalget av Torger Reve (leder), Ragnhild Borchgrevink, Roar Engeland og Eva Eriksson. Konsernsjef og CFO deltar i utvalgets møter. Investeringsutvalget har avholdt syv møter i 2021.

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 årlig gjennomgang av rutiner for håndtering av risiko, fullmakter og rapportering. Internkontrollen bygger på konsernets verdigrunnlag og etiske retningslinjer. For risikorapportering anvendes anerkjent rammeverk og metodikk.

11. Godtgjørelse til styret

Valgkomiteen framsetter forslag til generalforsamlingen om honorar til styret. Godtgjørelsen skal reflektere styrets ansvar, kompetanse, tidsbruk og virksomhetens kompleksitet. Godtgjørelsen til styret er ikke resultatavhengig. Honorar til styremedlemmer for særskilte oppgaver i tillegg til styrevervet skal forelegges styret for godkjenning. Det er ikke utbetalt eget honorar for særskilte oppgaver i 2021.

12. Godtgjørelse til ledende ansatte

Styret har fastsatt retningslinjer for godtgjørelse, herunder resultatlønnnsordning, til ledende ansatte. Det vises til redegjørelse på side 160 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. mars 2021 så langt det er relevant for virksomheten.

Investorinformasjon finnes på egne sider på obos.no. IR-sidene omfatter foruten delårsrapporter, årsrapporter og resultatpresentasjoner, også investorpresentasjoner, finansiell informasjon, konsernets finansstrategi og eierskapsstrategi. Konsernets utstedte obligasjonslån er notert på markedsplassen Nordic ABM. Dokumentasjon for utestående obligasjonslån finnes på IR-sidene. Konsernet rapporterer finansiell informasjon hvert kvartal gjennom Oslo Børs informasjonssystemer. Åpne investorpresentasjoner avholdes halvårlig og er også tilgjengelig som web-cast-sendinger.

Årlig redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse, årlig bærekraftsrapportering, herunder rapportering av samfunnsansvar, publiseres på obos.no.

14. Selskapsøvertakelse 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.

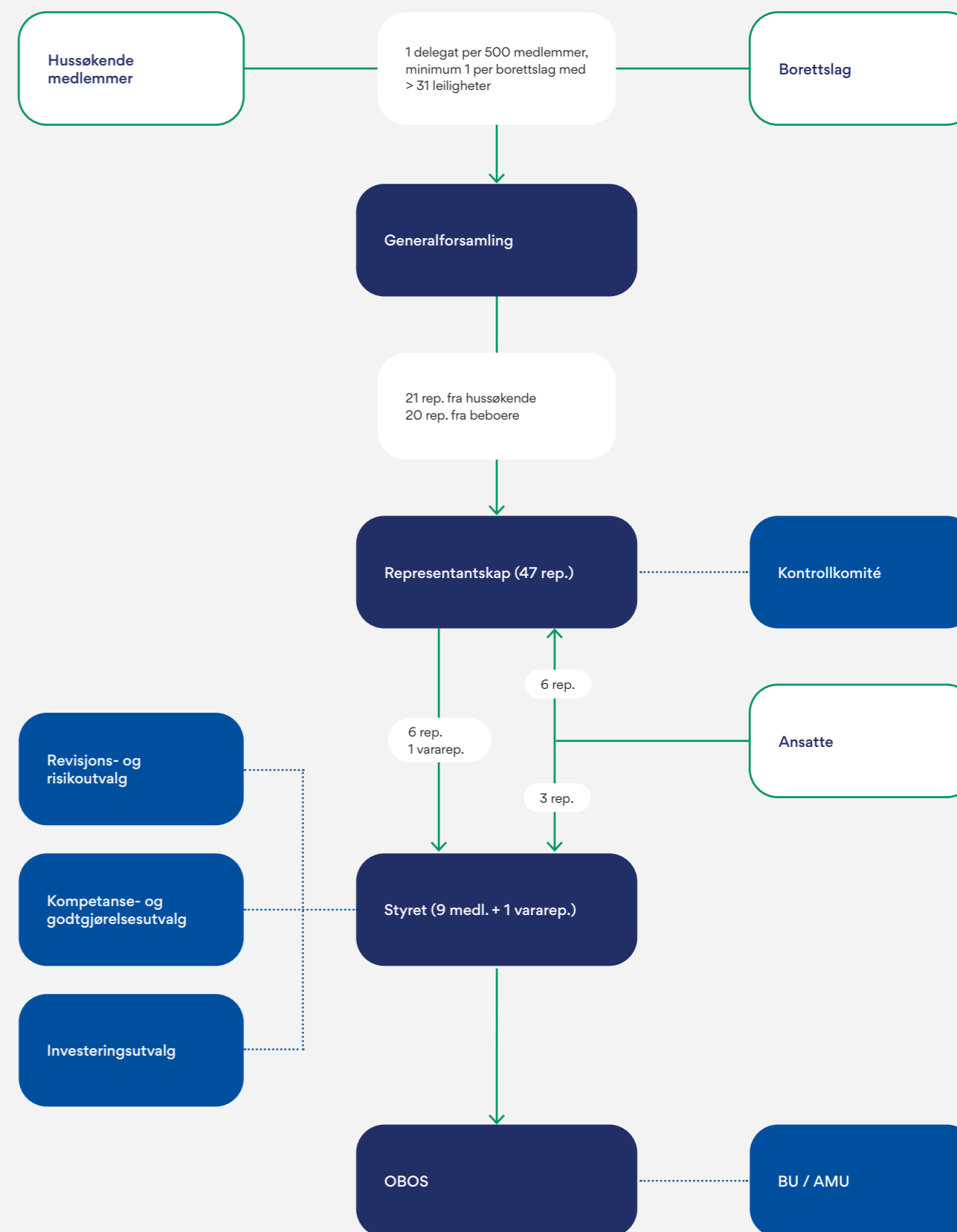
15. Revisor

Statsautorisert revisor velges av generalforsamlingen. Styrets revisjons- og risikoutvalg skal konsulteres ved valg av revisor, og utvalgets uttalelse skal følge innstillingen til generalforsamlingen. Generalforsamlingen 2021 valgte EY som revisjonspartner for OBOS-konsernet, gjeldende fra regnskapsåret 2022.

Revisor skal møte i representantskapet og på generalforsamlingen dersom det skal behandles saker som gjør dette nødvendig. Utover dette har revisor rett til å være til stede. Revisor presenterer årlig en plan for gjennomføring av revisjonsarbeidet for revisjons- og risikoutvalget. Revisor har gitt styret en skriftlig bekreftelse på at uavhengighetskravet er oppfylt.

