

Årsberetning 2023

2023 har vært et krevende år preget av geopolitisk uro, økte renter og dyrtid. Et sviktende boligmarked både i Norge og Sverige har ført til et kraftig fall i boligsalg og boligbygging. Økte renter og byggekostnader presser lønnsomheten i boligprosjekter og også verdiene på næringseiendom.

OBOS har gjennom året overlevert 3 426 boliger til medlemmer og kunder, og opplever en fortsatt god medlemsvekst tross rådende markedsforhold. Både OBOS-banken og boligforvaltningsvirksomheten har hatt en god kundevekst gjennom 2023, noe som viser styrken i OBOS' brede kundetilbud.

Boligutviklingsvirksomheten leverer et resultat som ligger bak fjoråret. Lønnsomheten i fullførte prosjekter er svekket som følge av økte finanskostnader, generelle kostnadsøkninger drevet av lønns- og prisstigning samt at flere usolgte ferdigstilte boliger gir et lavere resultatuttak. Det er gjennom året gjort betydelige tiltak for å sikre framtidig lønnsomhet, samtidig som OBOS skal levere på sitt formål. Økt satsning på boligkjøpsmodeller de siste årene har blitt positivt mottatt av medlemmer. 40 prosent av det samlede boligsalget i OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu ble solgt med OBOS Bostart eller OBOS Deleie i 2023. Fra lanseringen av Bostart i 2018 og Deleie i 2020 er det totalt solgt 1 302 boliger med disse boligkjøpsmodellene.

OBOS-banken styrker lønnsomheten og understøtter bygge- og forvaltningsvirksomheten gjennom utlån til nyboligkjøp og boligselskaper. Utleiegraden innen næringseiendom har økt, og den underliggende driften er på nivå med 2022. Bygging av nytt hovedkontor for Veidekke på Ulven i Oslo skal ferdigstilles i 2024. Bygging av Construction City på Ulven, hvor blant annet OBOS skal ha sitt nye hovedkontor, ferdigstilles i 2025. Forvaltningsvirksomheten øker antall forvaltede boliger og holder lønnsomheten på et stabilt nivå, til tross for store investeringer innen digital tjenesteutvikling.

Ved utgangen av året har OBOS 581 227 medlemmer mot 554 578 medlemmer i 2022. OBOS har i 2023 disponert 184 millioner kroner gjennom samfunnsansvarsprogrammet OBOS gir tilbake, hvorav 40 millioner kroner er utbetalt til miljøbankkonto for tilknyttede borettslag.

Driftsinntekter i 2023 ble på 16 678 millioner kroner, en økning på 2 142 millioner kroner mot 2022. Økningen drives i hovedsak av Boligutvikling som hadde flere overleverte boliger, samt realisasjon av merverdier på Nansenløkka i forbindelse med nedsalg fra 100 prosent til 50 prosent. Denne transaksjonen hadde positiv effekt på driftsinntekter.

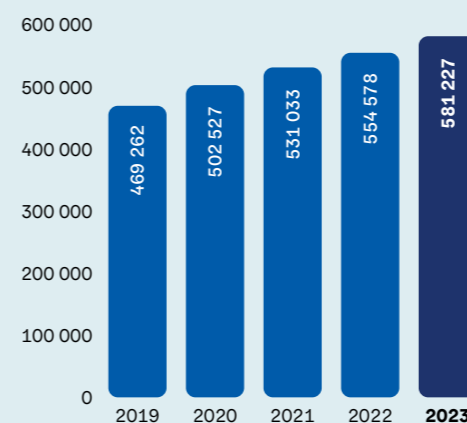
tektene med 1 050 millioner kroner. Underliggende aktivitet for virksomhetsområdene Forvaltning og rådgivning og Næringseiendom var på linje med 2022. Bank og eiendoms-megling og Annen virksomhet kunne vise til økte inntekter som følge av økte rentemarginer og økt utlån i banken, og flere overleveringer av boliger solgt med Bostart og Deleie sammenlignet med 2022.

Årets resultat før skatt ble på 700 millioner kroner, en reduksjon på 881 millioner kroner mot 2022. Resultatnedgangen skyldes i hovedsak lavere resultater innen Boligutvikling, høyere finanskostnader og reduksjon i virkelig verdi på investeringseiendommer og rentesikringsinstrumenter. Effekten av de to sistnevnte faktorene utgjorde 754 millioner kroner. Innenfor Boligutvikling har det vært større resultatmessige effekter knyttet til investeringen i boligbyggeren Solon der OBOS eier 75 prosent. Det har gitt en negativ resultat-effekt på 665 millioner kroner i 2023. Delsalget av prosjektet Nansenløkka til Skanska har gitt en regnskapsmessig gevinst på 863 millioner kroner.

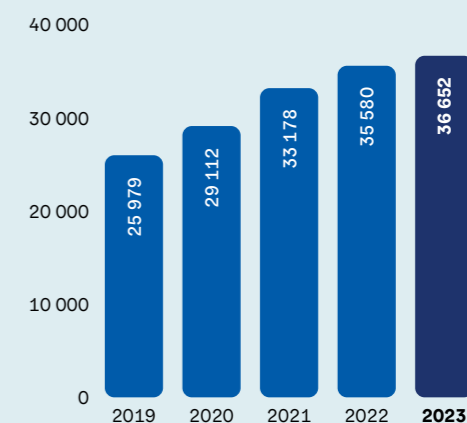
Den underliggende driften for OBOS var 88 millioner kroner bedre enn i 2022 med et resultat før renter, skatt, av- og nedskrivninger (EBITDA) på 1 919 millioner kroner. Årets resultat etter skatt ble på 843 millioner kroner mot 1 629 millioner kroner i 2022.

Totalkapitalen ved utgangen av 2023 utgjør 131 397 millioner kroner mot 116 944 millioner kroner i 2022. Balansen har økt med 14 453 millioner kroner fra 31. desember 2022, og omfatter økt utlån fra bankvirksomheten på 6 295 millioner kroner, økte obligasjoner på 1 734 millioner kroner og økt investering i tilknyttede selskaper på 928 millioner kroner. OBOS-konsernets bokførte egenkapital utgjør 36 652 millioner kroner, en økning på 1 072 millioner kroner fra 31. desember 2022. Egenkapitalandelen er 27,9 prosent per 31. desember 2023 mot 30,4 prosent per 31. desember 2022. Verdijustert egenkapital er beregnet til 53 113 millio-

Medlemmer
Antall betalende medlemmer



Egenkapital
Millioner kroner



ner kroner, og verdijustert egenkapitalandel er på 35,9 prosent. Rentebærende gjeld har økt med 12 844 millioner kroner og utgjør 87 384 millioner kroner ved utgangen av 2023. Se note 5 Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld for detaljer.

