

1. kvartal



Sosiale boligkjøpsmodeller

OBOS-medlemmene vedtok på generalforsamlingen i fjor at satsingen på boligkjøpsmodeller skal økes kraftig.

Allerede i år planlegges det å tilby rundt 2 000 boliger med Deleie og Bostart. Det er tre ganger så mye som i fjor. De neste fem årene er ambisjonen å tilby medlemmene minst 8 500 leiligheter med nye boligkjøpsmodeller.

Foto: Nadia Frantsen

Hovedpunkter

674 (650) mill. kroner

i resultat før skatt

33 674 (29 535) mill. kroner

i bokført egenkapital

53 019 (50 213) mill. kroner

i verdijustert egenkapital

1 089 (1 132) netto solgte boliger

OBOS Boligutvikling solgte 1 089 (1 132) netto boliger til en verdi av 5 176 (4 678) mill. kroner.

Bostart og Deleie

Det er solgt 155 boliger med boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie

1 170 (947) netto boliger

igangsatt

6 108 (5 128) netto boliger

under produksjon

257 mill. kroner

Solgt aksjeposten i SBC Holdco AB med en regnskapsmessig gevinst på 257 mill. kroner.

5 062 boligselskaper

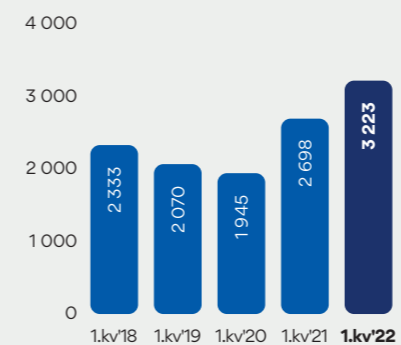
1 681 flere boliger til forvaltning enn ved årsskiftet 2021. Totalt forvalter OBOS 5 062 boligselskaper med til sammen 263 375 boliger.

506 559 betalende medlemmer

506 559 betalende medlemmer, 24 244 flere enn på samme tid i 2021.

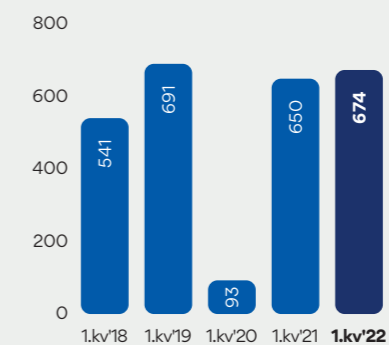
Driftsinntekter

millioner kroner



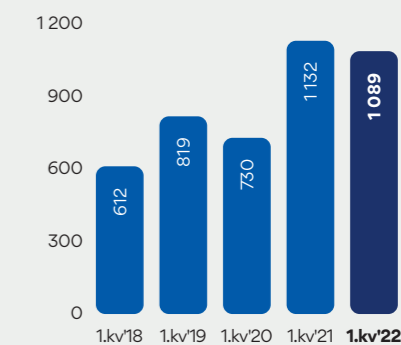
Resultat før skatt

millioner kroner



Solgte boliger

netto antall



Fra konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj

Stabil drift i urolige tider

Ved inngangen til 2022 hadde OBOS lagt bak seg et fjorår med rekordresultat, og vi hadde mange boliger under produksjon. Dette holder seg inn i første kvartal 2022, med god underliggende drift, godt boligsalg og mange nye byggestarter.

Samtidig går vi en utfordrende tid i møte. I starten av året så vi endelig lyset i enden av tunnelen etter to år med pandemi. Samfunnet åpnet opp igjen, og vi kunne treffes for å skape de gode idéene og løsningene. Så endret situasjonen seg. Russland gikk til angrep på Ukraina, og vi opplever at det er krig tett på oss. En krig som mest påvirker livene til millioner av mennesker, mange av dem drevet på flukt. Men den påvirker også oss i Norge og Sverige i stor grad.

Høy byggeaktivitet, men forstyrrelser i leveransekedene og økte byggekostnader truer byggetakten

I første kvartal igangsatte vi 1170 boliger, som er 23,5 % mer enn i første kvartal 2021. Totalt har OBOS nå 6 108 boliger under produksjon, over 400 boliger flere enn ved nyttår. Medregnet partnernes andel i prosjektene og Solon, har OBOS over 7 500 boliger under bygging til en verdi på over 35 milliarder kroner. Dette skaper jobb til tusenvis av mennesker i hele verdikjeden.

Vi har ambisjoner om å igangsette mange prosjekter i år tross urolige tider. En nøkkelfaktor for å få dette til vil være at det oppnås nødvendige offentlig tillatelser og raskere framdrift i plan- og byggesaksprosesser. Men den største trusselen framover for hele byggebransjen knytter seg til økte byggekostnader og utfordringer med leveransesikkerheten.

Russland, Hviterussland og Ukraina er viktige land som råvareleverandører til byggenæringen, spesielt stål og trevarer. Krigen har også fått energiprisene i Europa til å skyte i været, noe som sterkt påvirker prisbildet også på betong og andre energi-intensive råvarer. Nye sanksjonsregimer, fortsatt lock-down i Kina og stopp i leveranser er blant faktorene som skaper usikkerhet rundt våre

leverandørers evne til å levere til rett pris til rett tid. Selv om OBOS jobber med solide og velrennomerte partnere, ser vi at leveranser stopper opp, forsinkes eller at prisbildet blir uforutsigbart.

Dette skaper usikkerhet og utfordringer i hele byggenæringen, primært knyttet til oppstart av nye prosjekter. Vi har brukt mye tid i første kvartal på å kartlegge leveransekedene sammen med entreprenørene våre, lage gode rutiner for sanksjonsoppfølging og kontinuerlig vurdert om vi har kontroll nok på materialene til at vi kan sette i gang prosjekter. Effektene på byggestarter vil vi først se i løpet av andre og tredje kvartal dette året.

Godt boligmarked hjulpet av boligkjøpsmodellene, tross utsikter til økte renter

I første kvartal 2022 har vi solgt 1 089 nye boliger, noe som er 4 % færre enn samme kvartal i fjor. Dette skyldes en kombinasjon av forsinkede offentlige tillatelser og noe svakere etterspørsel etter småhus som følge av et økt prisnivå for å møte kostnadsveksten. Varslede renteøkninger og press på strømpriser ser imidlertid ikke ut til å ha truffet kjøperne enda, særlig i leilighetsmarkedet.