Styret har fastsatt retningslinjer for ledelsens adgang til å benytte revisor til andre tjenester enn revisjon. Revisjons- og risikoutvalget skal påse at de til enhver tid gitte retningslinjer følges. Godtgjørelse til revisor er omtalt i note 8 til regnskapet, og orienteres om i ordinær generalforsamling.

OBOS' styrende organer per 31.12.21



Styret i OBOS

Roar Engeland (1960)

Styreleder siden 2017
Styremedlem siden 2016



Utvalg: Kompensasjons- og godtgjørelsesutvalget (leder), Investeringsutvalget

Styremøter: 15 av 15

Utdanning

1995: Magister i filosofi, Universitet i Oslo

1991: MBA ved INSEAD

1986: Hærens Krigsskole

Erfaring

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 siden 2020
Styremedlem siden 2017



Utvalg: Investeringsutvalget

Styremøter: 15 av 15

Utdanning

1983: Sivilingeniør, KTH, Stockholm

Erfaring

2006 ->: Selvstendig næringsdrivende.

2005–2007: CIO og CFO (2007) Norgani Hotels ASA.

2000–2005: Afførsenhetschef JM AB.

1998–1999: Manager Real Estate Finance Sweden, Landesbank Schleswig-Holstein.

1994–1997: Sektionschef Fastighetsanalys, Föreningsbanken AB.

1991–1993: Fastighetschef, Kungsfiskaren Bygg och Fastighet AB.

1987–1990: Projekt- och Affärsutveckling, Reinhold AB.

1985–1987: Chef Bostadsförvaltning, AB Gustavsberg.

1983–1985: Utredare Byggeforskningsprosjekt, Sveriges Fastighetsägareförbund.

Andre styreverv

Styremedlem Bilja AB (publ.).

Heidi Ulmo (1972)

Styremedlem siden 2018



Utvalg: Revisjons- og risikoutvalget (leder)

Styremøter: 15 av 15

Utdanning

2001: Chartered Financial Analyst

1998: MSc International Accounting and Finance, London School of Economics

1995: Siviløkonom, University of Strathclyde, Glasgow.

Erfaring

2022->: CFO, Schage Eiendom AS.

2017–2021: CFO, Hafslund Eco AS.

2012–2017: CFO, Hafslund ASA.

2010–2012: Direktør Corporate Finance, DNB Markets.

2007–2010: CFO, Infratek ASA.

2005–2007: Direktør Investor Relations, Hafslund ASA.

Tidligere: Carnegie Investment Banking corporate finance, PwC i London og McKinsey i Oslo.

Andre styreverv

Styreverv i Hafslund Eco-eide selskaper og styreleder Hafslund Eco Pensjonskasse fram til 31.12.21, styremedlem Eidsiva Energi AS.

Arne Austreid (1956)

Fast møtende varamedlem siden juli 2021



Utvalg: Revisjons- og risikoutvalget

Styremøter: 6 av 15 (innvalgt 1.7.21)

Utdanning

1995: MBA Aberdeen University, Skottland,

1981: Maskin-/petroleumsingeniør, Stavanger Ingeniørhøgskole

Erfaring

2021->: Selvstendig næringsdrivende.

2010–2020: Konsernsjef SpareBank 1 SR-Bank ASA.

1999–2010: Konsernsjef Prosafe SE.

1983–1998: Ledende stillinger i Norcem/Aker Drilling/Transocean i Norge og internasjonalt.

1981–1983: Arbeid på boreplattformer i Nordsjøen.

Andre styreverv

Styreleder North Sea Energy Park, styreleder GL Gruppen AS, styreleder Eidesvik Offshore ASA.

Ragnhild Borchgrevink (1967)

Styremedlem siden 2020



Utvalg: Investeringsutvalget, Kompensasjons- og godtgjørelsesutvalget

Styremøter: 15 av 15

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.

Torgjer Reve (1949)

Styremedlem siden 2012



Utvalg: Investeringsutvalget (leder), Kompensasjons- og godtgjørelsesutvalget

Styremøter: 15 av 15

Utdanning

1980: PhD fra Northwestern University, USA

1972 og 1975: Siviløkonom med høyere avdeling fra Norges Handelshøyskole, Bergen

Erfaring

2005–2019: Professor i strategi og industriell konkurransevne.

1997–2005: Rektor Handelshøyskolen BI.

1995–1997: Administrerende direktør for Stiftelsen for samfunns- og næringslivsforskning.

1984–1997: Professor Norges Handelshøyskole.

Gjæsteforsker 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, styreleder Ringerike Næringsfond.

Lars Örjan Reinholdsson (1963)

Ansattvalgt styremedlem siden 2015



Styremøter: 15 av 15

Utdanning

1998: Agronom og yrkesskole, fagbrev tømrer

Erfaring

1995: Tømrer i OBOS Block Watne

Andre styreverv

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

Siv Berg (1966)

Ansattvalgt styremedlem siden april 2021



Styremøter: 11 av 15 (innvalgt 30.4.21)

Utdanning

2008: Master rettsvitenskap, Universitetet i Bergen

Erfaring

2015->: Rådgiver OBOS Eiendomsforvaltning.

2014–2015: Konsulent UiB, eiendomsavdelingen.

2013–2014: Konsulent Senter Hus AS.

2010–2012: Administrativ medarbeider, Benorba bygg AS.

2008–2010: Selvstendig næringsdrivende (salg, rekruttering, kurs og foredrag).

Andre verv

Nestleder HK-konsernklubb, ansattvalgt styremedlem OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Daniel Walter (1979)

Ansattvalgt styremedlem siden 2019



Styremøter: 15 av 15

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-konsernklubb siden 2018. Styreleder i Åsbråten Sameie. Styremedlem Stiftelsen Utleieboliger i Bærum og Coop Vestviken SA. Ansattvalgt styremedlem i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Henning Olsen (1978)

Styremedlem siden 2021.
Fast møtende vara fra 2020.



Utvalg: Revisjons- og risikoutvalget

Styremøter: 15 av 15

Utdanning

2003: Siviløkonom, Handelshøyskolen BI, Oslo

Erfaring

2019->: Konsernsjef NRC Group ASA.

2016–2019: Konserndirektør bygg i AF Gruppen.

2010–2016: Ledende stillinger i AF Gruppen.

Andre styreverv

Styreverv i NRC-eide selskaper.

Daniel Kjørberg Siraj (1975)

Konsernsjef

**Utdanning**

2001: Cand. jur., Universitetet i Oslo.