OBOS-konsernet har en god likviditetssituasjon. Dette sikrer finansiering av løpende drift og muliggjør nye framtidsrettede investeringer. En god likviditet tilsier også at styret mener det er forsvarlig å planlegge for at 10 prosent av årets resultat etter skatt, 84,3 millioner kroner, disponeres til ulike samfunnsnyttige formål i 2024.

Styret vurderer konsernets egenkapital som god og er tilfreds med at OBOS, tross krevende markedsforhold, oppfyller de krav som er fastsatt i konsernets kredittrating knyttet til rentedekningsgrad og verdijustert egenkapitalandel.

Virkomheten

OBOS er et boligbyggelag, bygget på en åpen medlemsmodell der alle kan tegne seg som medlemmer (andelsiere). OBOS' hovedformål er å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller andre måter, og å forvalte boliger for medlemmene. Dette er fastsatt i OBOS' vedtekter. I henhold til vedtektene går inntil 10 prosent av årets resultat etter skatt til samfunnsnyttige formål. Øvrig overskudd beholdes i virksomheten og reinvesteres.

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

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 framtiden. I løpet av 2023 fikk OBOS 26 649 nye medlemmer. Ved utgangen av året er antall betalende medlemmer 581 227, opp med 4,8 prosent fra 2022, fordelt på 569 493 medlemmer i Norge og 11 734 i Sverige. Veksten er størst i Osloområdet med over 8 000 nye medlemmer i 2023.

Alle medlemstilbud er gyldige på tvers av landegrensene. OBOS arbeider kontinuerlig med å tilby attraktive medlemsfordeler. Medlemsundersøkelser viser at boligtilbudet og forkjøpsretten til nye og brukte OBOS-boliger vurderes som viktigste medlemsfordel. Medlemmene har tilgang til over 91 000 boliger i et stort og variert bruktboligmarked, og forkjøpsrett til nye boliger OBOS-konsernet bygger i Norge og Sverige. Medlemmer har også gunstige vilkår i OBOS-banken.

Strategiske prioriteringer

Styret har fastsatt en overordnet konsernstrategi for perioden 2021–2026. Styret fastsetter årlige strategiske

prioriteringer og virksomhetsmål (KPl'er), som følges opp på halvårlig basis. De årlige virksomhetsmålene justeres i takt med endrede markedsforhold, mens de strategiske overordnede målene ligger fast i inneværende strategiperiode.

Styret har fastsatt følgende prioriterte mål fram mot 2026:

- **OBOS skal være boligbyggeren som utgjør en forskjell.** OBOS' viktigste formål er å skaffe så mange medlemmer som mulig en god, eid bolig. OBOS skal tilby boliger og bomiljøer av god kvalitet som er tilpasset medlemmenes behov og ulike livsfaser. I tillegg til boligbygging, har OBOS alltid livet mellom husene i fokus. OBOS skaper gode nabolag og bidrar til god byutvikling.
- **OBOS skal være ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlem.** OBOS skaper merverdi for medlemmene gjennom å dekke hele verdikjeden – fra boligutvikling og boligfinansiering for medlemmene, til forvaltning og oppfølging av boligselskapene i etterkant. OBOS vil kontinuerlig videreutvikle tilbudet til kunder og medlemmer, styrke medlemstilfredsheten og 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 gjennom økt satsning på boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie. Kombinert med god by- og stedsutvikling underbygger OBOS den økonomiske og sosiale bærekraften 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 og vesentlighetsanalyser benyttes som del av målstyringen.

Fortsatt økt boligbygging

OBOS' viktigste formål er å sørge for en kontinuerlig høy boligbygging. Strategien legger opp til fortsatt vekst i boligbyggingen både i Norge og Sverige for å møte etterspørselen fra stadig flere medlemmer. Hoveddelen av OBOS' investeringer prioriteres derfor inn mot tomtekjøp for framtiden og investering i økt boligbygging. I 2023 ble det kjøpt tomter for til sammen ca. 1,9 milliarder kroner, med kapasitet til ca. 3 600 boliger til medlemmer i Norge og Sverige. Ved utgangen av 2023 hadde OBOS 5 678 (brutto) boliger under bygging til en verdi av 29,5 milliarder kroner med en salgsgrad på 59 prosent.

Bærekraft

Styret har vedtatt en miljø- og bærekraftstrategi, og bærekraft er integrert i OBOS' strategiske mål og risikoprofil. Samtlige forretningsområder gjennomfører årlige risikovurderinger av klima og miljø. Det er utarbeidet en dobbelt vesentlighetsanalyse som identifiserer de mest vesentlige bærekraftstemaene som OBOS-konsernet skal prioritere framover og som danner grunnlaget for bærekraftsrapporteringen. Vesentlighetsanalysen er også ledd i forberedel-

sen til å rapportere iht. EUs bærekraftsdirektiv (CSRD). Med utgangspunkt i vesentlighetsanalysen har OBOS definert og rangert de viktigste bærekraftsområdene i fem hovedområder som sammen med tilknyttede bærekraftsmål utgjør kjernen i bærekraftsarbeidet i OBOS;

- Tilgjengelige boliger for medlemmene
- Bolig- og byutvikling
- Klima- og miljøfokus i utvikling, bygg og drift
- Forretningsetikk og leverandørkjede
- Inkludering, mangfold og likestilling

Se Bærekraftsrapporten for utfyllende informasjon.

Samfunnsansvar og samfunnsbidrag

OBOS har som strategisk mål å skape gode nabolag, bidra til god byutvikling og utøve samfunnsansvar. Inntil 10 prosent av årets overskudd etter skatt utbetales til samfunnsnyttige formål. I 2023 ble totalt 184 millioner kroner tildelt gode formål innen kultur, idrett, frivillighet, miljø og FoU, hvorav 40 millioner av disse er overført til de tilknyttede borettslagenes miljøbankkonto. Dette er en del av en langsiktig forpliktelse på totalt 250 millioner til miljøtiltak i tilknyttede borettslag over 5 år. Så langt har det resultert i 532 innmeldte tiltak fra i alt 413 borettslag hvorav 378 tiltak er ferdigstilt. For 2023 isolert er det meldt inn tiltak fra 183 nye borettslag.

Fra tidligere år er det disponert 304 millioner kroner som startkapital til OBOS Samfunnsarena AS, et ideelt aksjeselskap. Selskapet har som formål å investere i ikke-kommersielle møtesteder knyttet til OBOS' prosjekter. Summen av disse tiltakene skal bidra til god by- og samfunnsutvikling, oppfølging av medvirkningsprosesser med naboskap og medlemmer, samt bedre kvalitet på boligprosjektene som OBOS bygger.

Det vil bli avsatt 84,3 millioner kroner til ulike samfunnsbidrag i 2024. Se mer om samfunnsansvar og samfunnsbidrag i Bærekraftsrapporten, side 124.

