



Delårsrapport

1. kvartal 2023

[Fra konsernsjefen](#)

[Markedsutsikter](#)

[Nøkkeltall for konsernet](#)

[Virksomhetsområder](#)

[Regnskap og noter](#)

[Selskapsinformasjon](#)

Fra konsernsjefen

OBOS er en diversifisert virksomhet. Det gjør oss i stand til å takle usikre tider og et fortsatt svakt boligmarked. OBOS-banken, næringsseiendom og forvaltningsdivisjonen vår opplever underliggende aktivitetsnivå på linje med fjoråret, noe som gir god likviditet og bidrar til at OBOS kan holde stø kurs i sin boligbygging.

Tilbudet til OBOS' medlemmer er viktig. I vår store årlige medlemsundersøkelse kommer det frem at våre boligkjøpsmodeller, Bostart og Deleie, er det medlemmene mener er vårt absolutt viktigste bidrag i dagens utfordrende boligmarked. Det gleder meg å se at vi har utviklet et tilbud som gjør det enklere å komme seg inn på boligmarkedet. I 1. kvartal 2023 ble det solgt 84 boliger med boligkjøpsmodeller, og til nå er det solgt over 1 100 boliger med slike modeller.

Boligsalget går i 1. kvartal 2023 markert ned sammenlignet med fjoråret med et salg på 430 (1 172) boliger brutto. I takt med et mer krevende marked har OBOS

redusert igangsettingen av boliger. Per 1. kvartal 2023 var det igangsatt 431 (1 170) boliger brutto. Antall boliger under produksjon ligger fortsatt på et høyt nivå på 7 402 (7 140) boliger brutto, hvorav 67 prosent (74 prosent) er solgt. Salgsgraden er på et godt nivå, men de nyere prosjektene ser vi er mer krevende i lys av markedssituasjonen og kostnadsbildet.

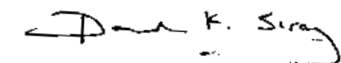
Resultat før skatt i 1. kvartal 2023 endte på 378 mill. kroner og er markert ned sammenlignet med fjoråret som var 674 mill. kroner. Resultatet er som forventet, og vi opplever at boligkjøperne er avventende, noe som forståelig med den kraftige renteoppgangen vi har sett. Kraftig prisvekst og utsikter til videre rentehevinger påvirker også markedet sterkt.

Framtidsutsikter

OBOS har et langsiktig perspektiv, og vi vil fortsette å investere i nye byggeprosjekter, tomter, og bygging av ny modulfabrikk i Sverige. OBOS har en solid egenkapital og god likviditet som gjør oss i stand til dette. Det er blant annet kjøpt en tomt i Asker for 200 boliger med stort fokus på miljø og sosiale boformer.

Samtidig vil vi måtte redusere noe av igangsettingen av nye boliger i takt med markedet, som vi forventer vil være krevende gjennom hele 2023 og også inn i 2024. Organisasjonen jobber kontinuerlig med å klargjøre prosjekter for salg og bygging når markeds- og kostnadsutviklingen tilsier det. Satsingen på boligkjøpsmodeller er prioritert, og vi avventer nå politisk behandling av muligheten for å øke tilbudet av deleieboliger. OBOS-banken ser også gode muligheter for å styrke sin markedsandel blant OBOS-medlemmene fremover.

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



Daniel Kjørberg Siraj
konsernsjef

Markedsutsikter

Aktiviteten hos viktige handelspartnere er høyere enn anslått, først og fremst fordi energikrisen ble mindre omfattende enn fryktet. Det samme ser ut til å gjelde bankuroen. Inflasjonen er på vei ned, men ikke raskt nok. Det betyr flere rentehevinger i både USA og euroområdet, men rentetoppen nås trolig rundt sommeren 2023. Økte renter og svakere vekstutsikter hos handelspartnerne trekker opp renter og svekker utsiktene for også norsk og svensk økonomi.

Mot nedkjøling i norsk økonomi og svakt boligprisfall

Det går mot mer moderat vekst i norsk økonomi i 2023, særlig som følge av lavere vekst i privat konsum og fall i boliginvesteringene. Inflasjonen er fortsatt høy, og styringsrenten blir hevet ytterligere, men topper trolig mot sommeren 2023. Boliglånsrenter på vel 5 prosent og høye levekostnader gir kjøpekraftnedgang, selv om lønnsveksten havner på vel 5 prosent i 2023. Det er ventet å dempe boligetterspørselen og bl.a. kjøpesenteromsetningen. Arbeidsledigheten er ventet å øke noe framover, men fra rekordlavt nivå. Lavere aktivitet gir lavere sysselsettingsvekst. Dette kan bidra til å dempe etterspørsel etter kontorlokaler. I Stor-

Oslo er det lav nybygging som vil påvirke etterspørsel og leieinntekter i positiv retning. Høye og stigende renter er ventet å gi noe verdifall for næringseiendom, men KPI justering av husleie forventes å dempe verdifallet.

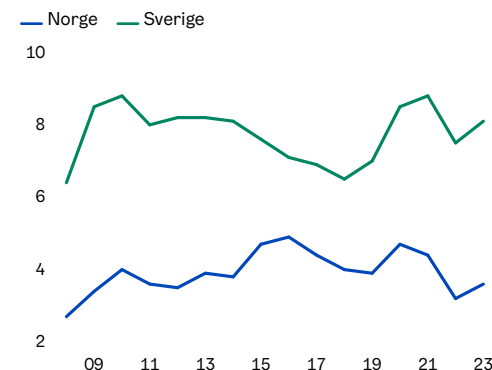
Bruktboligprisene er opp i 1. kvartal 2023, men økte renter og kjøpekraftnedgang antas å gi et moderat prisfall utover året. Nyboligsalget er ventet å ta seg opp i 2024 når framtidssikkerheten avtar. Da er trolig rentetoppen passert og inflasjonen på god vei ned.