Erfaring

Oktober 2015->: Konsernsjef

November 2014-oktober 2015: Visekonsernsjef.

2012–2015: Konserndirektør Boligutvikling.

2010–2011: Direktør strategi og forretningsutvikling.

2004–2010: Advokat og forretningsutvikler.

2000–2004: Politisk rådgiver og byrådssekretær, KrF i Oslo.

Andre styreverv

Styremedlem i Veidekke ASA, styreleder Construction City Cluster AS, styremedlem Solon Eiendom Holding AS. Styreverv i OBOS datterselskaper.

Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS

Overordnede retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte

OBOS som boligbyggelag er ikke underlagt kravene i allmennaksjeloven om å utarbeide eget dokument for retningslinjer om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte. Styret søker så langt det er praktisk mulig å etterleve intensjonen i allmennaksjeloven ved at det redegjøres for gjeldende ordninger og at disse understøtter OBOS' strategi, langsiktige interesser og økonomisk bæreevne.

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

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

OBOS deler ikke ut utbytte verken til ledende ansatte eller til andelseiere (medlemmer).

Fastsettelse av lønn til ledende ansatte

Styret har nedsatt et kompetanse- og godtgjørelsesutvalg som består av tre styremedlemmer. Utvalget har en forberedende funksjon overfor styret i forbindelse med prinsipper for godtgjørelse og andre vilkår for ledende ansatte. Utvalget skal bidra til å sette sammen lønnsmodeller som er attraktive både på kort og lang sikt, og slik at det skapes likevekt mellom risiko og muligheter. Fastlønnen skal hensynta omfang og ansvar knyttet til stillingen, samt kompetanse, erfaring, og arbeidsutførelsen til hver enkelt ledende ansatt.

Styret fastsetter konsernsjefens betingelser etter innstilling fra utvalget. Konsernsjefen skal i samråd med styret og med råd fra utvalget, fastsette godtgjørelse til de ledende ansatte.

I tillegg til den faste årslønnen har konsernledelsen enten firmabil eller fast bilgodtgjørelse. Konsernsjef og øvrige ledere i OBOS innehar en rekke interne styreverv. Det

gis ingen godtgjørelse for disse styrevervene. I den grad representanter for OBOS sitter i eksterne styreverv der OBOS er aksjonær, mottas det styrehonorar i tråd med disse selskapenes gjeldende policy.

Oppsigelsestid og lønn ved fratredelse

Konsernledelsen i OBOS har en gjensidig oppsigelsestid på 6 til 12 måneder med rett til 6 måneders etterlønn utover dette ved oppsigelse fra bedriftens side eller ved påberopelse av de konkurranseklausuler som ligger i den enkeltes arbeids- og pensjonsavtaler.

Redegjørelse for resultatlønsordningen

Hovedelementet i kompensasjonsordningene skal være den faste grunnlønnen. Det er et hovedprinsipp at resultatavhengig godtgjørelse ikke skal bidra til kortsiktige disposisjoner som kan være skadelige for OBOS.

For konsernsjef og de øvrige medlemmene i konsernets ledergruppe er det etablert en resultatlønsordning som er oppad begrenset til 30 prosent av den faste årslønnen samt mulighet for en diskresjonær bonus på inntil 5 prosent.

Resultatlønn for konsernsjef beregnes etter oppnådde mål, henholdsvis fra konsernets operasjonelle resultat før skatt, konsernets kapitalavkastning (eksklusiv OBOS-banken), samt konsernfelles virksomhetsmål. Styret kan etter nærmere vurdering gi konsernsjefen en diskresjonær bonus på inntil 5 prosent av fastlønnen. Resultatlønn for øvrige ledende ansatte beregnes etter oppnådde mål, henholdsvis fra konsernets operasjonelle resultat før skatt, konsernets kapitalavkastning (eksklusiv OBOS-banken), resultat fra eget virksomhetsområde samt konsernfelles virksomhetsmål.

Konsernfelles virksomhetsmål settes konkret hvert år basert på konsernets overordnede mål og strategiske prioriteringer.

Spesifikasjoner om fastlønn, utbetalt bonus og naturalytelser er gitt i note 29.

Redegjørelse om pensjonsordninger

Konsernsjef og konsernets ledergruppe har fra 2021 en innskuddsbasert pensjonsavtale som gir en pensjonsytelse for pensjonsgrunnlag ut over 12 G. Innskuddsordningen har innskuddssats på 20 prosent av pensjonsgrunnlaget over 12 G. Pensjonen utbetales tidligst fra 62 år og i maksimalt 10 år fra uttaksdato. Det er inngått egne avtaler om kompensasjon for de medlemmer i konsernledelsen, herunder konsernsjef, som var omfattet av den tidligere ytelsesbaserte topplederpensjonen.

Representantskapet 2021–2022

Boende medlemmer

Gaute Holmin
Bjørn Sandhaug
Ali Kousha
Odd Vågsmyr
Arnhild Løndal
Vidar Haugan
Carl Aa. Stephanson
Torill Løvlien
Hege Handberg
Jon Elvenes
Terje Haugan
Laila Bibow-Jensen El Aqil
Trond S. Andersen
Jeanette Clausen
Kariuki Mukuria
Øyvind Kikut
Audun Kristiansen
Farshad Mohseni
Steinar Krey Voll
Christian P. Fjellstad

Vararepresentanter

Bjørn Tommy Tollånes
Adriana Cvjetkovic
Maria Elder Larsen
Elise Røe
Sten Rune Kristiansen
Wencke Bergvall
Hennie Marlene Larsen Lilleby
Anne Sparre

Ikke-boende medlemmer

Rune Thuv
Dag Rune Arntsen
Christian Hellevang
Halvor Moen
Lena E. Bygballe
Trude Lea
Gunnar Leganger
Bettina Otto
Cathrine Mannsaaker
Carsten Hilstrom
David Khader Azar
Christoffer Wiig
Miguel da Luz
Gunhild Lind
Nazim Jamil
Christian Fredrik Birkely
May Britt Tabak
Svein Gjermundnes
Ellen Stavseth
Marita Valen-Sendstad
Mona Farago

Vararepresentanter

Annicken Vargel
Gabrielle Legrand Gjerdset
Linda S. Brækken
Mari Sophie F. Hveem Klepp
Hege Aarethun
Anne Lise Ryel
Mathias Løfsgaard
Veslemøy Nestvold
Kenneth Lundmark

Ansatterepresentanter

Ragnhild Sørli
Sølvi Halvorsen
Bjørnar Sollie
Bente Krogstad
Laila Grymyr
Nina Haraton

Ansatte vararepresentanter

Delyn Benedicte Edwards
Ingunn Andersen
Gottfred Engseth
Heidi Ryen
Torunn K. Thiemer
Hans-Marius Johansen

Representantskapets beretning for perioden juli 2021–mai 2022

Representantskapet har i perioden vært ledet av:

Cathrine U. Mannsaaker, ordfører
Jon Elvenes, varaordfører
Sølvi Halvorsen, sekretær

Kontrollkomité:

Christoffer Wiig, leder
Dag Rune Arntsen, medlem
Marita Valen-Sendstad, medlem
Maria Elder Larsen, fast møtende vara.