OBOS' storsatsing på våre sosiale boligkjøpsmodeller, Bostart og Deleie, treffer godt og bidrar til økt aktivitet. Av alle nye boliger solgt dette kvartalet er 155 boliger solgt med boligkjøpsmodellene, og medlemmene har fått tilbud om 272 flere boliger med slike modeller i løpet av kvartalet. I usikre tider med både krig og varslede renteøkninger kan det være flere som tenker at de ikke ønsker å strekke økonomien til det ytterste for å kjøpe ny bolig. Men ved å kjøpe sammen med OBOS eller til en litt lavere pris med Bostart, får de tilgang til noe de ikke ville kunne oppnå alene. OBOS er i dialog med Regjeringen rundt forståelsen av borettslagsloven med sikte på å kunne tilby enda flere boliger med Deleie i årene framover.

OBOS-banken viser en positiv utvikling og er en viktig del av OBOS' verdikjede for å bidra til at flere kan skaffe seg et nytt hjem. DNBs oppkjøp av S-banken har økt tilstrømmingen av kunder til OBOS-banken, som har attraktive dagligbank-vilkår.

OBOS har fått 1 681 flere boliger til forvaltning i første kvartal 2022. Totalt forvalter OBOS 5 062 boligselskaper med til sammen 263 375 boliger.

Et solid økonomisk fundament

Resultatet før skatt for første kvartal 2022 endte på 674 mill. kroner. Resultatet er i tråd med våre forventninger til kvartalet, og viser igjen styrken i vår diversifiserte forretningsmodell. Salget av aksjeposten i det svenske boligforvaltningsselskapet SBC Holdco AB har gitt en regnskapsmessig gevinst på 257 mill. kroner og en positiv likviditetseffekt.

OBOS bokførte egenkapital utgjorde 33 674 mill. kroner, mens verdijustert egenkapital utgjorde 53 019 mill. kroner. Vi har en solid likviditetsposisjon som gir robusthet i usikre tider.

Demokratiarbeidet fortsetter

I første kvartal 2022 mottok styret i OBOS rapporten fra Demokratiutvalget, et uavhengig fagutvalg som har evaluert medlemsdemokratiet i OBOS. Utvalget har levert et solid stykke arbeid med grundig evaluering av OBOS' virksomhet og rammebetingelser, samt forslag til forbedringer. Hovedkonklusjonen er at OBOS drives i tråd med lov og vedtekter, men at det kan være forbedringspunkter, særlig når det gjelder medlemsinvolvering og kommunikasjon. Vi har i disse dager også avholdt delegertmøte, der rekordmange 535 ikke-boende medlemmer ble valgt som delegerte til vårens generalforsamling for å være med på å sette kurs for OBOS framover.

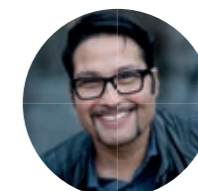
Det er gledelig å se at OBOS fortsetter medlemsveksten. Vi hadde i første kvartal 506 559 medlemmer. Dette er 24 244 flere enn på samme tid i fjor.

Framtidsutsikter

Mye tyder på at vi framover vil se en brems i boligprisvekst og en kraftig økning i byggekostnader. Vi forventer derfor et sterkt marginpress innenfor byggevirksomheten. Styret i OBOS har besluttet å prioritere at byggeaktiviteten skal opprettholdes, selv om det skulle være på et noe lavere marginnivå enn tidligere år, gitt at markedsrisiko og

gjennomføringsrisiko er akseptabel. Penger tjent i gode år må investeres i bygging også i dårligere år dersom OBOS skal kunne oppfylle sitt formål om å skaffe sine medlemmer gode boliger over tid. Med OBOS' kapitalbase er vi i stand til å være langsiktige rundt verdiskaping og fortsette investeringer i både bygging, investering i nye tomter og videreutvikling av tjenestetilbudet.

Jeg vil benytte anledningen til å gi honnør til ansatte, samarbeidspartnere, medlemmer og kunder for et godt og tillitsfullt samarbeid. Dette samarbeidet er vi helt avhengige av for fortsatt å lykkes i krevende tider framover.



Daniel K. Siraj
Daniel Kjørberg Siraj
konsernsjef

Nøkkeltall

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2022	1. kvartal 2021	2021
IFRS regnskapstall			
Driftsinntekter	3 223	2 698	11 715
Resultat før skatt	674	650	4 454
Boligutvikling	109	61	711
Forvaltning og rådgivning	45	50	186
Næringseiendom	269	402	1 200
Bank og eiendomsmegling	81	73	298
Aksjeinvesteringer	312	195	2 700
Annen virksomhet/elimineringer	-143	-131	-642
Andre hovedtall			
Bokført egenkapital	33 674	29 535	33 178
Verdijustert egenkapital	53 019	50 213	52 663
Rentebærende gjeld	46 929	48 301	46 284

Resultat per 1. kvartal 2022

OBOS omsatte for 3 223 mill. kroner i 1. kvartal 2022, en økning på 525 mill. kroner sammenliknet med samme periode i fjor. Økningen kommer hovedsaklig fra segment Boligutvikling, med 494 mill. kroner. Det ble i 1. kvartal 2022 overlevert 16 % flere boliger sammenliknet med fjoråret. Segment Forvaltning og rådgivning har en økning på 22 mill. kroner, som bl.a er et resultat av en økning i boliger til forvaltning på 3 %. Segment Næringseiendom har en økning på 4 mill. kroner. Segment Bank og eiendomsmegling har en økning på 10 mill. kroner, hvor endringen er økt rentenetto for OBOS-banken.

Resultat før skatt 1. kvartal 2022 endte på 674 mill. kroner, opp 24 mill. kroner fra 1. kvartal 2021. De største positive endringene i 1. kvartal 2022, sammenliknet med samme periode i 2021, kommer fra boligutvikling og aksjeinvesteringer. Boligutvikling har en økning på 48 mill. kroner, som i hovedsak skyldes reklassifisering av investeringseiendom i Danmark. I februar 2022 solgte OBOS aksjeposten i SBC Holdco AB med en regnskapsmessig gevinst på 257 mill. kroner. Øvrige resultateffekter fra verdøkning i investeringseiendom og aksjeporteføljen har vært lavere enn samme periode i fjor.

Bokført egenkapital per 31. mars 2022 endte på 33 674 mill. kroner, en økning på 496 mill. kroner fra 31. desember 2021. Egenkapitalandelen har fra 31.12.2021 økt med nesten 0,2 prosentpoeng, til 31,2 %.

Verdijustert egenkapital er ved periodens slutt beregnet til 53 019 mill. kroner og verdijustert totalbalanse er 127 128 mill. kroner. Verdijustert egenkapitalandel for konsernet er 41,7 %, og verdijustert egenkapitalandel ekskludert OBOS-banken er 67,6 %.

Balansen har økt med 1 035 mill. kroner etter 31.12.2021, som hovedsakelig skyldes en økning i likvider. Den gode likviditetssituasjon skyldes et godt resultat samt salg av aksjer.

Netto rentebærende gjeld har i 1. kvartal 2022 økt med 645 mill. kroner. Endringen er netto nedgang av obligasjonslån på 600 mill. kroner og en økning av bygg- og tomtelån på 1 245 mill. kroner og som er relatert til den økte boligproduksjonen.