Lavkonjunktur og moderat boligprisfall i Sverige

BNP-veksten antas å falle i 2023 pga. nedgang i husholdningenes konsum og særlig i boliginvesteringene. Inflasjonen er fortsatt svært høy, men antas å avta markert gjennom 2023. Styringsrenten er ventet å toppe på 3,75 prosent i juni eller september og gi boliglånsrenter med kort bindingstid på vel 5 prosent. Høye renter og høye levekostnader, kjøpekraftfall og mange usolgte boliger bidrar til at boligprisene kan korrigere ned noe til, men det aller meste av prisfallet er trolig unnagjort. Boligprisene antas å stabilisere seg når rentetoppen er nådd, dvs. rundt sommeren. Nyboligsalget kan, med noe etterslep, bedre seg etter det, men trolig tregt fram til renten forventes å være på vei ned i 2024. Da er det forutsatt et fortsatt bra arbeidsmarked med begrenset økning i arbeidsledigheten.

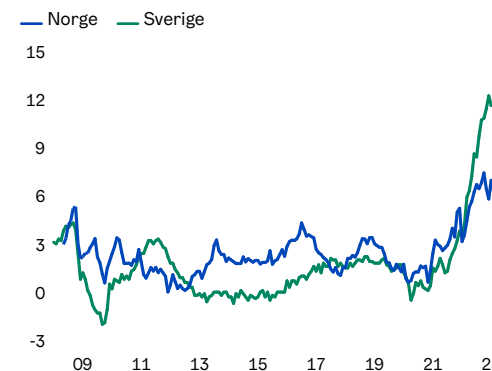
Arbeidsledighetsrate i %

Kilder: Macrobond, SEB, SCB, SSB



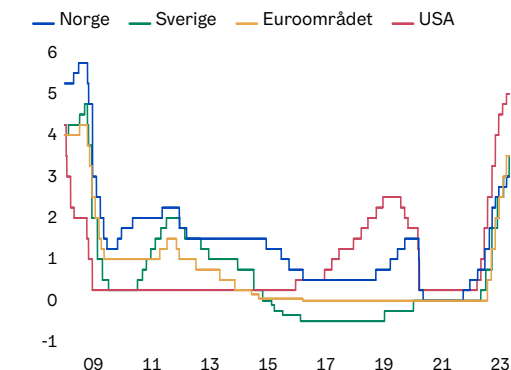
Konsumprisvekst i %

Kilder: Macrobond, SSB, SCB



Styringsrente i %

Kilder: Macrobond, Fed, ESB, Riksbanken, Norges Bank



Nøkkeltall for konsernet

[Resultat](#)

[Balanse og kontantstrøm](#)

[Verdijustert egenkapital](#)

[Organisasjon](#)

Resultat

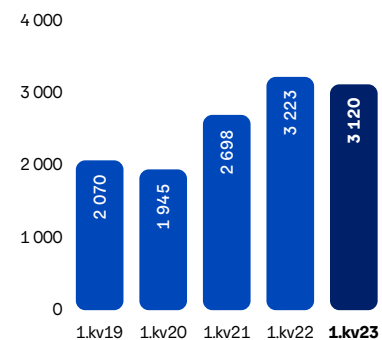
Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2023	1. kvartal 2022	2022
Driftsinntekter	3 120	3 223	14 540
Resultat før skatt	378	674	1 581
Boligutvikling	-49	109	287
Forvaltning og rådgivning	37	45	272
Næringseiendom	238	269	1 030
Bank og eiendomsmegling	94	81	352
Aksjeinvesteringer	41	312	552
Annen virksomhet	17	-143	-669
Elimineringer	-	-	-243
Andre hovedtall			
EBIT ekskl. OBOS-banken	318	558	1 393
Bokført egenkapital	36 016	33 674	35 580
Verdijustert egenkapital	54 925	53 019	54 168
Rentebærende gjeld	55 824	46 929	51 266

Driftsinntekter for 1. kvartal 2023 var 3 120 mill. kroner, en nedgang på 103 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Nedgangen skyldes noe færre overlevert boliger for konsernet. Underliggende aktivitet for virksomhetsområdene Forvaltning og rådgivning, Næringseiendom og OBOS-banken er på linje med fjoråret.

Resultat før skatt for 1. kvartal 2023 var 378 mill. kroner, en nedgang på 296 mill. kroner måls mot samme periode i fjor. Nedgangen skyldes ulike forhold hvor en stor andel utgjør færre overlevert boliger og mindre bidrag til resultat før skatt for boligutvikling på 158 mill. kroner, bortfall av resultat ved salg av selskaper i 2022 på 9 mill. kroner samt salg av aksjene i SBC Holdco i 1. kvartal 2022, som gav en regnskapsmessig gevinst på 257 mill. kroner. Positiv effekt på resultat fra Annen virksomhet hvor finansielle poster er den største driveren ved renteswapper og valutagevinst.