Valgkomité:

Gunnar Leganger, leder
Harald Nordvik
Lena Bygballe
Bettina Otto
Mari Sophie Hveem Klepp

Representantskapets arbeid

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

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

Representantskapets ledelse, som består av ordfører og varaordfører, har i denne perioden opprettet en ledergruppe bestående av ordfører, varaordfører og komiteledere. Ledergruppa har hatt jevnlig møter. Representantskapets ledelse har jevnlig kontakt med styreleder og konsernsjef.

I løpet av perioden har representantskapet vært samlet til syv møter, ett seminar og en studietur med befarings til Sverige. Møtene 1. juli og 19. oktober ble avholdt digitalt, alle de andre møtene og seminarene var fysiske møter.

Representantskapet har i perioden drøftet vedtektsfestede saker, fått orientering om status i virksomheten og uttalt seg om viktige strategiske retninger for konsernet. I tillegg har representantskapet behandlet følgende tema:

1. juli 2021

Konstituerende møte

Representantskapet gjennomførte valg av styre, kontrollkomité, valgkomité og sekretær. Leder for den store valgkomiteen Gaute Holmin redegjorde for hvordan innstilling og valg av medlemmer til Demokratiutvalget og referansegruppen til utvalget skulle skje.

4.–5. september 2021

Høstseminar om tillit, rolleforståelse og organisering i representantskapet, og om hvordan arbeidet i demokratiutvalget skulle gjennomføres

Seminaret startet med en befarings i Hovinbyen og de eldre borettslagene i Hovin-området. Temaet var byutvikling før og nå. Leder av demokratiutvalget, professor Tore Bråthen, redegjorde for hvordan han ville organisere utvalgets arbeid og besvarte spørsmål fra salen. Representantskapet diskuterte også egen rolleforståelse og hvordan de ønsket å organisere sitt eget arbeid framover. På seminaret valgte også representantskapet to medlemsrepresentanter til demokratiutvalget. De som ble valgt var Bjørnar Allgot og Ebba Boye.

19. oktober 2021

Valg av demokratiutvalgets referansegruppe

Representantskapet gjennomførte valg på de 25 OBOS-medlemmene som skulle utgjøre demokratiutvalgets referansegruppe.

26. oktober 2021

Strategi for samfunnsansvar og eskalering av satsingen på sosiale boligmodeller

I dette møtet diskuterte representantskapet to temaer. Først fikk de presentert et forslag til en ny strategi for samfunnsbidrag og sponsorvirksomhet. Forslaget ble så diskutert både i grupper og i plenum. Representantskapets innspill og forslag i gruppeoppgavene ble samlet inn og tatt med i det videre strategiarbeidet.

Deretter diskuterte representantskapet hvorvidt OBOS burde foreta en kraftfull styrking av satsingen på sosiale boligkjøpsmodeller som OBOS Deleie og OBOS Bostart. Representantskapet ga sin tilslutning til en slik økt satsing.

15. februar 2022

Demokratiutvalgets innstilling

Leder av Demokratiutvalget, professor Tore Bråthen, redegjorde for utvalgets arbeid og hovedkonklusjoner og besvarte spørsmål fra salen. Representantskapets ordfører Cathrine Mannsaaker redegjorde for arbeidet i demokratiutvalgets referansegruppe, mens konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj redegjorde for styringsstrukturen i OBOS og aktiviteter etter generalforsamlingen i 2021.

Lederne for den store valgkomiteen, Gaute Holmin, lederen for den lille valgkomiteen, Gunnar Leganger, og lederen for kontrollkomiteen, Christoffer Wiig, orienterte kort om status for arbeidet i de respektive komiteene.

Kommunikasjonsrådgiver formidling Anne-Kristine Kronborg holdt et foredrag om boligsamvirket før og nå og direktøren for mediestrategi og investeringer, Daniel Bredahl, orienterte om OBOS' medlemspanel.

17.–19. mars 2022

Studietur til OBOS' svenske virksomhet

Representantskapet besøkte først OBOS Sverige og OBOS Kärnhem i Småland og fikk både bedriftspresentasjoner, befarings på husfabrikk og de besøkte boligprosjekter. Vertskap var administrerende direktør Joakim Henriksson i OBOS Sverige AB og administrerende direktør Malin Svensson i OBOS Kärnhem. Deretter reiste representantskapet til Stockholm. Der orienterte administrerende direktør Sofia Ljungdal i OBOS Nya Hem om storbysatsingen til OBOS, head of loyalty Anna-Clara Dettner orienterte om medlemsvirksomheten til OBOS og Lennart Weiss, kommersiell direktør i Veidekke Sverige, orienterte om det svenske boligmarkedet og svensk boligpolitikk. Deretter var representantskapet på befarings til aktuelle boligprosjekter.

20. mars 2022

Innledende diskusjoner om demokratiutvalgets rapport

Innledende diskusjoner om utvalgte temaer fra demokrati-rapporten og informasjon om prosessen videre. To nye komiteer ble vedtatt etablert.

19. april 2022

Behandling av årsrapport og dialogmøte med styret

Behandling av vedtektsfestede saker, samt behandling av innkommet sak om forslag til endring av reglene for ansiennitet.

Representantskapet ga innspill til styret om demokratiutvalgets innstilling og styrets foreløpige konklusjoner.

10. mai 2022

Behandling av innkomne saker til generalforsamlingen

Representantskapet ga sin uttalelse til sakene som skulle behandles på lagets generalforsamling.

Melding fra kontrollkomiteén til OBOS' representantskap i møtet 19. april 2022

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

Kontrollkomiteens medlemmer velges for to år, og vara-medlem velges for ett år. Etter valget på representantskapets møte 1. juli 2021, har kontrollkomiteen følgende sammensetning:

Christoffer Wiig	leder
Dag Rune Arntsen	medlem
Marita Valen-Sendstad	medlem
Maria Elder Larsen	fast møtende vara

Kontrollkomiteens leder inngår i representantskapets ledergruppe, og han redegjør for komiteens arbeid i representantskapets møter.