Operasjonelt resultat per 1. kvartal 2022

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2022	1. kvartal 2021	2021
Driftsinntekter	3 583	3 323	13 988
Resultat før skatt	603	379	4 058
Boligutvikling	197	164	965
Forvaltning og rådgivning	45	50	186
Næringseiendom	107	115	750
Bank og eiendomsmegling	81	70	289
Aksjeinvesteringer	311	127	2 502
Annen virksomhet/elimineringer	-139	-147	-634

Overgang fra IFRS-resultat til segmentresultat er hovedsakelig verdiendringer på investeringseiendom og andre finansielle instrumenter, samt fra fullført kontraktsmetode til løpende avregning innenfor segmentet boligutvikling.

Operasjonelt resultat for 1. kvartal 2022 endte på 603 mill. kroner, som er 224 mill. kroner høyere enn samme periode i 2021. Økningen er drevet av økt aktivitet i boligutvikling og salgsgevinster på aksjeinvesteringene.

Operasjonelle regnskapstall omtales i forklaringene under de respektive segmentene.

Se note 2 for beskrivelse av forskjellen mellom IFRS og operasjonelt resultat.

Segmenter

Boligutvikling

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2022	1. kvartal 2021	2021
Prosjektinntekter	2 811	2 641	11 240
Andre inntekter	114	58	325
Sum driftsinntekter	2 926	2 699	11 566
Resultat før skatt	197	164	965

Inntektene per 1. kvartal 2022 endte på 2 926 mill. kroner. Sammenliknet med 1. kvartal 2021 er det en økning på 227 mill. kroner. Økningen skyldes økt produksjon av boliger både i Norge og Sverige. Resultat før skatt endte på 197 mill. kroner, mot 164 mill. kroner i 1. kvartal 2021. Årsakene til den positive utviklingen er en kombinasjon av fortsatt godt salg av boliger, og økt aktivitet i Norge og Sverige. Det er i 1. kvartal 2022 solgt 155 boliger med boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie.

OBOS har en salgsgrad for prosjekter under produksjon på 71 % i antall boliger (netto), som er på et normalt nivå. Ved utgangen av 1. kvartal 2022 er det 245 ferdigstilte usolgte boliger, noe som er på samme nivå som ved utgangen av 2021.

Tomtebanken utgjør 37 900 boliger (netto). En solid tomtebank er fundamentet for en stabil boligproduksjon og verdiskaping.

Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2022	1. kvartal 2021	2021
Driftsinntekter	298	276	1 103
Resultat før skatt	45	50	186

Forvaltning og rådgivning har økte inntekter i 1. kvartal 2022 sammenliknet med samme periode i fjor. Økningen skyldes vekst i antall forvaltede boliger og økning av antall tekniske konsulenter med høyere utnyttelsesgrad. Resultat før skatt 1. kvartal 2022 er 45 mill. kroner, en nedgang på 5 mill. kroner sammenliknet med fjoråret. Nedgangen skyldes høyere driftskostnader, bl.a. knyttet til større

andel av IT-utvikling på kunde- og fagsystemer. Forvaltning og rådgivning er fortsatt i en fase med økt satsing på digitale løsninger og innovasjon.

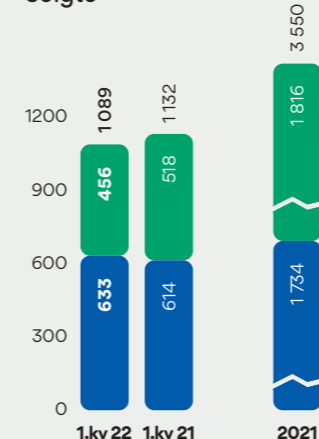
OBOS har per 31. mars 2022 forvaltningsavtaler med 5 062 boligselskaper bestående av totalt 263 375 boliger. Nettoveksten hittil i år er på 1 681 boliger.

Antall boliger (netto)

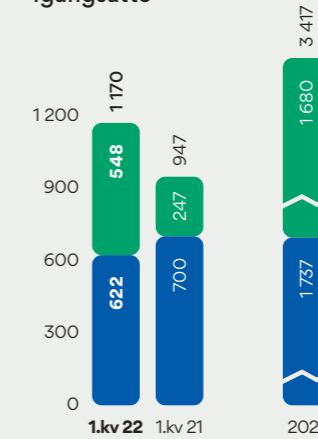
■ Norge ■ Sverige

OBOS Danmark, som har en svært begrenset virksomhet, er inkludert i Norge i grafene.

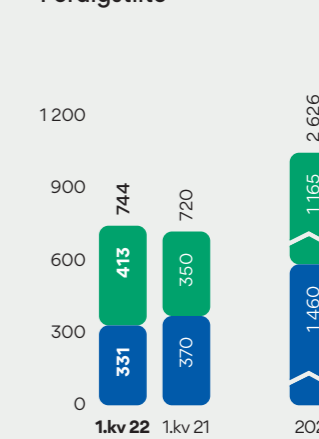
Solgte



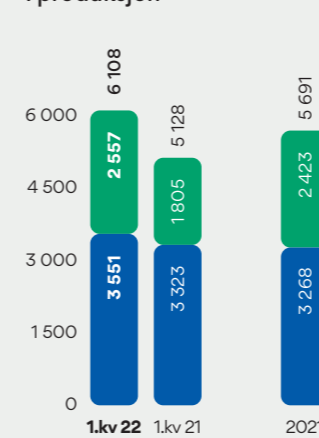
Igangsatte



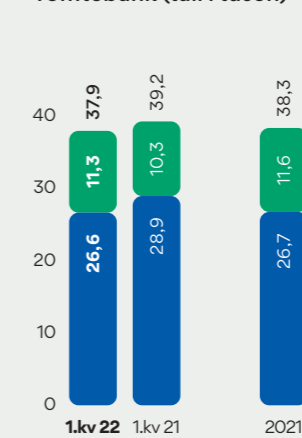
Ferdigstilte



I produksjon



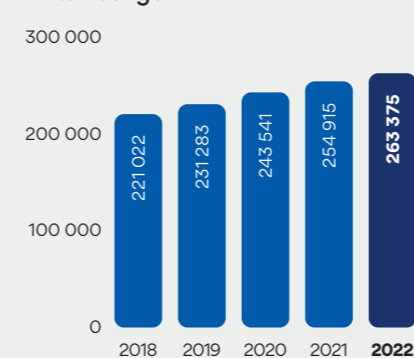
Tomtebank (tall i tusen)



Forvaltningsavtaler

Alle tall per utgangen av 1. kvartal.