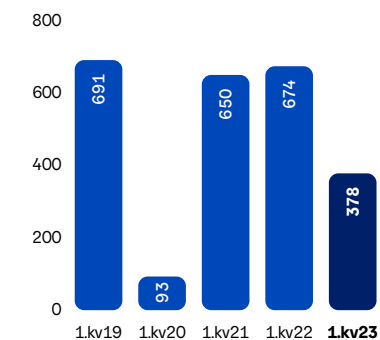
Driftsinntekter

millioner kroner



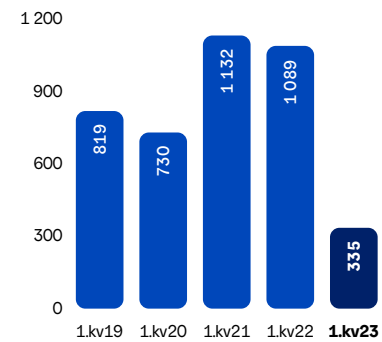
Resultat før skatt

millioner kroner

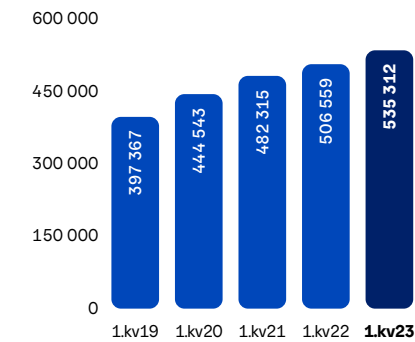


Solgte boliger

netto antall



Antall medlemmer



Balanse

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Sum anleggsmidler	83 852	76 012	80 787
Øvrige omløpsmidler	36 002	29 617	34 243
Kontanter og kontantekvivalenter	1 888	2 154	1 913
Sum omløpsmidler	37 890	31 771	36 157
Sum eiendeler	121 741	107 783	116 944
Egenkapital	36 016	33 674	35 580
Langsiktig gjeld	46 727	38 240	41 946
Kortsiktig gjeld	38 999	35 869	39 418
Gjeld	85 725	74 109	81 364
Gjeld og egenkapital	121 741	107 783	116 944
Egenkapitalandel	29,6 %	31,2 %	30,4 %

Sum eiendeler var 121 741 mill. kroner ved utgangen av 1. kvartal 2023, en økning på 4 797 mill. kroner fra 4. kvartal 2022. Anleggsmidler har økt i hovedsak som følge av økt utlån fra bankvirksomheten på 1 694 mill. kroner og investeringseiendom med 425 mill. kroner. Under omløpsmidler fører økt produksjon av boliger på 1 782 mill. kroner og investering i tomt med 282 mill. kroner til økningen. Endringene på eiendelssiden gir en tilsvarende økning i rentebærende gjeld under langsiktig gjeld.

Risiko og risikostyring

OBOS' risiko og risikostyring er presentert i årsrapporten for 2022 på sidene 33–36.

Kontantstrøm

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2023	1. kvartal 2022	2022
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-3 752	-1 096	-1 684
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-628	1 127	1 554
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	4 339	1 183	1 102
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	15	-7	-5
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-26	1 207	967
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	1 913	947	947
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	1 888	2 154	1 913

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var -3 752 mill. kroner ved utgangen av 1. kvartal hovedsakelig grunnet økning i utlån fra bankvirksomhet på 1 928 mill. kroner i tillegg til økt varelager med produksjon av boliger på 1 492 mill. kroner.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var -628 mill. kroner ved utgangen av 1. kvartal 2023 hovedsakelig relatert til investeringseiendom og bygging av Construction City på 220 mill. kroner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var 4 339 mill. kroner ved utgangen av 1. kvartal 2023 knyttet i hovedsak til netto opptrekk av obligasjonsgjeld på 3 868 mill. kroner og banklån på 465 mill. kroner. Totalt ga dette en kontantbeholdning på 1 888 mill. kroner, noe som var på omtrent samme nivå som ved utgangen av 2022.

Verdijustert egenkapital

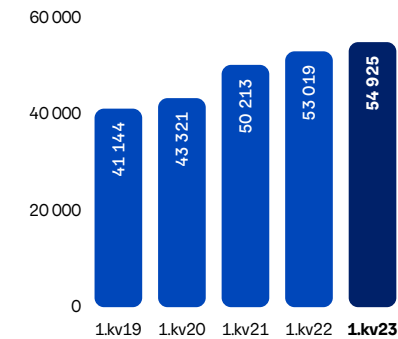
Alle beløp i millioner kroner	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Bokført egenkapital	36 016	33 674	35 580
Merverdi eiendommer	11 875	11 610	11 873
Merverdi finansielle investeringer	3 722	5 012	3 327
Merverdi datterselskaper	3 312	2 723	3 388
Merverdier	18 909	19 345	18 588
Verdijustert egenkapital	54 925	53 019	54 168
Verdijustert totalbalanse	140 650	127 128	135 532
Verdijustert egenkapitalandel	39,1 %	41,7 %	40,0 %
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken ¹⁾	87 175	78 429	84 314
Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken	63,0 %	67,6 %	64,2 %

¹⁾ Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Per 31. mars 2023 var den verdjusterte egenkapitalen til konsernet beregnet til 54 925 mill. kroner. Merverdiene var beregnet til 18 909 mill. kroner, en økning på 321 mill. kroner fra utgangen av 2022. Økningen skyldes i hovedsak økte merverdier på investeringene i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA.

Verdijustert egenkapital

millioner kroner



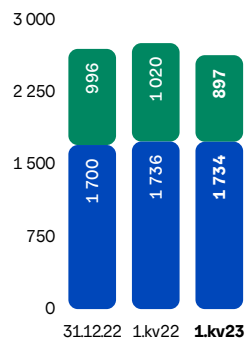
Organisasjon

Antall ansatte

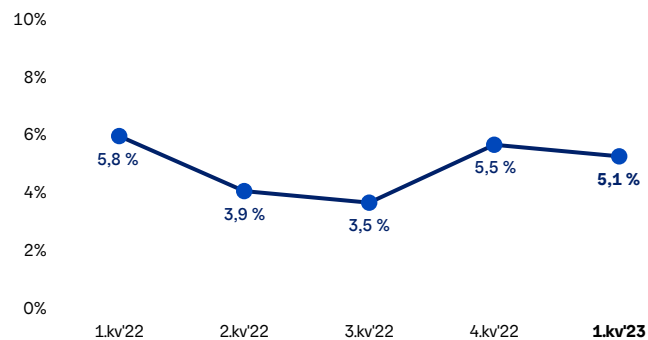
OBOS har 2 631 ansatte per 31. mars 2023, hvorav 1 734 er ansatt i Norge og 897 i Sverige. OBOS har gjennomført en betydelig nedbemanning, spesielt i den svenske virksomheten, for å tilpasse seg markedet og sikre langsiktig verdiskaping. Sykefraværet var på 5,1 prosent i 1. kvartal 2023.