OBOS Bostart og OBOS Deleie

Høye boligpriser, særlig i de store byene, og bankenes krav til egenkapital, 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. Fra lanseringen av Bostart i 2018 og Deleie i 2020, er det tilbudt 2 466 boliger og solgt totalt 1 302 boliger med disse ordningene. OBOS har fra 2022 skalert satsingen. 70 prosent av nyboligene i borettslag som OBOS bygger i Stor-Oslo, tilbys med Deleie/Bostart og 50 prosent i resten av Norge. I Sverige tilbys 20 prosent av nyboligene i utvalgte prosjekter med OBOS Deläga. OBOS har en ambisjon om å tilby 8 500 boliger med Deleie og Bostart fram mot 2026.

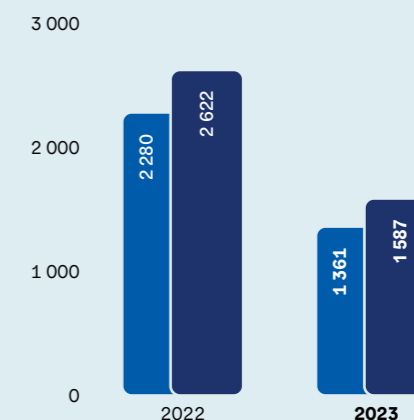
I henhold til burettslagslova kan inntil 20 prosent av boliger i et nytt borettslag tilbys med deleie. Kommunaldeparte-

Brutto antall er alle boliger i prosjekter der OBOS har en eierandel. Brutto andel er antallet boliger som medlemmer i Norge og Sverige får benyttet forkjøpsrett på, inklusive boliger tilbudt med 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.

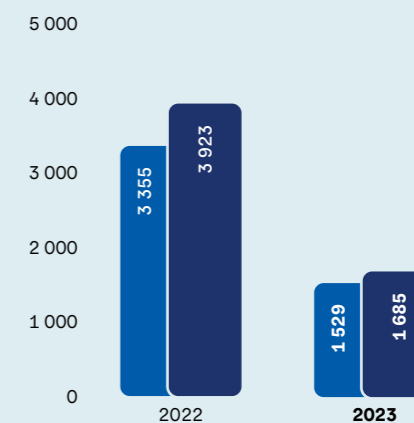
Solgte boliger

● Netto antall ● Brutto antall



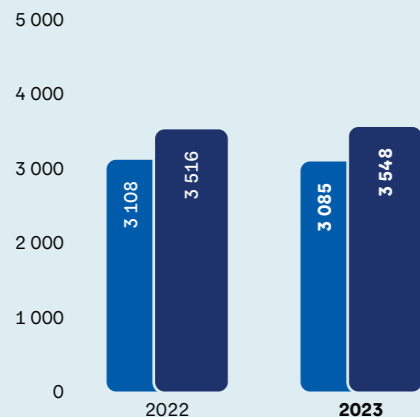
Igangsatte boliger

● Netto antall ● Brutto antall



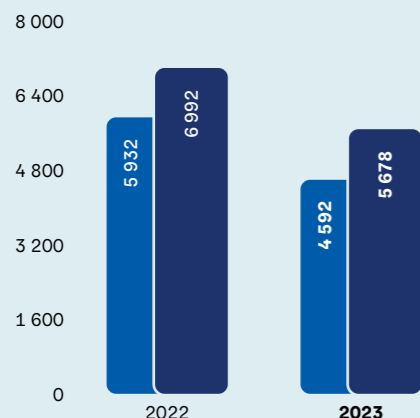
Ferdigstilte boliger

■ Netto antall ■ Brutto antall



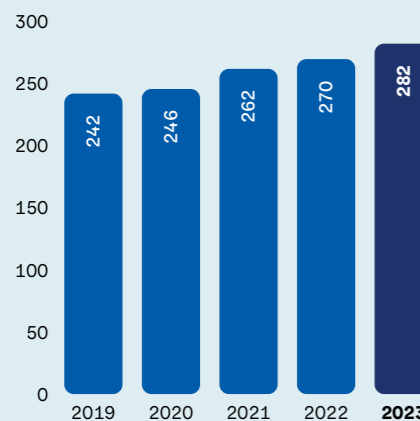
Boliger under produksjon

■ Netto antall ■ Brutto antall



Forvaltede boliger

Tall i tusen



mentet arbeider med lovforslag som muliggjør at inntil 50 prosent av boligene i et nytt borettslag kan tilbys med deleie.

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 bransjegjennomsnittet. De fleste selskapene i konsernet har ved utgangen av 2023 en medlemstilfredshet og kundetilfredshet på nivå med bransjesnitt eller bedre. Det jobbes videre med tiltak for å forbedre kundetilfredsheten.

Medlemsdemokratiet

OBOS har de siste årene satt i gang mange prosesser og tiltak 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. Medlemmers og nabolags muligheter til medvirkning i planprosessene i nye prosjekter vektlegges. Arbeidet med bedre og bredere kommunikasjon med medlemmene er videreført, både gjennom regelmessige dialogmøter med medlemmene og med styrene i borettslagene. Det ble gjennomført fire åpne medlemsmøter i 2023; to i Oslo, ett i Bergen og ett på Hamar. Boligpolitikk og byutvikling har vært temaer på møtene i tillegg til mer OBOS-spesifikke temaer. Møtene har vært fysiske med mulighet for digital deltagelse, og med avsatt tid til spørsmål og innlegg fra publikum.

Informasjonen om medlemmenes rettigheter og deres muligheter til å delta i medlemsdemokratiet har blitt forbedret. På generalforsamlingen i 2023 møtte 257 delegater. Generalforsamlingen ble avholdt digitalt.

Virksomhetsområdene

Boligutvikling

OBOS er den største boligutvikleren i Norge og en av de største i Norge og Sverige samlet. OBOS solgte 1 361 netto boliger i 2023, mot 2 280 netto boliger i 2022. 1 529 netto boliger ble igangsatt, og det ble ferdigstilt 3 085 netto boliger. Ved utgangen av 2023 var det 4 592 netto boliger under produksjon med en salgsgrad på 57 prosent.

Boligbyggingen i Norge skjer gjennom selskapene OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu, OBOS Block Watne og Solon. I Sverige skjer boligbyggingen gjennom OBOS Kärnhem, OBOS Sverige som eier varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan, og gjennom OBOS Nya Hem. OBOS-medlemmer har forkjøpsrett på alle nye boliger som selskapene legger ut for salg.