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

Kontrollkomiteen har gjennomgått signerte styreprotokoller og protokoller fra styrets revisjons- og risikoutvalg, og administrasjonen har på kontrollkomiteens forespørsel gitt

utdypende opplysninger om ulike styresaker. Spørsmål som komiteen har hatt til de ulike protokoller, er tilfredsstillende besvart av administrasjonen. Gjennom dette holdes komiteen løpende orientert om styrets arbeid.

Konsernets kvartalsvise regnskapsrapporter er fremlagt og kommentert av administrasjonen. Ledere for de ulike forretningsområdene har redegjort for sine virksomhetsområder med vekt på strategiske prioriteringer, markeds-situasjon, risiko og kontroll, samt at fagspesialister har presentert utvalgte prosjekter og satsingsområder. I tillegg har komiteen fått anledning til å stille spørsmål om OBOS' øvrige virksomhet. Komiteen har hatt eget årlig møte med styreleder og konsernsjef. Kontrollkomiteen har også drøftet komiteens rolle, mandat og arbeidsform i ett av møtene.

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

OBOS BBLs regnskap og årsberetning for 2021 er gjennomgått med lagets revisor og OBOS' administrasjon. Det er gitt supplerende opplysninger, og alle spørsmål er tilfredsstillende besvart. Revisors beretning om regnskapet for OBOS BBL i 2021 er fremlagt for komiteen. Kontrollkomiteen vil anbefale at det fremlagte regnskap godkjennes som OBOS BBLs regnskap for 2021, og komiteen tiltrer styrets forslag til disponering av årsoverskuddet for 2021.

Oslo, 19. april 2022

Christoffer Wiig
leder

Dag Rune Arntsen

Marita Valen-Sendstad

Maria Elder Larsen

Elisabet Landsend
sekretær

Vedlegg

Vurdering av klimarisiko.....	166
GRI-index	168
Beskrivelse av utelatte indikatorer.....	170

Vurdering av klimarisiko

OBOS BBL rapporterer klimarisiko i tråd med anbefalingene i Task Force on Climate Related Financial Disclosure (TCFD). Tabellen under oppsummerer vurderingen for 2021.

Styring	Beskriv virksomhetens styring av klimarisiko
A. Beskriv styrets innsikt i klimarelaterte risikoer og muligheter	<ul style="list-style-type: none"> Et mer bærekraftig samfunn er definert som et av tre hovedmål i OBOS' konsernstrategi for 2021–2026. Bærekraft og klimarisiko har vært tema på flere styremøter gjennom året. I 2021 har de fleste datterselskapene i OBOS gjennomført vurderinger av hvordan deres respektive virksomhet påvirkes av klimarisiko. De selskapene som har ferdigstilt sine klimarisikovurderinger har også presentert dem for sine respektive styrever. Arbeidet med ferdigstilling for gjenstående selskaper vil fortsette i 2022. Klimarisiko inngår i OBOS' årlige risikovurdering, som legges fram for styret.
B. Beskriv ledelsens rolle i vurderingen og håndteringen klimarelaterte risikoer og muligheter	<ul style="list-style-type: none"> OBOS har en egen miljødirektør som følger opp klimarisiko på overordnet nivå i konsernet. I 2021 har de fleste datterselskapene i OBOS vurdert hvordan virksomheten påvirkes av klimarendringer. Det ble nedsatt tverrfaglige arbeidsgrupper som gjorde en første vurdering av relevante risikoelementer. Klimarisikovurderingene ble gjort i samarbeid mellom miljøavdelingen og datterselskapenes ledergrupper som vedtok endelig versjon av klimarisikovurderingen.

Strategi	Beskriv hvordan virksomheten påvirkes av klimarisiko
A. Beskriv klimarelaterte trusler og muligheter virksomheten har identifisert på kort, medium og lang sikt	<ul style="list-style-type: none"> OBOS er utsatt for klimarisiko på ulike måter gjennom sin virksomhet som bl.a. inkluderer boligutvikling, drift av næringsseiendom, forvaltning og banktjenester. Hovedfunn fra gjennomførte klimarisikovurderinger 2021: <ul style="list-style-type: none"> Boligutviklingen er utsatt for klimarelatert risiko, hovedsakelig gjennom fare for verditap på tomter, samt økte avgifter og strengere tekniske forskrifter. Utvikling og drift av næringsseiendom er utsatt for mye av det samme som boligutviklingen, men har noe større risiko siden en eier eiendommene lenger og drifter disse. Det vises også til OBOS Eiendom sin egen årsrapport, som inkluderer TCFD-rapportering. Banken er utsatt for klimarelatert risiko, hovedsakelig gjennom sine utlån til eiendom. Vurderingen konkluderte med at risikoen generelt er moderat, med størst trussel knyttet til tap av verdi på panteobjekt og økte rapporteringskrav. Det vises også til OBOS-bankens egen årsrapport, som inkluderer TCFD-rapportering. Forvaltningen er i mindre grad utsatt for klimarelatert risiko enn øvrig virksomhet. Det er først og fremst identifisert risiko knyttet til endret kompetansebehov. Forvaltning har også identifisert oppsidersisiko knyttet til økt etterspørsel etter klimarelatert rådgivning.
B. Beskriv hvordan identifisert klimarisiko har betydning for virksomhetens drift, strategi og finansielle planlegging	<ul style="list-style-type: none"> Vurderingene av klimarisiko ligger til grunn for arbeidet med å revidere virksomhetsstrategiene i datterselskapene og for konsern. Den identifiserte risikoen påvirker datterselskapene på ulike vis: <ul style="list-style-type: none"> Boligutviklingen har basert på den identifiserte risikoen sett behov for å styre prosedyrer og rutiner for å unngå skader knyttet til fysisk klimarisiko. Utvikling og drift av næringsseiendom har basert på den identifiserte risikoen sett behov for å styrke prosedyrer og rutiner for å unngå skader knyttet til fysisk klimarisiko. I tillegg er det identifisert behov for å gjennomføre mer detaljerte vurderinger av klimarisiko per eiendom. Banken har igangsatt et arbeid med å kartlegge utlånsporteføljen i tråd med aktivitetene i taksonomien for å identifisere risiko, og forberede seg på nye rapporteringskrav. De har også fått økte ressurser for å håndtere nye rapporteringskrav. Forvaltningen har identifisert behov for kompetanseøkning som et ledd i å bistå kunder som i større grad vil etterspørre rådgivning knyttet til klimarisiko framover.
C. Beskriv den potensielle betydningen av ulike scenarier, inkludert et 2°C-scenario	<ul style="list-style-type: none"> I 2021 er det gjort en overordnet analyse av hvordan konsernets klimarisiko påvirkes av tre ulike framtidsscenarioer basert på hovedscenarier fra Network for Greening the Financial System (NGFS). Dette inkluderer to scenarier hvor man når 2-gradersmålet, men hvor fremgangsmåten innebærer ulik grad av overgangsrisiko. En «uordnet» fremgangsmåte innebærer betydelig økt overgangsrisiko for hele OBOS' virksomhet. I tillegg er det vurdert et tredje scenario hvor man på grunn av manglende tiltak får betydelig høyere temperatur og dermed også økt fysisk risiko i alle deler av virksomheten.