Antall ansatte

■ Norge ■ Sverige



Sykefravær



H-verdi byggeprosjekter

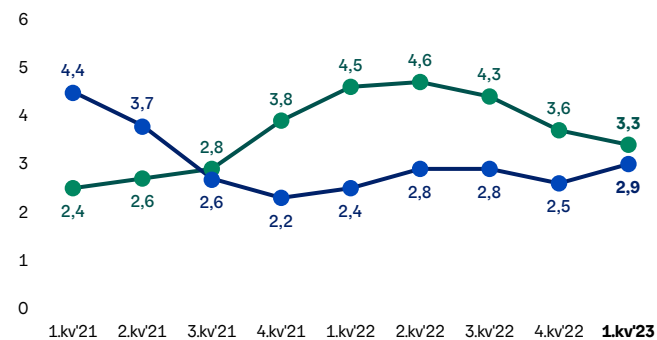
OBOS-konsernet arbeider kontinuerlig med sikkerhet på byggeplasser og i fabrikker. Det viktigste nøkkeltallet er H1-verdi, som angir antall skader med fravær sett i forhold til millioner arbeidede timer basert på rullerende 12 måneder. Det gjennomføres rotårsaksanalyser, og tiltak settes i verk for å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

Retningslinjer og oppfølging av HMS og SHA-arbeid er viktig i OBOS. Disse retningslinjene er nærmere beskrevet i årsrapporten for 2022 på sidene 162–163.

Utvikling i H1-verdi

Grafen inkluderer underleverandører.

■ Norge ■ Sverige



Virksomhetsområder

[Boligutvikling](#)

[Forvaltning og rådgivning](#)

[Næringseiendom](#)

[Bank og eiendomsmegling](#)

[Aksjeinvesteringer](#)

[Annen virksomhet og eliminerings](#)

Boligutvikling

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2023	1. kvartal 2022	2022
Prosjektinntekter	1 876	2 484	9 393
Andre inntekter	110	81	292
Sum driftsinntekter	1 986	2 565	9 685
Resultat før skatt	-49	109	287

Solon Eiendom er inkludert i virksomhetsområde Boligutvikling fra 1. januar 2023.

Inntekter per 1. kvartal 2023 var 1 986 mill. kroner, en reduksjon på 579 mill. kroner fra samme periode i fjor. Reduksjonen skyldtes færre overleverte boliger i egenregiprosjekter. For samarbeidsprosjekter i tilknyttede selskaper ble det overlevert flere boliger enn fjoråret, noe som gir et positivt resultatbidrag i 1. kvartal 2023.

Resultat før skatt per 1. kvartal 2023 var -49 mill. kroner, en reduksjon på 158 mill. kroner. Det er overlevert færre boliger i egenregiprosjekter som ga et lavere bidrag på 115 mill. kroner. Fra samarbeidsprosjekter er det overlevert flere boliger målt mot samme periode i fjor og som ga en økning på 27 mill. kroner. I tillegg var det i 1. kvartal 2022 en positiv verdiendring på investeringseiendom på 67 mill. kroner, uten tilsvarende effekt i 2023.

Per 1. kvartal 2023 var det solgt 335 boliger (netto), noe som tilsvarer en nedgang på 753 boliger sett mot samme periode i fjor hvor det var solgt 1 089 boliger.

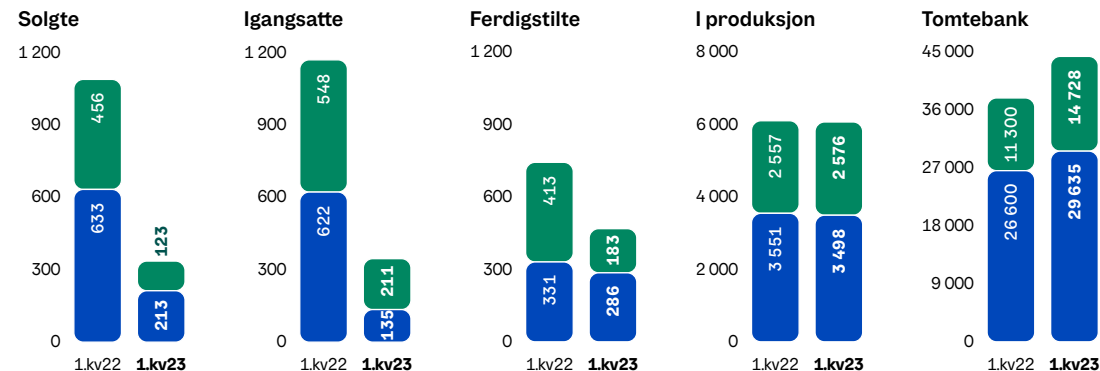
Per 1. kvartal 2023 har OBOS solgt 84 boliger med boligkjøpsmodeller, en nedgang på 71 boliger sett mot samme periode i fjor hvor det var solgt 155 boliger med boligkjøpsmodeller.

Salgsgrad for antall boliger (netto) under produksjon var 68 prosent ved utgangen av 1. kvartal 2023, en nedgang på 7 prosentpoeng målt mot samme periode i fjor. Dette var et resultat av et marked som preges av økte renter og generelt høyere kostnadsnivå for forbrukerne. Ved utgangen av 1. kvartal 2023 var det 339 ferdigstilte usolgte boliger, en økning på 94 boliger sammenlignet med samme periode i fjor.

Antall boliger (netto)

■ Norge (inkl. OBOS Danmark, som har en svært begrenset virksomhet)
■ Sverige

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2023	1. kvartal 2022	2022
Driftsinntekter	246	298	1 039
Resultat før skatt	37	45	272

Inntekter per 1. kvartal 2023 ble 246 mill. kroner, en reduksjon på 52 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Reduksjonen er knyttet til bortfall av inntekter på 73 mill. kroner fra salg av Stema Rådgivning og Tandem, samt nedsalg i Øyvind Moen i 2022. Justert for bortfall av omsetning fra de solgte selskapene var det en underliggende inntektsvekst på 21 mill. kroner (9,5 prosent).