2023 har vært et utfordrende år for boligutviklingsvirksomheten. Kombinasjonen av økte renter, byggekostnader og avventende boligkjøpere, har bremsert boligsalget både i Norge og Sverige. Fall i boligsalget har ført til at igangsetting

av flere nye boligprosjekter skyves ut i tid. Som et resultat av svakere ordreinngang og dermed lavere aktivitetsnivå er det gjennomført nedbemanning i deler av organisasjonen.

Driftsinntekter for Boligutvikling i 2023 ble på 13 296 millioner kroner, mot 9 685 millioner kroner i 2022. Økningen skyldes flere overleverte boliger i egenregiprosjekter i tillegg til realisasjon av merverdier på Nansenløkka i forbindelse med nedsalg fra 100 prosent til 50 prosent. Transaksjonen hadde positiv effekt med 1 050 millioner kroner. Resultat før skatt ble på 159 millioner kroner mot 287 millioner kroner i 2022. Dette skyldes i hovedsak lavere marginer i enkelte prosjekter og økte rentekostnader. Samlet negativt resultat fra boligbyggeren Solon som OBOS kjøpte i 2021–2022, utgjorde 665 millioner kroner. Dette skyldes primært dårligere lønnsomhet i prosjektene enn forventet ved kjøpet, blant annet som følge av byggekostnadsutviklingen, høyere finanskostnader og nedskrivning av tomteverdier. Salg av 50 prosent av prosjektet Nansenløkka på Fornebu til Skanska ga på sin side en positiv regnskapsmessig gevinst på 863 millioner kroner.

I 2023 ble det kjøpt tomter for til sammen ca. 1,9 milliarder kroner, med kapasitet til ca. 3 600 boliger (brutto) til medlemmer i Norge og Sverige.

Forkjøpsrett

Boligtilbudet og forkjøpsrett er de viktigste medlemsfordelene. Det ble i 2023 omsatt totalt 7 803 boliger i OBOS-tilknyttede borettslag mot 8 360 boliger i 2022. Medlemmene benyttet forkjøpsretten i 23 prosent av salgene av leiligheter i OBOS-tilknyttede borettslag i 2023, mot 28 prosent i 2022. I Oslo ble forkjøpsretten benyttet i 26 prosent av salgene i 2023 mot 30 prosent i 2022.

Forvaltning og rådgivning

Virksomhetsområdet omfatter forretningsførsel for boligselskaper og teknisk rådgivning til byggeiere. Ved utgangen av 2023 ble 281 532 boliger og 5 393 boligselskaper forvaltet mot 269 560 boliger og 5 202 boligselskaper i 2022.

Styrene i boligselskapene utfører vesentlige deler av sitt styrearbeid i web-tjenester levert av OBOS; styrerommet.no og Vibbo. Det investeres fortløpende i videre utvikling av digitale tjenester for boligselskapene. Bredbåndstjenesten OpenNet kan vise til god vekst i 2023 og passerte 30 000 kunder (tilkoblede leiligheter) ved utløpet av året.

Driftsinntekter for forvaltning og rådgivning i 2023 ble på 991 millioner kroner mot 1 039 millioner kroner i 2022, en reduksjon på 48 millioner kroner. Resultat før skatt ble på 170 millioner kroner mot 272 millioner kroner i 2022. Årsaken til endringene i inntekter og resultat før skatt er i hovedsak bortfall av inntekter fra selskaper solgt i 2022 (Tandem AS og Stema Rådgivning AS). Justert for bortfall av inntekter fra salgene, kan virksomhetsområdet vise til en positiv underliggende inntektsvekst på 75 millioner kroner.

Næringseiendom

OBOS-konsernet eier om lag 700 000 kvadratmeter næringseiendom. Det investeres fortrinnsvis i kontorer, kjøpesentre og forretningslokaler i tilknytning til utviklingsprosjekter der OBOS bygger, og har bygget, større boligområder.

Driftsinntekter for næringseiendom i 2023 ble på 821 millioner kroner mot 772 millioner kroner i 2022. Økningen er i hovedsak som følge av økte leieinntekter gjennom KPI-justeringer og økt utleiegrad. Resultat før skatt ble negativt med 191 millioner kroner mot 1 030 millioner kroner i 2022. Årets resultat skyldes nedskrivning av verdier på investeringseiendom med 425 millioner kroner som følge av yieldendringer. I 2022 var verdiendring på næringseiendom positiv med 495 millioner kroner. Den underliggende driften var på nivå med fjoråret.

Økonomisk utleiegrad i porteføljen ved utgangen av 2023 er på 91,5 prosent. I 2023 er det inngått totalt 84 nye leiekontrakter og reforhandlet 125 leiekontrakter med en samlet årlig leie på 209 millioner kroner. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene i porteføljen er 4,6 år, og gjennomsnittlig kontraktstid for nye avtaler er 4,6 år.

Construction City på Ulven er det største prosjektet under bygging og skal ferdigstilles i 2025. Bygget blir på 103 000 kvadratmeter. Ved utgangen av 2023 er 75 prosent av bygget utleid. Nytt hovedkontor for Veidekke på Ulven på 13 000 kvadratmeter skal stå ferdig i 4. kvartal 2024.

Bank og eiendomsmegling

Bank og eiendomsmegling hadde samlede inntekter på 864 millioner kroner i 2023 mot 679 millioner kroner i 2022. Økningen skyldes økte netto renteinntekter i OBOS-banken som følge av forbedret rentemargin og økt utlånsvolum. Samlet resultat før skatt ble på 492 millioner kroner mot 352 millioner kroner i 2022.

OBOS-banken tilbyr finansiering til boligkjøpere og boligselskaper som del av den helhetlige verdikjeden OBOS tilbyr sine medlemmer. OBOS-banken er 11. største norske banken målt på forvaltningskapital.

Utlån til personmarkedet var på 14 672 millioner kroner ved utgangen av 2023, mot 14 783 millioner kroner i 2022; en reduksjon på 0,8 prosent. Utlån til bedriftsmarkedet, i hovedsak lån til boligselskaper (borettslag og sameier), utgjorde 42 140 millioner kroner (inkl. utlån formidlet gjennom Eika Boligkreditt) ved utgangen av 2023, mot 37 288 millioner kroner i 2022. Dette tilsvarer en vekst på 13 prosent. Sum utlån utgjorde 56 812 millioner kroner inklusive utlån formidlet gjennom Eika Boligkreditt; en økning på 9,1 prosent.

Summen av kundeinnskudd fra privatkunder og boligselskaper var på 25 678 millioner kroner ved utgangen av 2023 mot 24 068 millioner kroner i 2022; en økning på 6,7 prosent. Innskuddsdekningen ved utgangen av 2023 var på 45,2 prosent. Alle kundeinnskudd under to millioner kroner er sikret i Bankenes Sikringsfond.