Risikostyring	Beskriv hvordan virksomheten håndterer klimarisiko
A. Beskriv hvordan virksomheten identifiserer og vurderer klimarelatert risiko	<ul style="list-style-type: none"> Det er utarbeidet en rutine i konsernet hvor alle enhetene skal gjennomføre en klimarisiko-vurdering minimum årlig. Klimarisikovurderingen gjennomføres av de enkelte selskapene med faglig bistand fra miljøavdelingen ved behov. Vurderingene skal forankres i ledelsen og styret i hvert enkelt datterselskap. Klimarisikovurderingene skal inngå i den årlige risikovurderingen som gjøres i konsernet.
B. Beskriv virksomhetens prosesser for å håndtere klimarelatert risiko	<ul style="list-style-type: none"> Basert på den identifiserte risikoen i hvert datterselskap er det igangsatt ulike tiltak for å håndtere risikoen. Boligutviklingen har igangsatt arbeid for å revidere rutiner for å redusere identifiser klimarisiko. Boligutviklingen har også startet arbeidet med å redusere klimagassutslipp for å redusere overgangsrisiko. I tillegg arbeides det med å kartlegge risiko knyttet til tomteporteføljen. Utvikling og drift av næringsseiendom har igangsatt arbeid for å revidere rutiner for å redusere identifisert klimarisiko. Boligutviklingen har også startet arbeidet med å redusere klimagassutslipp for å redusere overgangsrisiko. I tillegg arbeides det med å kartlegge klimarisiko per eiendom. Banken har igangsatt et arbeid for å inkludere klimarisiko i kredittvurderingsprosessen. Banken har foreløpig ikke sett behov for å sette ekskluderingskrav da hele porteføljen er relatert til eiendom. Banken fokuserer i stedet på rådgivning og bevisstgjøring for å redusere risikoen i porteføljen. Forvaltningen har igangsatt et arbeid med å utvikle et verktøy for at boligselskapene skal kunne kartlegge og iverksette bærekraftstiltak.
C. Hvordan er prosesser for å identifisere, vurdere og håndtere klimarelatert risiko integrert i virksomhetens overordnede risikostyring	<ul style="list-style-type: none"> Klimarisikovurderingen er integrert i virksomhetens overordnede risikosystem med felles grenseverdier som øvrige risikovurderinger. Klimarisiko inngår i OBOS' årlige risikovurdering, som legges fram for styret. Prosedyrer for å håndtere klimarisiko er inkludert i konsernets styrende dokumenter.

Mål og metoder	Beskriv relevante beregninger og mål som benyttes
A. Rapportert metoder som brukes av virksomheten for å vurdere klimarelaterte risikoer og muligheter	<ul style="list-style-type: none"> OBOS har utarbeidet en risikomatrix for å vurdere klimarisiko. Matrisen inkluderer en rekke risikoelementer, både overgangsrisiko og fysisk risiko. Risikomatrisen baserer seg bl.a. på de foreslåtte kravene i EUs Taksonomi. Matrisen er implementert i virksomhetens risikostyringssystem. OBOS' rapportering på bærekraft og samfunnsansvar er basert på Global Reporting Initiative (GRI) Standards. OBOS er sertifisert Miljøfyrtårn. Virksomheten utarbeider årlig klimaregnskap, som vedlegges årsrapporten. Klimaregnskapet er beregnet i Klimakost-verktøyet til Asplan Viak. I 2021 er det igangsatt et arbeid for å inkludere flere komponenter i rapportering av Scope-3-utslipp.
B. Rapportert på scope 1, scope 2 og scope 3 klimagassutslipp og de relaterte risikofaktorene	<ul style="list-style-type: none"> OBOS jobber for å redusere klimautslippene sine, og har mål om å redusere utslipp fra nye boliger og næringsbygg med 45% i 2026. Fra og med 2021 skal alle nye utviklingsprosjekter ha klimagassregnskap. OBOS rapporterer årlig sitt klimagassregnskap i virksomhetens årsrapport. Fra og med 2021 inkluderer dette også Scope-3-utslipp. Virksomheten har hatt synkende utslipp siden 2018, og kompenserer utslipp ved å kjøpe opprinnelsesgarantier for strøm og sertifiserte klimavoter.

GRI-indeks

OBOS rapporterer på bærekraft ved hjelp av Global Reporting Initiative (GRI) standard. Tabellen under oppsummerer bærekraftsrapporteringen for 2021.

Referanser:

OBOS BBL årsrapport 2021 (ÅR)

Dokumentet «Bærekraft i OBOS» tilgjengelig på obos.no (BÆR)

Dokumentet «OBOS klimafotavtrykk 2021», tilgjengelig på obos.no (KLI)

Dokumentet «Likestillingsredegjørelse OBOS 2021», tilgjengelig på obos.no.