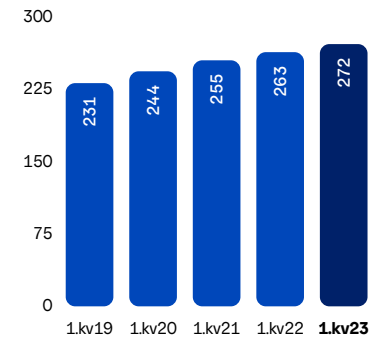
Resultat før skatt per 1. kvartal 2023 var 37 mill. kroner, en reduksjon på 8 mill. kroner sammenlignet med samme periode i fjor. Reduksjonen skyldes i hovedsak bortfall av resultat fra de solgte selskapene med 9 mill. kroner.

Forvaltningsavtaler

Alle tall per utgangen av kvartalet.

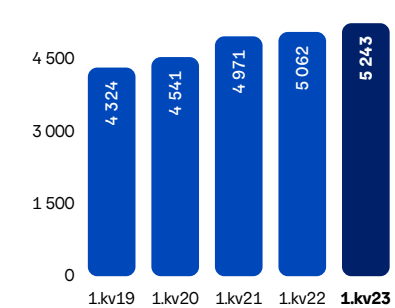
Antall boliger

tall i tusen



Antall selskaper

tall i tusen



Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2023	1. kvartal 2022	2022
Leieinntekter	189	175	717
Andre inntekter	8	7	55
Sum driftsinntekter	197	182	772
Resultat før skatt	238	269	1 030
Verdiendring investeringseiendom	159	52	495

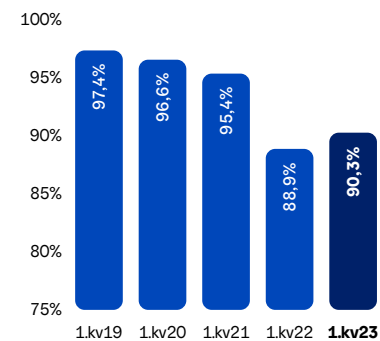
Inntekter per 1. kvartal 2023 var 197 mill. kroner, en økning på 15 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen kom hovedsakelig som følge av økte leieinntekter gjennom KPI-justeringer, i tillegg til noe økt økonomisk utleiegrad.

Resultat før skatt per 1. kvartal 2023 var 238 mill. kroner, en reduksjon på 31 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Resultat fra tilknyttede selskaper hadde en økning på 29 mill. kroner. Verdiendring på eien-

domsporteføljen hadde en økning som følge av KPI justering av leieinntekter. Prime yield har derimot hatt en negativ påvirkning på verdiendring av eiendomsporteføljen som følge av økte renter og markedsutsikter. Nettoeffekten av de to verdiendringene ga en økning på 107 mill. kroner sammenlignet med fjoråret. Finansposter reduserer de positive effektene, og det er hovedsakelig endring i markedsverdi på renteswapper på -164 mill. kroner som bidrar negativt til resultatutviklingen.

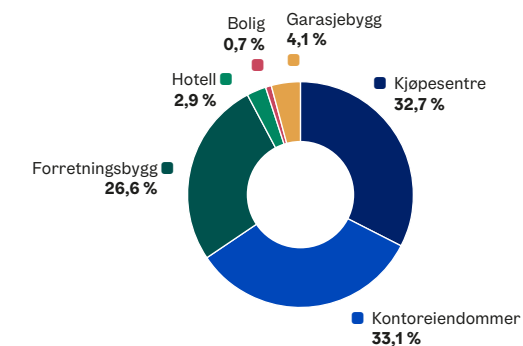
Utleiegrad

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Fordeling av bokført verdi investeringseiendom

Per 1. kvartal 2023



Bank og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2023	1. kvartal 2022	2022
Netto rente- og provisjonsinntekter	170	121	547
Eiendomsmegling	28	27	118
Andre driftsinntekter	1	8	18
Sum driftsinntekter	199	155	683
Resultat før skatt	94	81	352

Nøkkeltall OBOS-banken konsern

Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	36,2 %	40,1 %	39,7 %
Egenkapitalavkastning til eiere	7,0 %	6,0 %	6,2 %

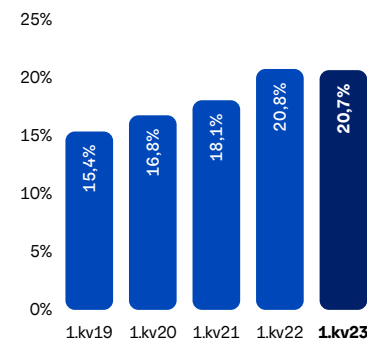
Inntekter per 1. kvartal 2023 var 199 mill. kroner, en økning på 44 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen var hovedsakelig relatert til OBOS-banken, som hadde økte netto renteinntekter, som følge av forbedret rentemargin og høyere utlån.

Resultat før skatt per 1. kvartal 2023 var 94 mill. kroner, en økning på 13 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Resultatøkningen fra netto renteinntekter ble redusert med økte lønnskostnader på 7 mill. kroner grunnet økt bemanning, og negativ verdiendring på finansielle instrumenter på 25 mill. kroner.

Utlånsveksten i bedriftsmarkedet har vært god med 5 prosent vekst i dette kvartalet. I personmarkedet er utlån redusert med 0,7 prosent i kvartalet. Utlånsvekst totalt siste 12 måneder er 8,1 prosent. Innskuddene er redusert med 3,3 prosent siste kvartal, og økt 5,2 prosent siste 12 måneder. Innskuddsdekningen ved utløpet av kvartalet var 44,8 prosent, en nedgang på 2,1 prosentpoeng målt mot samme periode i fjor.