Egenkapitalavkastning etter skatt ble på 8,6 prosent mot 6,0 prosent i 2022. Forvaltningskapitalen og ved utgangen av 2023 var på 65 058 millioner kroner. OBOS-banken er godt kapitalisert i henhold til minstekravet og tilfredsstillende alle regulatoriske kapitalkrav per 31. desember 2023.

OBOS Eiendomsmeglere er heleid datterselskap i bankkonsernet fra 1. mai 2023. OBOS Eiendomsmeglere var i 2023 den tredje største megleren av boliger i OBOS-tilknyttede borettslag, med 13,8 prosent av salgene på Østlandet. OBOS Eiendomsmeglere omsatte totalt 1 273 boliger i 2023 gjennom de ti kontorene i Oslo, Hamar, Fredrikstad og Tønsberg.

For mer informasjon om OBOS-banken, se OBOS-bankens årsrapport på obos.no.

Aksjeinvesteringer

Aksjeinvesteringer består av konsernets investeringer i Veidekke ASA, AF Gruppen ASA, NCC AB, samt flere noterte og unoterte selskaper.

Aksjeinvesteringene viser et resultat før skatt på 310 millioner kroner mot 552 millioner kroner i 2022. Reduksjonen er knyttet til fjorårets gevinst ved salg av SBC Holdco AB på 257 millioner kroner, og reklassifisering av Solon fra aksjeinvestering til datterselskap i virksomhetsområdet Boligutvikling fra 1. januar 2023 med negativ påvirkning på 40 millioner kroner.

Ved inngangen til året eide OBOS 6,5 prosent av aksjene i det svenske børsnoterte entreprenørselskapet NCC AB. I desember 2023 ble det gjennomført et ytterligere aksjekjøp i forbindelse med at selskapets største aksjonær, Nordstjernan AB, foretok et større nedslag. OBOS er nå største aksjonær med eierandel på 8,4 prosent og stemmeandel på 26,2 prosent. OBOS er største aksjonær i Veidekke med en eierandel ved årsskiftet 2023 på 19,5 prosent, og nest største aksjonær i AF Gruppen med en eierandel på 16,1 prosent.

Organisasjonen

Ansatte

OBOS-konsernet hadde 2 363 ansatte ved utgangen av 2023, hvorav 1 689 er ansatt i Norge og 674 i Sverige. Ved utgangen av 2022 hadde OBOS-konsernet 2 696 ansatte. Som følge av svakt boligsalg gjennom året, er det varslet og foretatt bemanningsreduksjoner primært i OBOS Block Watne og i OBOS Sverige for å tilpasse virksomhetene til lavere aktivitetsnivå. Konsernets støttefunksjoner er også tilpasset til endrede markedforhold.

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 opprettholder et lavt sykefravær. For konsernet

som helhet er det en overordnet målsetting om et sykefravær på under 4 prosent. For kontorvirksomheten er målet 3 prosent. I OBOS-konsernet totalt var sykefraværet i 2023 på 4,7 prosent mot 4,7 prosent i 2022. For kontorvirksomheten var sykefraværet på 3,9 prosent mot 3,8 prosent i 2022.

OBOS har som mål å være en inkluderende organisasjon hvor alle medarbeidere føler seg verdsatt, respektert og engasjert. Dette skal legges til rette for at alle ansatte gis like muligheter til jobbutvikling, uavhengig av kulturell bakgrunn, funksjonsevne, alder, kjønn eller legning.

OBOS skal være en engasjerende og utviklende arbeidsplass for arbeidstakere av alle kjønn, og det etterstrebtes en jevn kjønnsbalanse i alle deler av virksomheten. Byggebransjen er tradisjonelt en mannsdominert bransje, og ved rekruttering til stillinger i denne delen av virksomheten søkes det bevisst å øke kvinneandelen. Det jobbes fortløpende med å rekruttere nye lærlinger til tømrerfaget for å stimulere flere kvinner til å velge tømrerutdannelse gjennom bransjeinitiativer og samarbeid med utdanningsinstitusjoner. OBOS jobber også aktivt med å få flere kvinner inn i ledende stillinger, og ved ansettelse søkes det å oppnå balanse med hensyn til alder, kjønn og bakgrunn.

Av ansatte i OBOS-konsernet er 40 prosent kvinner og 60 prosent menn. I ledende stillinger er det en målsetting å ha en lik kjønnsfordeling. Ved utgangen av 2023 er 39 prosent av lederne i OBOS-konsernet kvinner. Konsernledelsen består av fire kvinner og fem menn. Styret i OBOS BBL består av fire kvinner og seks menn.

Utvikling og rekruttering av medarbeidere er blant de viktigste investeringene OBOS gjør og er avgjørende for å nå strategiske målsettinger. I 2023 har OBOS jobbet videre med prosesser for målrettet, systematisk og strategisk kompetansestyring. Utviklingsorientert oppfølging av alle medarbeidere er sikret ved hjelp av god og systematisk systemstøtte, blant annet gjennom årlige utviklingssamtaler. Videreutvikling av initiativer for både leder- og medarbeiderutvikling har stått sentralt i 2023, med særlig vekt på mangfold og inkluderende kultur samt etterlevelse av verdier og etiske retningslinjer.

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 av seksuell trakassering og annen form for trakassering. Det er ikke rapportert hendelser med seksuell trakassering i 2023.

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. SHA-status rapporteres kvartalsvis til styret.

Byggevirksomheten i OBOS har høyt fokus på SHA/HMS. Byggebransjens viktigste måleparameter er fraværsskader målt mot utførte timeverk og måles som H1-verdi, tilsvarende LTAR-verdi i Sverige (fraværsskader per million arbeidede timer). H1-verdien for OBOS var på 3,1 i 2023 som er på samme nivå som for 2022. I konsernets norske virksomhet var H1-verdien 3,0 mot 2,5 i 2022. I konsernets svenske virksomhet var H1-verdien 3,2 mot 3,6 i 2022. Det er registrert 13 skader med fravær i den norske virksomheten i 2023 mot ni i 2022. Det er registrert 12 skader med fravær i den svenske virksomheten mot 16 skader i 2022. 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. I OBOS Sverige er det iverksatt en rekke prosesser og tiltak for å redusere skadehendelser og ulykker i produksjonsmiljøet, herunder forbedret introduksjonsutdanning av ansatte i fabrikkene.

Konsernet stiller strenge krav til seriositet 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 (minimumsandel på 40 prosent) og lærlinger (minimumsandel på syv prosent), i tillegg til begrensninger i bruken av underleverandører og tydelige krav til lønns- og arbeidsvilkår. Det er også inngått samarbeid med Skatteetaten for å benytte utvidet skatteattest på flere prosjekter. Det er etablert egne seriositetskrav for konsernets virksomhet i Sverige.