Antall boliger



Antall selskaper



Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2022	1. kvartal 2021	2021
Leieinntekter	175	161	658
Prosjektinntekter	-	12	87
Andre inntekter	7	6	33
Sum driftsinntekter	182	179	778
Resultat før skatt	107	115	750
Verdiendring investeringseiendom	52	246	722
Økonomisk utleiegrad	88,9 %	95,4 %	92,6 %

Inntektene fra næringseiendom var 182 mill. kroner i 1. kvartal 2022, opp 3 mill. kroner fra samme periode i fjor.

Resultat før skatt endte på 107 mill. kroner for 1. kvartal 2022, en nedgang på 8 mill. kroner fra 1. kvartal 2021. Nedgang i resultatet er hovedsakelig relatert til satsing på OBOS Nærkontor.

Verdiendring investeringseiendom er for 1. kvartal 2022 på 52 mill. kroner. Økningen er hovedsakelig relatert til kontorporteføljen.

Økonomisk utleiegrad for næringseiendom er per 31. mars 2022 på 88,9 %. I samme periode i fjor var utleiegraden 95,4 %. Nedgangen er relatert til ferdigstillelse av kontorbygget Oslo K i Kværnerbyen, som ble ferdigstilt i

4. kvartal 2021. I 2022 vil det være en gradvis økning av utleide kontorlokaler i Oslo K, som vil påvirke utleiegraden positivt. Oslo K består av 30 000 kvm kontorlokaler og de første leietakerne har flyttet inn.

En vesentlig del av verdiskapingen i næringseiendom, i tillegg til løpende utleie av næringsarealer, er knyttet til utvikling og videresalg av eiendom. Det er ikke realisert større gevinster ved salg av næringseiendom i 1. kvartal 2022.

Construction City på Ulven har som formål å samlokalisere selskaper innen bygg- og eiendomsbransjen. Prosjektet er på over 100 000 kvm og ble startet i 2021 med mål om ferdigstillelse første halvår i 2025.

Bank og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2022	1. kvartal 2021	2021
Netto rente- og provisjonsinntekter	124	104	454
Eiendomsmegling	29	32	122
Andre driftsinntekter	1	6	21
Sum driftsinntekter	155	142	597
Resultat før skatt	81	70	289

Nøkkeltall OBOS-banken konsern

Egenkapitalavkastning til eiere	6,0 %	5,8 %	6,2 %
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	40,1 %	43,4 %	39,7 %
Innskudd i % av utlån	46,9 %	48,3 %	46,4 %
Ren kjernekapitaldekning	20,8 %	18,1 %	18,6 %

Bank og eiendomsmegling har inntekter i 1. kvartal på 155 mill. kroner. Dette er en økning på 13 mill. kroner sammenliknet med samme periode i fjor.

Resultat før skatt for bank og eiendomsmegling ble på 81 mill. kroner i 1. kvartal 2022, en økning på 11 mill. kroner sammenliknet med 1. kvartal 2021. Økningen skyldes bedre resultater i OBOS-banken.

OBOS-banken hadde i 1. kvartal 2022 driftskostnader på 50,8 mill. kroner, mot 49,2 mill. kroner i samme kvartal i fjor. Kostnadsprosent justert for verdiendringer er 40,1 % i 1. kvartal 2022, som er en positiv utvikling sammenliknet med 1. kvartal 2021, hvor kostnadsprosenten var 43,4 %. Tap på utlån i 1. kvartal 2022 er 1,1 mill. kroner, mot en positiv tilbakeføring på 4,5 mill. kroner i samme periode i 2021.

OBOS-bankens utlånsvest hittil i år er 0,5 %. Totale utlån er 49,1 mrd. kroner, mot 46,2 mrd. kroner på samme tid i 2021. Innskuddsvest hittil i år er 1,8 %, der totale innskudd er 22,1 mrd. kroner, mot 21,1 mrd. kroner i fjor. OBOS-banken har god balanse mellom utlånsvest og innskuddsvest.

OBOS-bankens krav til ren kjernekapitaldekning inklusive pilar 2-tillegg er 13,4 %. Bankens rene kjernekapitaldekning er 20,8 % per utgangen av 1. kvartal 2022. OBOS-banken er godt kapitalisert i forhold til

minstekravet, selv om motsyklisk kapitalbuffer og systemrisikobuffer vil øke med til sammen 3,0 % de neste 12 måneder.

Norges Bank satte opp styringsrenten til 0,75 % i mars 2022. Dette var den tredje hevingen som er gjennomført det siste halvåret. Inflasjonen har økt kraftig på relativt kort tid, og det er forventninger om hyppige renteøkninger framover. OBOS-banken forventer fortsatt lave tap, samtlig som rentenetto er ventet å øke i takt med det generelle rentenivået.

Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2022	1. kvartal 2021	2021
Andel av resultat fra tilknyttede selskap	65	114	465
Utbytte og gevinster / tap	257	26	2 074
Kostnader	-11	-13	-37
Resultat før skatt	311	127	2 502

Aksjeinvesteringer består av konsernets investeringer i Veidekke, AF Gruppen og Solon Eiendom Holding, samt flere noterte og unoterte selskaper.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper er lavere enn på samme tid i 2021, hovedsakelig som følge av fjorårets

positive resultatandeler fra JM AB som ble solgt i 2. kvartal 2021.

OBOS solgte i februar 2022 aksjeposten i SBC Holdco AB med en regnskapsmessig gevinst på 257 mill. kroner.

Annen virksomhet og eliminerings

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2022	1. kvartal 2021	2021
Inntekter fra annen virksomhet	238	215	1 245
Elimineringer	-215	-187	-1 300
Sum driftsinntekter	23	28	-55
Resultat før skatt	-139	-147	-634

Annen virksomhet består av OBOS' forretningsstøtteenheter innenfor IT og digital, HR, økonomi og finans, marked, samfunnsansvar og kommunikasjon, samt andre felles tjenester i konsernet.

Transaksjoner og internfortjeneste mellom de ulike virksomhetsområdene er presentert i linjen for eliminerings.

Per 1. kvartal 2022 er det kostnadsført 32 mill. kroner som en del av OBOS' samfunnsbidrag.

Resultatet for 1. kvartal 2022 endte på minus 139 mill. kroner, mot minus 147 mill. kroner for samme periode i fjor.

Medlemsorganisasjonen

Ved utgangen av 1. kvartal 2022 er det 506 559 betalende medlemmer, som er 24 244 flere enn på samme tid i 2021. En viktig medlemsfordel er forkjøpsretten til boliger i OBOS- tilknyttede boligselskaper. Andelen boligsalg hvor forkjøpsretten ble benyttet, endte på 32,9 % for i 1. kvartal 2022.



506 559 medlemmer

Som medlem har du forkjøpsrett på over 90 000 boliger og gode rabatter på kulturtilbud, ferie, forsikring, og alt du trenger til hjemmet både i Norge og Sverige.