GRI/KPI	Beskrivelse	Referanse
102-1	Navn på virksomheten	OBOS BBL
102-2	De viktigste produktene og/eller tjenestene	ÅR s. 6–8
102-3	Lokalisering av virksomhetens hovedkontor	obos.no
102-4	Antall land der virksomheten har virksomhet	ÅR s. 8; OBOS har virksomhet i Norge og Sverige
102-5	Eierskap og juridisk selskapsform	ÅR s.6
102-6	Beskrivelse av markedene virksomheten opererer i	ÅR s.6,8
102-7	Virksomhetens størrelse og omfang	ÅR s.6–7
102-8	Antall ansatte etter ansettelsestype, fordelt på kjønn og region	ÅR s.48–49
102-9	Beskrivelse av virksomhetens leverandørkjede	ÅR s.41–42
102-10	Vesentlige endringer (størrelse, struktur eller eierskap) i rapporteringsperioden	ÅR s.41–42. Ingen vesentlige endringer
102-11	Beskrivelse av hvordan «føre-var-prinsippet» anvendes i organisasjonen	BÆR s.2,6 og ÅR s.34
102-12	Tilslutning til eksterne initiativer	År s. 28
102-13	Medlemskap i bransjeorganisasjoner	nye.obos.no/samfunnsansvar/ gront-obos/vare-samarbeidspartnere/
102-14	Uttalelse fra administrerende direktør	ÅR s.2–3
102-16	Virksomhetens verdier og prinsipper for adferd	ÅR s.47
102-18	Virksomhetens styringsstruktur	ÅR s.152–157
102-40	Virksomhetens interesser	BÆR s.3, og ÅR s. 14
102-41	Andel av ansatte som er dekket av kollektive tariffavtaler	ÅR s.52
102-42	Beskrivelse av hvordan virksomheten identifiserer interesser	BÆR s.3
102-43	Virksomhetens tilnærming til interessentsamarbeid	BÆR s.3 og ÅR s.14
102-44	Vesentlige temaer avdekket gjennom interessentdialog	BÆR s.3–4 og ÅR s.15
102-45	Oversikt over alle enheter som omfattes av organisasjonens årsregnskap	ÅR s.8, alle selskaper er med
102-46	Beskrivelse av prosess for å definere rapportens innhold og avgrensninger	BÆR s.4
102-47	Oversikt over alle temaer som er identifisert som vesentlige	BÆR s.4 og ÅR s.14
102-48	Endring av historiske data fra tidligere rapporter	Ingen vesentlige endringer
102-49	Vesentlige endringer fra forrige rapport (innhold og avgrensninger)	Ingen vesentlige endringer
102-50	Rapporteringsperiode	2021
102-51	Dato for utgivelse av forrige rapport	2020
102-52	Rapporteringsfrekvens	Årlig
102-53	Kontaktperson for spørsmål til rapporten	Thomas Skjennald
102-54	Rapporteringsnivå	GRI Core
102-55	GRI-indeks	ÅR s.168–169
102-56	Gjeldende praksis for ekstern verifikasjon av rapporteringen	Ikke eksternt verifisert
103-1	Beskrivelse av hvorfor temaene er vesentlige	BÆR s.5–6
103-2	Beskrivelse av styring og oppfølging av vesentlige temaer	BÆR s.5–6
103-3	Beskrivelse av hvordan styring og oppfølging av vesentlig temaer evalueres	BÆR s.4

GRI/KPI	Beskrivelse	Referanse
	Vesentlig tema 1: Tilgjengelige boliger for medlemmene	
Egen	Antall solgte og igangsatte boliger	ÅR s.18 og 64–65
Egen	Antall boliger med alternative boligkjøpsmodeller	ÅR s.18
	Vesentlig tema 2: Bolig- og byutvikling	
413-1	Engasjement i lokalsamfunn	ÅR s.22–27
Egen	Samfunnsbidrag	ÅR s.22
Egen	KTI	ÅR s.22–23
Egen	Omdømme	ÅR s.22, 71
Egen	Plassering på innovasjonsindeks (utelatt)	Se tabell for utelatte under
	Vesentlig tema 3: Klima- og miljøfokus i utvikling, plan og drift	
Egen	Andel miljøsertifiserte boliger	ÅR s.28–29
201-2	Vurdering av klimarelatert risiko	ÅR s.34,71, 166–167
302-1	Energibruk i organisasjonen (utelatt)	Se tabell for utelatte under
302-2	Energibruk utenfor egen organisasjon (delvis utelatt)	Se tabell for utelatte under
302-3	Energiintensitet internt i organisasjonen (delvis utelatt)	Se tabell for utelatte under
302-4	Reduksjon i energibruk (utelatt)	Se tabell for utelatte under
302-5	Reduksjon i energibruk knyttet til solgte produkter (delvis utelatt)	Se tabell for utelatte under
304-1	Tomter i eller i nærheten av vernede områder eller områder med høy økologisk verdi (utelatt)	Se tabell for utelatte under
304-2	Betydelig direkte eller indirekte påvirkning på biodiversitet (utelatt)	Se tabell for utelatte under
304-3	Størrelse og geografisk plassering av tomter som er vernet eller restaurert (utelatt)	Se tabell for utelatte under
304-4	Antall rødlistete arter og arter av nasjonal verneverdi registrert i områder der virksomheten har aktivitet (utelatt)	Se tabell for utelatte under
305-1	Direkte utslipp av klimagasser (scope 1)	ÅR s.36–37, KLI kap. 8
305-2	Indirekte utslipp av klimagasser knyttet til energibruk (scope 2)	ÅR s.36–37, KLI kap. 8
305-3	Andre indirekte utslipp av klimagasser (Scope 3)	ÅR s.36–37, KLI kap. 8
305-4	Utslippsintensitet	ÅR s.36–37, KLI kap. 8
306-2	Total vekt og avfallsbehandlingsmetode av avfall fra produksjon (utelatt)	Se tabell for utelatte under
306-3	Antall registrerte signifikante utslipp og effekten av disse (utelatt)	Se tabell for utelatte under
307-1	Brudd på lover og regler knyttet til miljø	ÅR s.35
308-1	Vurdering av nye leverandører mht. miljøkrav	ÅR s.35
308-2	Leverandører vurderer ut fra miljøforhold (utelatt)	Se tabell for utelatte under
	Vesentlig tema 4: Forretningsetikk og leverandørkjede	
205-1	Andel av virksomhet som er vurdert for risiko relatert til korrupsjon	ÅR s.40
205-2	Kommunikasjon og opplæring i prosedyrer knyttet til anti-korrupsjon	ÅR s.40
205-3	Bekreftede tilfeller av korrupsjon og korrigerende tiltak	ÅR s.40–41
206-1	Saker knyttet til konkurranseregelverk	ÅR s.42
403-1	Styringssystem for HMS	ÅR s.43–47
403-2	Prosess for å identifisere arbeidsrelatert risiko	ÅR s.43–47
403-9	Arbeidsrelaterte skader (utelatt)	Se tabell for utelatte under
414-2	Leverandører vurderer ut fra sosiale forhold (utelatt)	Se tabell for utelatte under
414-1	Vurdering av nye leverandører mht. sosiale krav	ÅR s.35–36
418-1	Formelle klager og saker knyttet til regelverk for personvern	ÅR s.42
419-1	Brudd på regelverk knytte til sosiale og økonomiske forhold	Ingen pålegg, vedtak eller sanksjoner