Gjennom OBOS' formålsbestemmelse og forretningsidé plikter OBOS å leve opp til gjeldende internasjonale standarder som ivaretar menneskerettigheter og sosiale forhold for arbeidstakere, verner om ytre miljø og bekjemper korrupsjon i alle forretningsammenhenger. OBOS er opptatt av å holde et høyt etisk nivå på sin virksomhet og blant sine medarbeidere. Alle nivåer i virksomheten arbeider med dette kontinuerlig. OBOS har et sett verdier og etiske retningslinjer som jevnlig oppdateres, og som er en integrert del av virksomheten.

For utfyllende informasjon om arbeidsmiljø, likestilling og mangfold, kompetanseutvikling og rekruttering, arbeidsforhold og HMS, samt etterlevelse av etiske retningslinjer m.m., se Bærekraftsrapporten, side 124.

Risiko og risikostyring

OBOS er gjennom sin virksomhet utsatt for ulike risikoer 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 risikoreducerende tiltak. Ved organisering av virksomheten er det lagt vekt på gode kontrollsystemer som skal sikre konsernet oversikt over den samlede risikoeksponeringen. Risiko håndteres ved at styret fastsetter rammene innenfor de

ulike områdene, og ved at administrasjonen regelmessig vurderer og rapporterer utvikling i risikofaktorene til styret.

Ustabiliteten i verden i kombinasjon med høye energipriser, økte renter og levekostnader påvirker OBOS-konsernets risikobilde – noe som igjen påvirker konsernets aktivitetsnivå og økonomiske resultater framover.

Operasjonell risiko

De viktigste operasjonelle risikoene i OBOS er knyttet til boligbygging og prosjektgjennomføring. Kjøp av eiendom og tomteområder og evnen til å utvikle, selge 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.

Virksomhetsstyring

OBOS styrer virksomheten gjennom rullerende prognoser for fem kvartaler framover og langsiktig finansiell prognose. Det gir et godt grunnlag for å vurdere framtidig resultatutvikling og iverksette eventuelle tiltak for å oppnå strategiske mål og styrevedtatte KPI'er. Prognoser og nøkkeltall knyttet til rating følges opp i business reviews med forretningsområdene og rapporteres kvartalsvis til styret.

Internasjonal uro, høye energipriser og ettervirkninger av pandemien har medført større grad av risiko knyttet til leveranser innenfor byggevirksomheten, i tillegg til fortsatt høye kostnader på innsatsvarer og produksjon.

Operasjonell risiko i OBOS-banken er risikoen for tap som følge av svikt i interne prosesser og systemer, samt 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 et skarpt fokus rettet mot IT og informasjonssikkerhet samt sårbarhet knyttet til IT-systemer. Det er etablert en konsernfelles informasjonssikkerhetspolicy, og det gjøres løpende trusselaktørvurderinger. Det er innført en rekke tiltak for å redusere risikoen for dataangrep og for å beskytte OBOS' informasjonsverdier. Det arbeides strukturert med fagområdet informasjonssikkerhet, og det er blant annet etablert et sikkerhetsoperasjonssenter (OBOS SOS) i samarbeid med OBOS' partner innenfor sikkerhetsovervåking. Det benyttes eksterne partnere til blant annet sårbarhets-skanning, penetrasjonstesting og kontroll. Det avholdes jevnlig beredskapsøvelser og IT-sikkerhetsopplæring for ansatte.

OBOS har etablert egne retningslinjer for etterlevelse av åpenhetsloven som trådte i kraft 1. juli 2022. Redegjørelse etter åpenhetsloven skal offentliggjøres årlig, og ble første gang offentliggjort på obos.no i juni 2023. Se mer om etterlevelse av åpenhetsloven i Bærekraftsrapporten, side 124.

Boligprosjekter og næringseiendom

Boligsektoren har stor betydning for nasjonal økonomi og utvikling. Som følge av at boligsektoren er underlagt betydelig lovregulering, foreligger det en risiko for at lovgivere og regulerende myndigheter innfører krav og reguleringer, herunder tekniske krav til bygg, som kan påvirke boligetter-spørsel og kostnadsnivå negativt. Myndighetene har rettet søkelyset mot gjeldsoppbygging i husholdningene de siste årene, og har i Norge og Sverige innført regler på utlåns-siden som direkte påvirker OBOS' virksomhet innenfor boligbygging og bank.

Større utbyggingsprosjekter i sentrale områder har lang ledetid fra regulering til ferdigstillelse. Tid brukt i regulerings-saker øker stadig på grunn av større kompleksitet, økte krav og treghet i kommunal saksbehandling. Dette skaper forsinkelser og økte kostnader i produksjonen. Politisk behandling av plansaker vil kunne påvirke tidspunkt for oppstart av prosjekter, medføre endringer i utnyttelsesgrad av tomte-områder og i visse tilfeller føre til at tomteområder ikke blir regulert for boligformål. OBOS søker å bidra til gode rammebetingelser for boligsektoren som høringsinstans og gjennom utstrakt myndighetskontakt.

For næringseiendom er det risikoen knyttet til rente- og yeldutvikling som påvirker eiendomsverdiene, utvikling i leieprisene og kapasitetsutnyttelsen i eiendomsporteføljen. Det gjennomføres intern og ekstern verdivurdering av eiendomsporteføljen. Eiendommene er utleid 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 utleid 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.

Antihvitvasking

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 risikovurderinger og etterlevelse av regelverket. OBOS følger myndighetenes krav til skjerpede rutiner for hvitvasking og etterlevelse av sanksjoner i kjølvannet av Ukraina-krigen.

Internkontroll

Det er etablert rammeverk for risikostyring og internkontroll i samsvar med gjeldende lovkrav og myndighetsforventninger. Førstelinje som utgjør de enkelte forretnings- og virksomhetsområder, eier og håndterer risiko knyttet til driften av egen virksomhet og sikrer etterlevelse av interne og eksterne krav innenfor sine områder. Andrelinje består av de uavhengige kontrollfunksjonene risikostyringsfunksjon og compliancefunksjon. Tredjelinje har i 2023 blitt utøvet av ekstern internrevisjon som har foretatt uavhengige kontroller av etterlevelse av interne og eksterne krav og rammeverkets hensiktsmessighet.

De viktigste interne kontrolltiltakene knyttet til operasjonell risiko, er organisering av virksomheten, intern opplæring og kunnskapsdeling, etablerte etiske retningslinjer og prosedyrer, fullmaktstruktur og løpende prosjektoppfølgning. Organisasjonen utvikles kontinuerlig med utgangspunkt i høye etiske krav, tydelig ledelseskultur og felles verdigrunnlag. Opplæringen utvikles løpende i tråd med endringer i regelverk for tjenester og produkter.

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

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

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

Finansiell risiko

Styret har fastsatt en finansstrategi som setter 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 økt inflasjon, økte markedsrenter og andre geopolitiske forhold, og følges opp løpende.