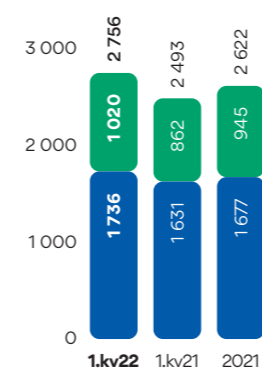
Foto: Nadia Frantsen

Personal

OBOS har 2 756 ansatte per 31. mars 2022, hvorav 1 736 i Norge og 1 020 i Sverige. Sykefraværet endte på 5,8 % i 1. kvartal 2022, som er en økning fra 4,7 % på samme tid i 2021.

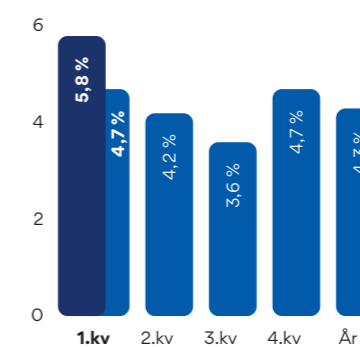
Antall ansatte

■ Norge ■ Sverige



Sykefravær

■ 2022 ■ 2021



H1-verdi byggeprosjekter

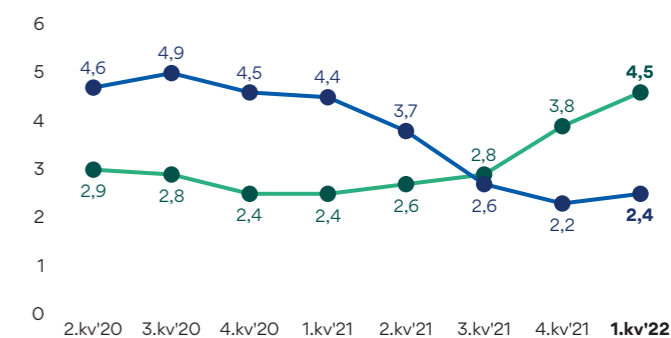
OBOS-konsernet arbeider kontinuerlig med sikkerhet på byggeplassene og i fabrikkene. Det viktigste nøkkeltallet er H1-verdi, som angir antall skader med fravær i forhold til millioner arbeidede timer basert på rullerende 12 måneder. Det gjennomføres rotårsaksanalyser og tiltak settes i verk for å hindre uønskede hendelser og skader.

Retningslinjer og oppfølging av HMS og SHA-arbeid er viktig i OBOS, og er nærmere beskrevet i årsrapporten for 2021 på sidene 43–47.

Utvikling i H1-verdi

Grafen inkluderer underleverandører.

■ Norge ■ Sverige





Leveranseutfordringer og økte byggekostnader i en usikker verden

Russland, Hviterussland og Ukraina er viktige leverandører av råvarer til byggenæringen, spesielt stål og trevarer. Det gjør det vanskeligere for våre underleverandører å levere til rett pris til rett tid.

Foto: Geir Anders Rybakken Ørslie

Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Bokført egenkapital	33 674	29 535	33 178
Merverdi eiendommer	11 610	11 631	11 446
Merverdi finansielle investeringer	5 012	6 280	5 272
Merverdi datterselskaper	2 723	2 766	2 766
Merverdier	19 345	20 678	19 485
Verdijustert egenkapital	53 019	50 213	52 663
Verdijustert totalbalanse	127 128	124 404	126 233
Verdijustert egenkapitalandel	41,7 %	40,4 %	41,7 %
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken*	78 429	76 985	77 545
Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken	67,6 %	65,2 %	67,9 %

¹⁾ Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Per 31.03.2022 er den verdjusterte egenkapitalen til konsernet beregnet til 53 019 mill. kroner. Merverdiene er beregnet til 19 345 mill. kroner, en reduksjon på 140 mill. kroner siden inngangen til året.

Risiko og risikostyring

OBOS' risiko og risikostyring er presentert i årsrapporten for 2021 på sidene 68-71.

Regnskapsoppstillinger

Resultatregnskap – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	1. kvartal 2022	1. kvartal 2021	2021
Driftsinntekter	3	3 223	2 698	11 715
Prosjektkostnader		-1 970	-1 504	-6 681
Personalkostnader		-618	-624	-2 409
Andre driftskostnader		-454	-313	-1 660
Av- og nedskrivninger		-64	-55	-295
Driftskostnader		-3 106	-2 496	-11 044
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		117	202	671
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	137	195	1 076
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		256	7	2 136
Verdiendring investeringseiendommer	4	120	246	722
Driftsresultat		630	650	4 604
Finansinntekter og finanskostnader				
Finansinntekter		16	10	91
Finanskostnader		-97	-84	-360
Netto valutagevinst/(tap)		-38	-100	-85
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		136	174	201
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		27	-	2
Netto finansposter		44	-	-151
Resultat før skattekostnad		674	650	4 454
Skattekostnad		-52	-83	-186
Resultat etter skatt		622	568	4 268
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		7	2	15
Herav hybridkapitalens andel		3	3	11

Alle beløp i millioner kroner	Note	1. kvartal 2022	1. kvartal 2021	2021
Totalresultat				
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		-106	-162	-181
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		-4	-7	-7
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-15	17	-4
Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		-124	-152	-183
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		12	-6	-3
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-	19	18
Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		12	13	15
Sum øvrige resultatelementer i perioden		-113	-140	-168
Totalresultat		510	428	4 100
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		7	2	15
Herav hybridkapitalens andel		3	3	11

Balanse – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Goodwill		1 109	1 129	1 127
Varemerker		629	640	639
Andre immaterielle eiendeler		519	521	524
Varige driftsmidler		1 243	926	1 229
Bruksrettseiendeler		333	345	322
Investeringseiendommer	4,5	13 996	12 373	13 434
Eierbenyttede eiendommer		766	786	773
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	5 023	5 701	5 145
Finansielle anleggsmidler	6	7 137	9 312	8 439
Utlån fra bankvirksomhet		46 872	43 121	46 524
Andre anleggsmidler		1 454	1 166	1 134
Sum anleggsmidler		79 081	76 019	79 290
Boligtomter for utvikling		13 743	13 478	13 674
Boligprosjekter under oppføring		8 371	7 132	7 899
Ferdige, usolgte boliger		514	461	633
Sum varelager		22 628	21 071	22 206
Kundefordringer		424	552	611
Utlån fra bankvirksomhet		151	322	216
Eiendeler klassifisert som holdt for salg		-	374	316
Andre omløpsmidler		3 347	2 518	3 177
Kontanter og kontantekvivalenter		2 154	2 870	933
Sum andre omløpsmidler		6 075	6 637	5 253
Sum eiendeler		107 783	103 726	106 749
Andelskapital		122	114	120
Annen egenkapital		33 154	29 023	32 706
Hybridkapital		299	299	299
Ikke-kontrollerende eierinteresser		99	98	53
Sum egenkapital		33 674	29 535	33 178
Pensjonsforpliktelser		106	97	110
Utsatt skatt forpliktelser		1 754	1 705	1 748
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		252	285	314
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	288	301	279
Langsiktig rentebærende gjeld	8	35 839	35 979	34 642
Sum langsiktig gjeld		38 240	38 366	37 093
Leverandørgjeld		1 235	1 171	1 308
Betalbar skatt		84	65	118
Gjeld klassifisert som holdt for salg		-	172	119
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		2 421	2 298	2 605
Bankinnskudd fra kunder		21 328	20 097	20 965
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	47	50	45
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	10 754	11 972	11 318
Sum kortsiktig gjeld		35 869	35 825	36 477
Sum gjeld		74 109	74 191	73 570
Sum egenkapital og gjeld		107 783	103 726	106 749

Egenkapitaloppstilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Annen egenkapital						Sum annen egenkapital	Hybridkapital ¹⁾	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
	Andelskapital	Omregningsdifferanser	Estimatavvik pensjon	Regulering til virkelig verdi	Øvrige resultat-elementer i TS/FKV	Opptjent egenkapital				
Egenkapital per 1. januar 2021	112	263	-13	-16	-98	28 462	28 596	299	105	29 112
Periodens resultat	-	-	-	-	-	562	562	3	2	567
Øvrige resultat-elementer	-	-169	-	-6	35	-	-139	-	0	-140
Totalresultat	-	-169	-	-6	35	562	423	3	2	428
Økning i andelskapital	3	-	-	-	-	1	1	-	-	3
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-14	-14
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-	-	-	3	3	-	5	9
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-3	-	-3
Egenkapital per 31. mars 2021	114	93	-13	-22	-63	29 028	29 023	299	98	29 535
Egenkapital per 1. januar 2022	120	75	0	-19	-19	32 669	32 706	299	53	33 178
Periodens resultat	-	-	-	-	-	612	612	3	7	622
Øvrige resultat-elementer	-	-109	-	12	-15	-	-113	-	0	-113
Totalresultat	-	-109	-	12	-15	612	499	3	7	510
Økning i andelskapital	2	-	-	-	-	-	-	-	-	3
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-9	-9
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-	-	-	-39	-39	-	39	-
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-3	-	-3
Andre transaksjoner	-	-	-	-	-	-13	-13	-	8	-4
Egenkapital per 31. mars 2022	122	-34	0	-7	-34	33 230	33 154	299	99	33 674

¹⁾ Evgivarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

Kontantstrømpstilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2022	1. kvartal 2021	2021
Resultat før skatt	674	650	4 454
Netto finansposter	-44	0	151
Av- og nedskrivninger	64	55	295
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-120	-246	-722
Resultat fra tilknyttede selskaper	-394	-202	-1 092
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-1	-10	-15
Endring i varelager	-897	-785	-1 698
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	96	925	-1 512
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-386	-611	370
Mottatte utbytter	31	192	807
Betalte renter	-54	-38	-358
Mottatte renter	5	1	55
Betalte skatter	-71	-104	-120
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-1 096	-173	613
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-269	-182	-1 374
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	12	48
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-1 064	-5 400	-9 098
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	2 031	2 309	5 970
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-3	-72	-1 216
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	177	0	1 044
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	238	-46	883
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	10	23	69
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1 127	-3 355	-3 676
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-778	-1 798	-5 071
Opptrekk obligasjonsgjeld	625	5 496	8 983
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	1 338	805	-1 928
Netto opptrekk og nedbetaling av hybridkapital	0	-65	0
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	3	2	67
Utbytte til ikke-kontrollerende eierinteresser	-5	-9	-14
Betalte renter hybridkapital	-3	-3	-11
Innbetaling av andelskapital	3	3	8
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 183	4 431	2 034
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-7	-11	-15
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	1 207	892	-1 044
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	947	1 991	1 991
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	2 154	2 883	947
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg	-	14	14
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	2 154	2 870	933

Noter

Note 01

Regnskapsprinsipper og estimater

OBOS-konsernet består av morselskapet OBOS BBL med datterselskaper og investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Det sammendratte konsoliderte regnskapet er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering og avlagt i henhold til regnskapsprinsippene som framkommer i årsregnskapet for 2021. Delårsregnskapet inneholder ikke all informasjon som kreves i et fullstendig årsregnskap og bør leses i sammenheng med konsernets årsregnskap for 2021. Delårsregnskapet er ikke revidert. Som følge av avrundinger, kan det forekomme at tall og prosenter ikke summeres opp til totalen.

Konsernets benyttede valutakurser ved omregning av utenlandske poster er som følger:

Sluttkurser per:	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
SEK	0,9394	0,9763	0,9745
DKK	1,3056	1,3440	1,3432

Gjennomsnittskurs for:	1. kv. 2022	1. kv. 2021	2021
SEK	0,9472	1,0137	1,0020
DKK	1,3338	1,3793	1,3668

Ved utarbeidelse av konsernregnskapet må ledelsen foreta estimater og utøve skjønnsmessige vurderinger med forutsetninger av usikre størrelser. Disse representerer ledelsens beste skjønn på avleggelsestidspunktet for regnskapet, og kan avvike fra faktiske resultater.

Note 02

Driftsinntekt og resultat fra segmentene

OBOS' virksomhet er delt inn i segmentene som vist i tabellen nedenfor. Segmentresultatet er definert som resultat før skatt. Overgang fra segmentresultat til IFRS-resultat er hovedsakelig verdiendringer på

investeringseiendom og andre finansielle instrumenter, samt fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode innenfor segmentet boligutvikling.

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2022	1. kvartal 2021	2021
Boligutvikling	2 926	2 699	11 566
Forvaltning og rådgivning	298	276	1 103
Næringseiendom	182	179	778
Bank og eiendomsmegling	155	142	597
Aksjeinvesteringer	-	-	-
Annen virksomhet	238	215	1 245
Elimineringer	-215	-187	-1 300
Inntekter, segment	3 583	3 323	13 988
Boligutvikling	197	164	965
Forvaltning og rådgivning	45	50	186
Næringseiendom	107	115	750
Bank og eiendomsmegling	81	70	289
Aksjeinvesteringer	311	127	2 502
Annen virksomhet/elimineringer	-139	-147	-634
Resultat før skatt, segment	603	379	4 058
Avstemming segmentresultat mot finansregnskap			
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	-155	-103	-254
Verdiendring investeringseiendom	120	246	722
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	11	14	56
Verdiendring aksjeinvesteringer	1	68	123
Verdiendring finansielle derivater og avtaler	129	77	50
Gevinst/tap ved salg av selskaper og andre investeringer	-33	-34	-312
Andre forskjeller	-0	2	11
Resultat før skatt, IFRS	674	650	4 454