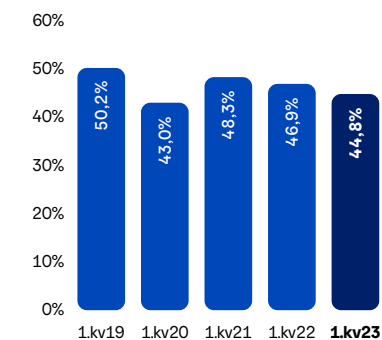
Ren kjernekapital

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Innskudd i % av utlån

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2023	1. kvartal 2022	2022
Resultat fra datterselskap	0	0	55
Andel av resultat fra tilknyttede selskap	45	65	374
Utbytte og gevinster / tap	-2	258	263
Kostnader	-3	-11	-140
Resultat før skatt	41	312	552

Resultat før skatt per 1. kvartal 2023 var 41 mill. kroner, en reduksjon på 271 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Reduksjonen var et resultat av ingen solgte investeringer per 1. kvartal 2023, mot fjorårets salg av SBC Holdco AB som ga en regnskapsmessig

gevinst på 257 mill. kroner. I tillegg var det bortfall av resultatandel fra SBC Holdco AB. For de noterte og unoterte selskapene var det reduksjon i markedsverdi målt mot fjoråret, med negativ effekt på 3 mill. kroner.

Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2023	1. kvartal 2022	2022
Driftsinntekter – Annen virksomhet	724	238	1 866
Driftsinntekter – Elimineringer	-233	-215	-1 551
Sum driftsinntekter	492	23	315
Resultat før skatt – Annen virksomhet	17	-143	-669
Resultat før skatt – Elimineringer	-	-	-243
Resultat før skatt	17	-143	-912

Transaksjoner mellom virksomhetsområdene er presentert i linjen for elimineringer.

Annen virksomhet består av Medlem, Boligkjøpsmodeller og OBOS' konsernstøtte innenfor IT og digital, HR og organisasjon, Økonomi og finans, og Marked, samfunnsansvar og kommunikasjon.

Driftsinntekter for Annen virksomhet per 1. kvartal 2023 var 724 mill. kroner, en økning på 486 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen gjaldt

boligkjøpsmodeller som har overlevert flere boliger med Bostart og Deleie.

Resultat før skatt per 1. kvartal 2023 var 17 mill. kroner, en økning på 160 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Økning er hovedsakelig grunnet økte netto finansposter, med økt verdi på renteswapper og positive valutagevinster, i tillegg til positivt resultat fra boligkjøpsmodeller.

Regnskap og noter

[Resultatregnskap](#)

[Balanse](#)

[Egenkapitaloppstilling](#)

[Kontantstrømoppstilling](#)

[Noter](#)



Resultatregnskap – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	note	1. kvartal 2023	1. kvartal 2022	2022
Driftsinntekter	<u>3</u>	3 120	3 223	14 540
Prosjektkostnader		-1 904	-1 970	-9 329
Personalkostnader		-613	-618	-2 452
Andre driftskostnader		-440	-454	-1 992
Av- og nedskrivninger		-69	-64	-287
Driftskostnader		-3 026	-3 106	-14 061
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		94	117	479
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	<u>7</u>	173	137	779
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		3	256	286
Verdiendring investeringseiendommer	<u>4</u>	163	120	196
Driftsresultat		433	630	1 740
Finansinntekter og finanskostnader				
Finansinntekter		24	16	129
Finanskostnader		-191	-97	-525
Netto valutagevinst/(-tap)		111	-38	-27
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		-14	136	86
Netto gevinst/(-tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		16	27	177
Netto finansposter		-55	44	-159
Resultat før skatt		378	674	1 581
Skattekostnad		-154	-52	49
Resultat etter skatt		224	622	1 629
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		-3	7	22
Herav hybridkapitalens andel		5	3	15

Alle beløp i millioner kroner	note	1. kvartal 2023	1. kvartal 2022	2022
Utvidet resultat				
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		199	-106	-91
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		11	-4	7
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-8	-15	13
Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		201	-124	-70
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		-	12	22
Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer		12	-	-
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		7	-	-8
Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		19	12	14
Sum øvrige resultatelementer i perioden		220	-113	-56
Totalresultat		444	510	1 573
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		-3	7	22
Herav hybridkapitalens andel		5	3	15

Balanse – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Goodwill		1 337	1 109	1 304
Varemerker		650	629	631
Andre immaterielle eiendeler		579	519	563
Varige driftsmidler		1 109	1 243	1 096
Bruksrettseiendeler		334	333	333
Investerings eiendommer	4, 5	15 796	13 996	15 371
Eierbenyttede eiendommer		708	766	729
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	5 131	5 023	4 732
Finansielle anleggsmidler	1, 6	5 208	4 069	4 619
Utlån fra bankvirksomhet		51 638	46 872	49 915
Andre anleggsmidler		1 361	1 454	1 495
Sum anleggsmidler		83 852	76 012	80 787
Boligtomter for utvikling		18 804	13 743	18 522
Boligprosjekter under oppføring		13 041	8 371	11 275
Ferdige, usolgte boliger		899	514	883
Sum varelager		32 744	22 628	30 680
Kundefordringer		476	424	353
Utlån fra bankvirksomhet		186	151	215
Finansielle omløpsmidler	1, 6	1 720	5 523	2 326
Andre omløpsmidler		875	892	669
Kontanter og kontantekvivalenter		1 888	2 154	1 913
Sum andre omløpsmidler		5 146	9 143	5 476
Sum eiendeler		121 741	107 783	116 944

Alle beløp i millioner kroner	Note	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Andelskapital		130	122	128
Annen egenkapital		34 681	33 154	34 238
Hybridkapital		299	299	299
Ikke-kontrollerende eierinteresse		906	99	914
Sum egenkapital		36 016	33 674	35 580
Pensjonsforpliktelser		104	106	99
Utsatt skatt		2 116	1 754	2 004
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		437	252	426
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	285	288	281
Langsiktig rentebærende gjeld	8	43 784	35 839	39 136
Sum langsiktig gjeld		46 727	38 240	41 946
Leverandørgjeld		1 355	1 235	1 536
Betalbar skatt		59	84	70
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		2 943	2 421	2 688
Bankinnskudd fra kunder		22 886	21 328	23 274
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	55	47	57
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	11 700	10 754	11 793
Sum kortsiktig gjeld		38 999	35 869	39 418
Sum gjeld		85 725	74 109	81 364
Sum egenkapital og gjeld		121 741	107 783	116 944

Egenkapitaloppstilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Annen egenkapital								Sum egenkapital
	Andelskapital	Omregnings- differanser	Regulering til virkelig verdi	Øvrige resultatelementer i TS/FKV	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Hybrid- kapital ¹⁾	Ikke- kontrollerende eierinteresser	
Egenkapital per 1. januar 2022	120	76	-19	-19	32 669	32 706	299	53	33 178
Periodens resultat	-	-	-	-	612	612	3	7	622
Øvrige resultatelementer	-	-109	12	-15	-	-113	-	-	-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	-7	-34	33 230	33 154	299	99	33 674
Egenkapital per 1. januar 2023	128	-9	3	-13	34 258	34 238	299	914	35 580
Periodens resultat	-	-	-	-	222	222	5	-3	224
Øvrige resultatelementer	-	210	-	-1	-	208	-	-	208
Bruksendring eierbenyttede eiendommer	-	-	-	-	12	12	-	-	12
Totalresultat	-	210	-	-1	234	443	5	-3	444
Økning i andelskapital	2	-	-	-	-	-	-	-	2
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-5	-5
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-5	-	-5
Egenkapital per 31. mars 2023	130	201	3	-15	34 493	34 681	299	906	36 016

¹⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

Kontantstrømoppstilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2023	1. kvartal 2022	2022
Resultat før skatt	378	674	1 581
Netto finansposter	55	-44	159
Av- og nedskrivninger	69	64	287
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-163	-120	-196
Resultat fra tilknyttede selskaper	-176	-394	-1 065
Endring i varelager	-1 492	-897	-2 116
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	-1 928	96	-1 115
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-314	-387	307
Mottatte utbytter	3	31	848
Netto betalte og mottatte renter	-132	-49	-258
Betalte skatter	-51	-71	-117
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-3 752	-1 096	-1 684
Netto utbetalinger ved tilgang og avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-415	-262	-1 522
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-1 757	-1 064	-6 989
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	1 775	2 031	11 130
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-13	-3	-652
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	-	177	887
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-68	238	-1 014
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	-152	10	-286
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-628	1 127	1 554
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-1 452	-778	-6 320
Opptrekk obligasjonsgjeld	5 320	625	5 529
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	465	1 338	1 907
Øvrige finansielle poster	6	-2	-14
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	4 339	1 183	1 102
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	15	-7	-5
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-26	1 207	967
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	1 913	947	947
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	1 888	2 154	1 913

Noter

Note 01 Regnskapsprinsipper og estimater

Konsernregnskapet per 1. kvartal 2023, avsluttet 31. mars 2023, er utarbeidet etter internasjonale regnskapsstandarder (forenklet IFRS) og består av morselskapet OBOS BBL, datterselskaper og investeringer i tilknyttede selskaper og felles kontrollerte virksomheter.

Segment- og finansregnskap avlegges etter samme regnskapsprinsipper. Det er derfor ingen forskjell mellom prinsippene for ledelsens virksomhetsstyring og IFRS.

Delårsregnskapet avlegges i henhold til IAS 34 Delårsrapportering. Delårsregnskapet gir ikke informasjon i samme omfang som årsregnskapet og må derfor sees i sammenheng med konsernets årsregnskap for 2022. Delårsregnskapet er ikke revidert.

Rentefond ble i 3. kvartal 2022 reklassifisert fra langsiktig til kortsiktig investering. Tilsvarende gjelder for sammenligningstall.

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:

	Sluttkurs per:			Gjen nomsnittskurs for:		
	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022	1. kvartal 2023	1. kvartal 2022	2022
SEK	1,0101	0,9394	0,9453	0,9810	0,9472	0,9503
DKK	1,5297	1,3056	1,4138	1,4766	1,3338	1,3581

Når konsernregnskapet utarbeides, 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 før skatt per virksomhetsområde

OBOS' virksomhet er delt inn i virksomhetsområdene som vist i tabellen nedenfor.

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2023	1. kvartal 2022	2022
Boligutvikling	1 986	2 565	9 685
Forvaltning og rådgivning	246	298	1 039
Næringseiendom	197	182	772
Bank og eiendomsmegling	199	155	683
Aksjeinvesteringer	-	-	2 046
Annen virksomhet	724	238	1 866
Eliminerings	-233	-215	-1 551
Driftsinntekter	3 120	3 223	14 540
Boligutvikling	-49	109	287
Forvaltning og rådgivning	37	45	272
Næringseiendom	238	269	1 030
Bank og eiendomsmegling	94	81	352
Aksjeinvesteringer	41	312	552
Annen virksomhet	17	-143	-669
Eliminerings	-	-	-243
Resultat før skatt	378	674	1 581

Note 03 Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2023	1. kvartal 2022	2022
Prosjektinntekter	2 347	2 484	11 614
Forvaltningsinntekter	180	203	902
Leieinntekter eiendommer	252	206	877
Netto rente- og provisjonsinntekter	175	127	584
Tekniske konsulentinntekter	53	108	123
Eiendomsmegling	24	27	105
Kontingenter medlemmer	29	28	113
Andre driftsinntekter/elimineringer	62	41	223
Driftsinntekter	3 120	3 223	14 540

Note 04 Investeringsenedom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2023	1. kvartal 2022	2022
Inngående balanse 1. januar	15 371	13 434	13 434
Kjøp av investeringseiendommer	30	-	7
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-1	-15	-70
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-14	-16	-28
Investeringer/påkostninger	321	193	951
Reklassifiseringer	-101	287	868
Verdiendring investeringseiendommer	163	120	196
Valutaeffekter	28	-7	14
Utgående balanse	15 796	13 996	15 371

Note 05 Opplysninger om investeringseiendom

Alle beløp i millioner kroner/prosent	31.03.2023 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet ¹⁾	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	4 980	93,8 %	6,2 %	1,3 %
Kontoreiendommer	5 046	81,9 %	18,1 %	12,4 %
Forretningsbygg	4 046	98,0 %	2,0 %	0,4 %
Hotell	437	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Bolig ¹⁾	658	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Garasjeanlegg	627	91,8 %	8,2 %	0,0 %
Sum	15 796	90,3 %	9,7 %	5,4 %

¹⁾ Inkludert i «Bolig» inngår Investeringseiendom fra Boligutvikling i Danmark med 358 mill. kroner og Deleie med 137 mill. kroner.