Finansiell markedsrisiko

OBOS har strategiske og finansielle aksjeinvesteringer i Norge og Sverige 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 innlåns-kostnader og vil påvirke verdien av næringseiendommer og andre aktiva. Styret har lagt en rentestrategi for rentestyringen i OBOS-konsernet. Rentestyringen skal sørge for at konsernet har en moderat renterisiko tilpasset konsernets eksisterende forfallsprofil, utbyggingsplaner og generelle finansieringssituasjon. OBOS opplever økte innlåns-kostnader som følge av økte markedsrenter.

Valutarisiko

Konsernet har sin hovedvirksomhet i Norge og norske kroner, men er eksponert for endringer i verdien av norske

kroner relativt til svenske kroner på grunn av betydelig virksomhet i Sverige, herunder konserninterne lån og aksjeinvesteringer i svenske kroner. For den enkelte virksomhet gjøres alle vesentlige salg og kjøp av varer og tjenester i virksomhetens funksjonelle valuta. Prosjektfinansiering foretas i lokal valuta. Konsernets langsiktige finansiering er i norske kroner.

Kredittrisiko

Forutsigbar og langsiktig tilgang til kapital er viktig for OBOS. Finansstrategien setter rammer for kapitaltilgang som sikrer at de planlagte aktivitetene kan gjennomføres til lavest mulig kostnad. OBOS benytter bankmarkedet og obligasjonsmarkedet i finansieringen av virksomheten. Som følge av endringer i det norske obligasjonsmarkedet besluttet OBOS BBL og OBOS Eiendom AS å bli kredittratat i juni 2022. Selskapene fikk tildelt BBB-rating med stabile utsikter ved Nordic Credit Rating (NCR). Ratingen er opprettholdt gjennom 2023.

Kundeinnskudd er en av OBOS-bankens viktigste finansieringskilder. OBOS-bankens likviditetsreserve holdes i likvide rentepapirer med lav risiko som 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. OBOS-banken er ratet av Moody's, som har tildelt langsiktig innskudds- og utsteder-rating på A3. Obligasjoner med fortrinnsrett som utstedes av bankens datterselskap OBOS Boligkreditt, er tildelt Aaa.

Ved kjøp og salg av verdipapirer og valuta er OBOS eksponert for risiko mot verdipapirforetakene selskapet handler med. Oppgjørrisikoen 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 allerede etablert kundeforhold med. 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 privatkundernes 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 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 på 4 200 millioner norske kroner ekvivalent (eksklusive OBOS-banken) ved utgangen av 2023. Ubenyttede kredittrammer og kassekreditt var ved årsslutt 3 575 millioner norske kroner. Se note 5 for detaljer vedrørende likviditetsrisiko.

Konsernet og morselskapet OBOS BBL har engasjementsbetingelser på soliditet (gjeldsgrad) i låneavtaler med banker og Nordic Trustee på vegne av obligasjonsinvestorer. Dette rapporterer virksomheten til bankene og til Nordic Trustee. Per 31. desember 2023 var nøkkeltallene innenfor kravene i disse engasjementsbetingelsene (covenants). Refinansieringsrisikoen i konsernet anses å være lav.

OBOS-banken har god likviditetssituasjon ved utgangen av 2023. Likviditetsrisikoen i OBOS-banken reduseres gjennom egne styrevedtatte rammer, og likviditetsporteføljen forvaltes konservativt med forsvarlige buffere. Videre begrenses likviditetsrisikoen gjennom spredning av innlånene mellom ulike innlånskilder, låneinstrumenter og løpetider.

OBOS disponerer en betydelig kontantbeholdning i form av bankinnskudd i morselskapets konsernkontoordning (Global Cash Pool), samt rentefond. Kontantbeholdningen styrker konsernets mulighet til å håndtere likviditetsrisiko, også gitt et mer krevende marked.

Markedsrisiko

Eiendomsmarkedet

I et usikkert marked er det risiko for at boliger ikke blir solgt og at utleieandelen i næringseiendommer faller. Boligprisene falt med ca. to prosent i Norge og har hatt flat utvikling i Sverige i 2023. I 2023 har høye byggekostnader, inflasjon, økte renter og tilgang på arbeidskraft i stor grad påvirket boligproduksjonen og salget. Igangsettingen av nye boliger er på rekordlavt nivå i begge land. I en markedssituasjon preget av et uforutsigbart rente- og kostnadsbilde, fall i kjøpekraft og en forventet økt arbeidsledighet framover, er kunder avventende til boligkjøp. Det forventes at myndighetenes tiltak for å redusere inflasjonen i form av renteøkninger og kredittrastriksjoner vil gi effekt i løpet av 2024 og inn i 2025.

Fortsatt god tilgang på kreditt vil være avgjørende for å kunne opprettholde etterspørsel etter både nye og brukte boliger framover. En oppbremsing i byggeaktiviteten kan på lengre sikt gi uønsket høy prisvekst på boliger.

Risikoeksponeringen gjennom usolgte boliger i produksjon og usolgte ferdigstilte boliger, samt utleiegrad i nærings-eiendommer, måles og rapporteres løpende. Oppstart av nye eiendomsprosjekter prioriteres til områder med et robust kundegrunnlag, men utsettes dersom andelen usolgte boliger blir for stor og utleiegraden i nærings-eiendommer blir for lav.

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

Omdømmerisiko

OBOS og datterselskapene er godt etablerte merkevarer. OBOS har en stor medlemsmasse og kundegruppe, i tillegg til bred kontaktflate på leverandørsiden og til myndigheter, bransjeorganisasjoner, finansmiljøer og media. Som stor

låntaker og aktør innen eiendom og boligbygging i Norge og Sverige, benyttes OBOS ofte 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 Norge for øvrig.

Kommunikasjonen med medlemmene om hvordan de kan få sin stemme hørt og hvordan de går fram for å kunne bli tillitsvalgte i OBOS vektlegges. Det gjennomføres regelmessige dialogmøter med medlemmene og med styrene i borettslagene. Økt satsning på boligkjøpsmodeller og medvirkningsprosesser bidrar også positivt til oppfatningen av OBOS. Ipsos' omdømmemåling høsten 2023 viser en markant bedring i totalinntrykket av OBOS.

Klimarisiko

Endringer i klimaet gir endringer i risikobildet. I løpet av 2023 har OBOS gjennomført selskapsspesifikke klimarisikovurderinger for både overgangsrisikoer og fysiske risikoer knyttet til klima og miljø iht. rammeverket i Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Det er viktig for OBOS å redusere risiko og kostnader knyttet til klimaendringer og ekstremvær. Flomfare, grunnforhold og rasfare vurderes alltid når OBOS investerer i tomter. Andre parametere som vurderes knyttet til fysiske klimaendringer er tørke, vind og mer nedbør. Mer nedbør og styrtregn krever nye løsninger for å håndtere overvann, samt at materialene OBOS bygger med må være robuste og tåle nye værforhold.