Note 03

Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2022	1. kvartal 2021	2021
Prosjektinntekter	2 484	2 032	8 969
Forvaltningsinntekter	203	186	755
Leieinntekter eiendommer	206	184	763
Netto rente- og provisjonsinntekter	127	108	471
Tekniske konsulentinntekter	108	91	356
Eiendomsmegling	27	31	113
Kontingenter medlemmer	28	28	109
Andre driftsinntekter/elimineringer	41	38	180
Driftsinntekter	3 223	2 698	11 715

Note 04

Investeringseiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Inngående balanse 1. januar	13 434	12 151	12 151
Kjøp av investeringseiendommer	-	-	50
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-15	-	-63
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-16	-	-236
Investeringer/påkostninger	193	131	716
Reklassifiseringer	280	-155	94
Verdiendring investeringseiendommer	120	246	722
Utgående balanse	13 996	12 373	13 434

Note 05

Opplysninger om investeringseiendom

Alle beløp i millioner kroner/prosent	31.03.2022 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	4 666	95,7 %	4,3 %	1,5 %
Kontoreiendommer	4 307	74,2 %	25,8 %	22,4 %
Forretningsbygg	3 524	97,5 %	2,5 %	0,2 %
Hotell	405	98,8 %	1,2 %	
Bolig ¹⁾	773	100,0 %	0,0 %	
Garasjeanlegg	320	91,7 %	8,3 %	
Sum	13 996	88,9 %	11,1 %	8,2 %

¹⁾ Inkluderer investeringseiendom under Boligutvikling Danmark

Note 06

Finansielle anleggs- og omløpsmidler

Tabellene nedenfor viser eksponering mot kredittrisiko for finansielle instrumenter i balansen. Eksponering er vist brutto for eventuelle pantstillelser og tillatte motregninger. For aksjer notert på børs eller annen regulert markedsplass settes verdi til sluttkurs siste handelsdag

fram til og med balansedagen. For øvrige aksjer fastsettes verdien på grunnlag av tilgjengelig informasjon. Data fra Nordic Bond Pricing brukes som grunnlag for verdsettelse av sertifikater og obligasjoner.

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Børsnoterte foretak	236	175	215
Ikke børsnoterte foretak	458	269	189
Markedsbaserte investeringer	3 072	2 431	4 289
Langsiktige obligasjoner	3 371	6 437	3 745
Sum finansielle anleggsmidler	7 137	9 312	8 439
Kortsiktige obligasjoner ¹⁾	2 454	1 537	2 486
Sum finansielle omløpsmidler	2 454	1 537	2 486

¹⁾ Inkludert i andre omløpsmidler

Langsiktige obligasjoner

	Risikoklasser	Anskaffelses- kost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	942	925	-17
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	2 449	2 447	-3
Sum		3 391	3 371	-19

Kortsiktige obligasjoner og sertifikater

	Risikoklasser	Anskaffelses- kost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	774	756	-19
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	1 706	1 699	-7
Sum		2 480	2 454	-26

Note 07

Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel	Bokført verdi 31.12.2021	Andel av resultat ¹⁾	Andre endringer	31.03.2022 Bokført verdi
Boligutvikling		1 036	53	3	1 092
Næringseiendom		606	19	-8	617
Aksjeinvesteringer		3 462	65	-248	3 278
Annen virksomhet		41	0	-6	36
Sum		5 145	137	-259	5 023
Spesifikasjon av aksjeinvesteringer					
Veidekke ASA	19,65 %	870	4	55	929
AF Gruppen ASA	16,32 %	676	54	54	784
SBC Intressenter Holdco AB	0,00 %	356	1	-357	0
Solon Eiendom Holding AS	49,50 %	1 548	7	0	1 555
Construct Venture AS	50,00 %	11	-1	0	11
Sum		3 462	65	-248	3 278

¹⁾ Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en positiv verdiendring på investeringseiendom på 10,6 mill. kroner.

Note 08

Rentebærende gjeld

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Obligasjonslån forfall 2022	40	5 350	40
Obligasjonslån forfall 2023-2024	12 293	5 947	12 683
Obligasjonslån forfall 2025-2029	17 297	20 041	16 701
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 223	4 079	4 211
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	288	301	279
Annen langsiktig rentebærende gjeld	987	562	1 007
Langsiktig rentebærende gjeld	36 127	36 279	34 921
Obligasjonslån med forfall innen ett år	4 143	2 865	4 949
Gjeld til kredittinstitusjoner	766	3 155	937
Bygge- og tomtelån	5 745	5 797	5 331
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	47	50	45
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	100	155	100
Kortsiktig rentebærende gjeld	10 802	12 022	11 363
Rentebærende gjeld	46 929	48 301	46 284
Hvorav rentebærende gjeld i OBOS-banken konsern ¹⁾	27 204	27 121	27 574

¹⁾ Ikke inkludert innlån fra kunder

Note 09

Tilgjengelig likviditet

OBOS-konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 31. mars 2022 framgår av oversikten nedenfor:

Alle beløp i millioner kroner	Løpetid	Ramme	Ubenyttet
Kassekreditt	12 mnd.	400	400
Trekkrettighet	2021-2026	1 250	1 250
Trekkrettighet	2021-2026	1 250	1 250
Trekkrettighet	364 dager revolverende	1 300	910
Totale trekkrammer og kassekreditter		4 200	3 810

Note 10 Balanse eksklusiv OBOS-banken

Oversikten nedenfor viser en oppstilling av OBOS-konsernets rapporterte balanse sammenliknet med beregnet balanse, hvor OBOS-banken er innregnet etter egenkapitalmetoden.

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2022		31.03.2021		31.12.2021	
	OBOS-Konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS-Konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS-Konsern	Eks. OBOS-banken konsern
Anleggsmidler	79 081	32 871	76 019	30 055	79 290	32 987
Omløpsmidler	28 703	26 213	27 707	26 252	27 458	25 074
Sum eiendeler	107 783	59 085	103 726	56 308	106 749	58 061
Egenkapital	33 674	33 674	29 535	29 535	33 178	33 178
Egenkapitalandel	31,2 %	57,0 %	28,5 %	52,5 %	31,1 %	57,1 %

Note 11 Vesentlige transaksjoner

Den 4. februar 2022 solgte OBOS-konsernet hele sin aksjepost i SBC Interessenter Holdco AB til en verdi på 0,6 milliarder kroner.

Note 12 Transaksjoner nærstående parter

OBOS foretar transaksjoner med nærstående parter som en del av den ordinære virksomheten. Disse transaksjonene gjennomføres til markedsmessige betingelser. Vilkår for transaksjoner med ledende ansatte og nærstående parter er omtalt i note 29 og note 30 i konsernets årsrapport for 2021 og i note 15 for morselskapet OBOS BBL.