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	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Børsnoterte foretak	77	236	111
Ikke børsnoterte foretak	497	458	453
Markedsbaserte investeringer	5	4	5
Langsiktige obligasjoner	4 630	3 371	4 051
Sum finansielle anleggsmidler	5 208	4 069	4 619
Rentefond ¹⁾	754	3 068	746
Kortsiktige obligasjoner	967	2 454	1 580
Sum finansielle omløpsmidler	1 720	5 523	2 326

¹⁾ Rentefond ble i 3. kvartal 2022 reklassifisert fra langsiktig til kortsiktig investering. Tilsvarende gjelder sammenligningstall.

Langsiktige obligasjoner

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	939	926	-13
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	3 714	3 704	-10
Sum		4 653	4 630	-23

Kortsiktige obligasjoner og sertifikater

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	570	548	-22
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	421	419	-2
Sum		991	967	-24

Note 07 Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel	01.01.2023 Bokført verdi	Andel av resultat ¹⁾	Andre endringer	31.03.2023 Bokført verdi
Boligutvikling		1 398	80	426	1 904
Næringseiendom		638	48	-2	684
Aksjeinvesteringer		2 462	45	-1	2 506
Annen virksomhet		235	-	-198	37
Sum		4 732	173	226	5 131

Spesifikasjon av aksjeinvesteringer

Veidekke ASA	19,5 %	964	17	1	982
AF Gruppen ASA	16,2 %	715	32	-2	745
Construct Venture AS	50,0 %	32	-	-	32
NCC AB	6,5 %	751	-5	-	746
Sum		2 462	45	-1	2 506

¹⁾ Inkludert i «Andel av resultat» fra Næringseiendom er det innregnet en positiv verdiendring på investerings-eiendom på henholdsvis 41,5 mill. kroner.

Note 08 Rentebærende gjeld

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Obligasjonslån forfall 2022	-	40	-
Obligasjonslån forfall 2023–2024	6 035	12 293	6 524
Obligasjonslån forfall 2025–2029	27 491	17 297	22 175
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 238	5 223	8 168
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	285	288	281
Annen langsiktig rentebærende gjeld	2 021	987	2 268
Langsiktig rentebærende gjeld	44 069	36 127	39 417
Obligasjonslån med forfall innen ett år	3 784	4 143	4 578
Gjeld til kredittinstitusjoner	934	766	1 180
Bygge- og tomtelån	6 863	5 745	6 031
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	55	47	57
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	118	100	4
Kortsiktig rentebærende gjeld	11 755	10 802	11 850
Rentebærende gjeld	55 824	46 929	51 266
Hvorav rentebærende gjeld i OBOS-banken konsern ¹⁾	30 150	27 204	27 633

¹⁾ Ikke inkludert innlån fra kunder

Note 09 Tilgjengelig likviditet

OBOS-konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 31. mars 2023 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	710
Totale trekkrammer og kassekreditter		4 200	3 610

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	31.03.2023		31.03.2022		31.12.2022	
	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern
Anleggsmidler	83 852	31 908	76 012	29 803	80 787	31 045
Omløpsmidler	37 890	36 358	31 771	29 281	36 157	34 682
Sum eiendeler	121 741	68 266	107 783	59 085	116 944	65 727
Egenkapital	36 016	36 016	33 674	33 674	35 580	35 580
Egenkapitalandel	29,6 %	52,8 %	31,2 %	57,0 %	30,4 %	54,1 %

Rentefond ble i 3. kvartal 2022 reklassifisert fra langsiktig til kortsiktig investering. Tilsvarende gjelder sammenligningstall.

Note 11 Vesentlige transaksjoner

Det har ikke vært noen vesentlige transaksjoner i 1. kvartal 2023.

Note 12 Transaksjoner med 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 2022, samt i note 15 for morselskapet OBOS BBL.

Transaksjoner mellom konsernselskaper elimineres i konsernregnskapet og representerer ikke nærstående parter. OBOS har ikke foretatt vesentlige transaksjoner med nærstående parter ut over ordinære forretningsmessige transaksjoner per 1. kvartal 2023.

Note 13 Hendelser etter balansedagen

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

Dette er OBOS

Visjon

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

Virksomheten

OBOS er et boligbyggelag, bygget på en åpen medlemsmodell der alle kan tegne seg som medlemmer (andelseiere). 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 10 prosent av overskudd etter skatt, går i henhold til vedtektene, til samfunnsnyttige formål.

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.

OBOS har medlemmer i Norge og Sverige.

Selskapets styre

Roar Engeland

Heidi Ulmo

Ragnhild Borchgrevink

Henning Olsen

Torger Reve

Anne Lise Ryel

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

Marianne Gjertsen Ebbesen

Ingunn Andersen Randa

Nils Morten Bøhler

Morten Aagenæs

Steffen Brørby

Trond Stabekk

Cathrine Wolf Lund

Kathinka Koch Sommerseth

Konsernsjef

Konserndirektør boligutvikling trehus

Konserndirektør boligutvikling storby

Konserndirektør næringseiendom

Konserndirektør forvaltning og rådgivning

Konserndirektør HR og organisasjon

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

2. kvartal 2023: 15. august 2023

3. kvartal 2023: 1. november 2023

Foretaksnummer

937 052 766

obos.no