GRI/KPI	Beskrivelse	Referanse
	Vesentlig tema 5: Inkludering, mangfold og likestilling	
401-1	Ansettelses og turnover	ÅR s.48
404-2	Programmer og initiativer for å utvikle kompetanse	ÅR s.51–52
404-3	Andel ansatte med utviklingssamtaler	ÅR s.52
405-1	Kjønns sammensetning i styrende organer og blant ansatte	ÅR s.48–49
405-2	Lønnsforskjeller mellom menn og kvinner	Likestillingsredegjørelse OBOS 2021
406-1	Antall tilfeller av diskriminering og korrigerende tiltak som er iverksatt	ÅR s.47

Beskrivelse av utelatte indikatorer

GRI/KPI	Beskrivelse	Årsak for utelatelse og planer for framtidig rapportering
Egen	Plassering på innovasjonsindeks	Inkluderes fra 2022.
302-1	Energibruk i organisasjonen	Vi har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon fra alle datterselskaper på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får god nok informasjon og lik informasjon fra alle datterselskaper. Vi jobber for at dette skal være på plass til neste årsrapport.
302-2	Energibruk utenfor egen organisasjon	Vi har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon fra alle datterselskaper på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får informasjon om dette fra alle datterselskaper. Vi jobber for at dette skal være på plass til neste årsrapport.
302-3	Energiintensitet for organisasjonen	Vi har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon fra alle datterselskaper på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får informasjon om dette fra alle datterselskaper. Vi jobber for at dette skal være på plass til neste årsrapport.
302-4	Reduksjon i energibruk	Vi har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får informasjon om dette fra alle datterselskaper. Vi jobber for at dette skal være på plass til neste årsrapport.
302-5	Reduksjon i energibruk knyttet til solgte produkter	Vi har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får informasjon om dette fra alle datterselskaper. Vi jobber for at dette skal være på plass til neste årsrapport.
304-1	Vernede områder eller områder med høy økologisk verdi	Vi har ikke oversikt over dette i alle OBOS sine datterselskaper. Det jobbes med å få på plass en metodikk for overordnet "screening" av OBOS sin tomtebank mht. viktig økologi og biologisk mangfold. Kartlegging av tomtebanken med denne metodikken vil påbegynnes i 2022.
304-2	Betydelig direkte eller indirekte påvirkning på biodiversitet	Vi har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får informasjon om dette fra alle datterselskaper. Vi jobber for at dette skal være på plass til neste årsrapport.
304-3	Størrelse og geografisk plassering av tomter som er vernet eller restaurert	Vi har ikke oversikt over dette i alle OBOS sine datterselskaper. Det jobbes med å få på plass en metodikk for overordnet "screening" av OBOS sin tomtebank mht. viktig økologi og biologisk mangfold. Kartlegging av tomtebanken med denne metodikken vil påbegynnes i 2022.
304-4	Antall rødlistete arter og arter av nasjonal verneverdi registrert i områder der virksomheten har aktivitet	Vi har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får god nok informasjon og lik informasjon fra alle datterselskaper. Vi jobber for at dette skal være på plass til neste årsrapport.

GRI/KPI	Beskrivelse	Årsak for utelatelse og planer for framtidig rapportering
306-2	Mengde avfall og avfallsbehandlingsmetode	GRI krever svært detaljert informasjon om type avfall og hvordan hver enkelt avfallsfraksjon har blitt behandlet. Dette er svært krevende for OBOS å få oversikt over, ettersom OBOS består av mange datterselskaper med mange ulike kontorer, fabrikker og byggeplasser. Det er også krevende å få behandlingsmetode oppgitt fra avfallsselskapene. Dette GRI punktet virker derfor mer egnet for en bedrift med mer samlet produksjon. OBOS stiller i stedet krav til sorteringsgrad og total mengde avfall på byggeplassene våre (enten disse er driftet av OBOS eller entreprenør OBOS har engasjert). Det vil rapporteres på disse to KPIene i stedet.
306-3	Antall registrerte signifikante utslipp og effekten av disse	Vi har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får informasjon om dette fra alle datterselskaper. Vi jobber for at dette skal være på plass til neste årsrapport.
308-2	Leverandører vurdert ut fra miljøforhold	OBOS har innkjøpsbetingelser for bærekraftig innkjøp, og vurderer enkelte leverandører, men har så langt ikke systemer og prosessen som klarer å ivareta rapportering på alle underpunktene i 308-2. Som beskrevet i rapporten er verdikjeden i byggebransjen fragmentert og stor. Ulike virksomheter i obos system har ulikt ansvarsnivå. OBOS vil jobbe for å få på plass bedre systemer for å vurdere sine leverandører, men pga verdikjedens og kontraktsregimet i bransjen vil vi ikke kunne klare alle underpunktene i 308-2.
403-9	Arbeidsrelaterte skader	OBOS har oversikt over alle H1 skader, men ikke skader uten fravær og hendelser i hele OBOS sin virksomhet og verdikjede. OBOS er et konsern satt sammen av ulike virksomheter som jobber på ulike områder i verdikjeden. Avhengig av type virksomhet og kontrakter har vi ulik mulighet til å få inn tall på fravær og skader nedover i verdikjeden. Vi klarer derfor ikke svare ut alle underpunkter inn under 403-9 eller kan si noe om når vi kan ha dette på plass
414-2	Leverandører vurder ut fra sosiale forhold	OBOS har innkjøpsbetingelser for bærekraftig innkjøp, og vurderer enkelte leverandører, men har så langt ikke systemer og prosessen som klarer å ivareta rapportering på alle underpunktene i 414-2. Som beskrevet i rapporten er verdikjeden i byggebransjen fragmentert og stor. Ulike virksomheter i obos system har ulikt ansvarsnivå. OBOS vil jobbe for å få på plass bedre systemer for å vurdere sine leverandører, men pga verdikjedens og kontraktsregimet i bransjen vil vi ikke kunne klare alle underpunktene i 414-2.

REDAKTØR:
Jostein Nissen-Meyer

DESIGN:
Knowit

FOTO:
Forside og side 1: Nadia Frantsen
Side 3: Siv Dolmen
Side 9: Hans Fredrik Asbjørnsen, Nadia Frantsen og Stine Moen
Side 11: Jan Khūr
Side 59: Nadia Frantsen, Trygve Indrelid
Side 75: Hans Fredrik Asbjørnsen
158–159: Ilja C. Hendel, Jo Michael De Figueiredo, Hans Fredrik Asbjørnsen

TRYKK:
Bodoni Oslo