Transaksjoner mellom konsernselskaper elimineres i konsernregnskapet og representerer ikke nærstående parter. OBOS har per 1. kvartal 2022, ut over ordinære forretningsmessige transaksjoner, ikke foretatt vesentlige transaksjoner med nærstående parter.

Note 13 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen av vesentlig karakter.

Markedsutsikter

Gjeninnhenting i kjølvannet av pandemien har stimulert den globale økonomiske veksten. Omikronbølgen i industri landene ble kortere enn mange anslo, men i Kina har smitten økt og landet har stengt ned mange store byer. Det demper vekstutsiktene. I tillegg skaper invasjonen av Ukraina og de påfølgende sanksjonene rettet mot Russland og Hviterussland, usikkerhet for den globale veksten. Russland er en viktig leverandør av olje og gass til Europa. Prisene på olje og gass steg markert etter invasjonen, og prisveksten på flere råvarer har tiltatt. Dette smitter over i høyere varepriser generelt, noe som bidrar til lavere kjøpekraft hos husholdningene og dyrere innsatsvarer for bedriftene. Strammere finansielle forhold og økt usikkerhet blant husholdninger og bedrifter vil trolig også dempe både konsum og investeringer. Dette hemmer den økonomiske aktiviteten. BNP-veksten for 2022 er derfor nedjustert, og særlig for europeiske land. I USA er både veksten og inflasjonen svært høy, og både korte og lange renter på full fart opp. I eurosone ligger det også an til renteoppgang, men den blir mer beskjeden.

Solid vekst i norsk økonomi og svakere boligprisvekst

Det ligger an til god fart i norsk økonomi i 2022. Særlig økt tjenestekonsum er ventet å trekke opp. Det ligger også an til investeringsoppgang på fastlandet. Oljeinvesteringene er ventet å øke mye i 2023, noe som bl.a. må ses i lys av gunstige skatteregler. Knapphet og høyere priser på flere typer byggematerialer og etter hvert noe svakere boligprisvekst, demper igangsettingen og boliginvesteringene. Lavere vekst hos handelspartnerne vil trekke ned veksten i fastlandseksporten. Arbeidsmarkedet er svært stramt, med høy kapasitetsutnyttelse og rekordmange ledige stillinger i forhold til antall arbeidsledige. Samtidig er inflasjonen stigende. I sum trekker det opp lønnsveksten, og det ligger an til reallønnsvekst for husholdningene i 2022.

Boligprisene har økt mye de tre første månedene i 2022. Det små særlig ses i lys av få boliger til salgs allerede ved inngangen til året og at det har tatt lenger tid enn normalt å klargjøre boliger for salg på grunn av ny avhendingslov. Det ble lagt ut mange boliger til salgs i mars 2022, og balansen mellom tilbud og etterspørsel er ventet å bedre seg ytterligere utover våren. Norges Bank har varslet ytterligere tre rentehevinger i 2022. Bedre boligtilbud, økte renter og allerede høye boligpriser taler for svakere boligprisvekst utover året, både nasjonalt og i Oslo. Høye energi- og matvarepriser trekker også ned. Økt sysselsetting og sterkere lønnsvekst trekker i motsatt retning. Alt i alt venter vi prisvekst på vel 3 % i Oslo og vel 5 % for landet samlet sett.

God fart i svensk økonomi, men mer dempet boligmarked

Svensk økonomi går godt og det er gode utsikter, men veksttakten er blitt nedjustert. Kraftig økning i offentlig forbruk og investeringer bidrar til å holde aktiviteten oppe. Privat forbruk vil også trekke opp, men mindre enn tidligere ventet. Økte priser på strøm, drivstoff, mat og utsikter til renteoppgang spiser av kjøpekraften, mens uro på børsen er med på å svekke sentimentet. Boliginvesteringene kan utvikle seg svakere enn i 2021 på grunn av knapphet og økte priser på byggematerialer samt mangel på arbeidskraft. Lavere aktivitet hos en del handelspartnere kan dempe eksporten. Arbeidsmarkedet er sterkt med mange ledige stillinger. Inflasjonen har økt og det taler for at Riksbanken vil forsere rentehevingen til 2022. Boligprisene har økt mye hittil i 2022, men med svak reallønnsvekst og renteoppgang samt allerede høye priser, ligger det an til svakere prisvekst framover. Lavt tilbud trekker i motsatt retning. Alt i alt ventes en prisvekst i Sverige på om lag 5 % i 2022.

Dette er OBOS

Visjon

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

Samvirkeforetak

OBOS er et samvirkeforetak med over en halv million medlemmer og andelseiere. Som for andre virksomheter er det også for OBOS avgjørende å drive lønnsomt. I OBOS blir overskuddet beholdt i virksomheten, til det beste for medlemmene og samfunnet. OBOS har medlemmer over hele Norge og er etablert i de største byregionene

Forretningsområder

OBOS er en av Nordens største boligbyggere. OBOS har som hovedoppgave å drive utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig. Virksomheten er inndelt i forretningsområdene Boligutvikling, Forvaltning og rådgivning, Næringseiendom og Bank og eiendomsmevling. OBOS har virksomhet i Norge, Sverige og Danmark. Hovedkontoret er i Oslo.

Selskapets styre

Roar Engeland
Eva Eriksson
Ragnhild Borchgrevink
Henning Olsen
Torger Reve
Heidi Ulmo
Arne Austreid
Siv Berg
Lars Ørjan Reinholdsson
Daniel Walter

Styreleder
Nestleder
Styremedlem
Styremedlem
Styremedlem
Styremedlem
Varamedlem
Ansattvalgt styremedlem
Ansattvalgt styremedlem
Ansattvalgt styremedlem

Konsernledelsen

Daniel Kjørberg Siraj
Arne Baumann
Marianne Gjertsen Ebbesen
Nils Morten Bøhler
Morten Aagenæs
Ingunn Andersen Randa

Konsernsjef
Konserndirektør boligutvikling storby
Konserndirektør boligutvikling trehus
Konserndirektør næringseiendom
Konserndirektør forvaltning og rådgivning
Konserndirektør bank, boligkjøpsmodeller og forretningsutvikling

Anne Elisabet Thurmann-Nielsen
Trond Stabekk
Cathrine Wolf Lund
Kathinka Koch Sommerseth

Konserndirektør organisasjon og medlem
Konserndirektør økonomi og finans
Konserndirektør IT og digital
Konserndirektør marked, kommunikasjon og samfunnsansvar

Pressekontakt

Thomas Skjennald

Kommunikasjonsdirektør

Kontaktinformasjon

OBOS BBL

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon 22 86 55 00

Hovedkontor

Hammersborg Torg 1
0179 Oslo

Finansiell kalender

Generalforsamling 2022: 7 juni 2022
2.kvartal 2022: 16 august 2022
3.kvartal 2022: 2 november 2022

Foretaksnummer

937 052 766

obos.no