Klimaendringene gir også endrede forventinger og krav fra myndigheter, finansbransjen og markedet for øvrig. Konsernets lønnsomhet kan påvirkes av nye teknologiske løsninger, markedsforutsetninger som kan endres som følge av holdningsendring hos OBOS' medlemmer og innføring av nye regulatoriske krav knyttet til klima. OBOS har i 2023 gjennomført dobbelt vesentlighetsanalyse som legges til grunn for bærekraftsrapportering og som forberedelse til å rapportere iht. EUs bærekraftsdirektiv (CSRD). Gjennom kontroll på hvordan klimaendringer påvirker virksomheten, er OBOS bedre rustet for å fortsatt være lønnsom gjennom det grønne skiftet.

Se mer om klimarisiko i Bærekraftsrapporten, side 124.

Styret

På representantskapsmøtet 13. juni 2023 ble Roar Engeland gjenvalgt som styreleder. Ragnhild Borchgrevink, Henning Olsen, Torger Reve, Anne Lise Ryel og Heidi Ulmo ble gjenvalgt som styremedlemmer, og Arne Austreid ble gjenvalgt

som 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 2023.

Styret har avholdt 12 møter i 2023. Ett av møtene ble etterfulgt av et styreseminar. For nærmere omtale av styreutvalgene og styremedlemmenes deltakelse vises det til Redegjørelsen for medlemsstyring og foretaksledelse på side 112 og til styremedlemmenes CVer på side 46.

Ansvarforsikring for styret og daglig leder

Det er tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og for konsernsjef i OBOS-konsernet. Ansvarforsikringen omfatter også medlemmer av konsernledelsen og styremedlemmer i datterselskaper med eierandel på mer enn 50 prosent.

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

Eierstyring

God eierstyring og virksomhetsledelse er styrets ansvar. OBOS rapporterer i henhold til «Samvirkeanbefalingen» av 21. desember 2022, og legger anbefalingens prinsipper til grunn for sin utøvelse av medlemsstyring og foretaksledelse. Samvirkeanbefalingen svarer til «Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse» for børsnoterte selskaper (NUES), og er utarbeidet for foretak som er underlagt samvirkelova og bustadbyggjelagslova. OBOS har tidligere fulgt NUEs anbefalingen. Styret redegjør for disse forholdene i Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse på side 112.

Egen redegjørelse for lønn og andre godtgjørelser til ledende ansatte er gitt på side 118.

Morselskapet OBOS BBL

Morselskapet OBOS BBL er et norsk boligbyggelag med 581 227 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 (datterselskapene) i OBOS-konsernet. OBOS BBL hadde 550 ansatte ved utgangen av 2023 (287 kvinner og 263 menn), mot 569 ansatte (305 kvinner og 264 menn) ved utgangen av 2022.

Disponering av årsresultatet

Morselskapet i OBOS hadde i 2023 et overskudd etter skatt på 703,0 millioner kroner mot 650,7 millioner kroner i 2022.

Annen egenkapital	702 984 758 kroner
Totalt disponert	702 984 758 kroner

Egenkapitalen i morselskapet OBOS BBL utgjør 21 097 millioner kroner per 31. desember 2023, tilsvarende en egenkapitalandel på 70,6 prosent.

Forutsetning om fortsatt drift

Styret vurderer selskapets egenkapital som solid og er tilfreds med årets resultat. Dette gir OBOS-konsernet et godt utgangspunkt for 2024. 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 ikke inntruffet hendelser etter balansedagen av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet.

Framtidsutsikter

Det forventes at 2024 fortsatt vil bli et krevende år for boligbyggingen i OBOS med høye bygge- og finanskostnader og avventende boligkjøpere. Det kan synes som om inflasjonen er på vei ned i OBOS' hovedmarkeder i Norge og Sverige, og at flere rentekutt fra sentralbankene vil kunne komme i løpet av året. Lønnsveksten forventes å være god for mange. Det vil ta noe tid før dette merkes direkte i husholdningenes kjøpekraft og lånemuligheter i bankene. Det er imidlertid grunn til en viss optimisme og en gradvis tilfriskning av boligmarkedet mot slutten av 2024.

Det må forventes at rentenivået over lengre tid vil ligge på et vesentlig høyere nivå enn det husholdningene har vært vant

Oslo 10. april 2024

Styret og konsernsjef i OBOS BBL

Dette dokumentet er signert elektronisk

Roar Engeland
Styreleder

Heidi Ulmo
Nestleder

Ragnhild Borchgrevink
Styremedlem

Henning Olsen
Styremedlem

Torger Reve
Styremedlem

Anne Lise Ryel
Styremedlem

Arne Austreid
Varamedlem

Siv Berg
Ansattvalgt styremedlem

Lars Örjan Reinholdsson
Ansattvalgt styremedlem

Daniel Walter
Ansattvalgt styremedlem

Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

til de siste årene. Det vil redusere kjøpekraften i boligmarkedet, og derfor også volum på boligbyggingen i markedet totalt sett i forhold til tidligere år. Dette vil kunne vare over noe tid. Det antas at det vil bli større regionale forskjeller der byer med vekst i befolkning, et sterkt næringsliv og offentlig sektor vil være relative vinnere. OBOS vil måtte tilpasse sine strategiske målsetninger, organisering av virksomheten og investeringer til et slikt endret boligmarked. Som følge av en kraftig reduksjon i byggestarter, høyere rentekostnader på tomtebanken samt lavere lønnsomhet i pågående prosjektportefølje, vil resultatene fra boligutviklingen være svakere de kommende årene enn i tidligere år. Det gjør OBOS avhengig av vekst i konsernets øvrige virksomhetsområder i årene framover for å delvis kompensere for dette.

Som følge av en bred og diversifisert forretningsmodell har OBOS en økonomisk fleksibilitet og kapasitet til å ha en offensiv tilnærming til målrettede nye investeringer og satsinger i hele bredden av hva OBOS tilbyr. Dette for å styrke tilbudet til medlemmene og sikre langsiktig økonomisk verdiskaping for OBOS. Særlig prioriterte områder vil være å legge til rette for fortsatt vekst i OBOS-banken og å øke bruken av OBOS Deleie dersom myndighetene får på plass regulatoriske rammer som muliggjør dette. Arbeidet med innovasjon og fornyelse videreføres gjennom fortsatte investeringer i digitalisering, FOU-satsing gjennom OBOS Living Lab, samarbeid med en rekke kunnskapsinstitusjoner og i klyngesatsingen for byggenæringen, Construction City Cluster.

Selv om fokus i det korte bildet vil være på boligmarkedet og byggestarter, vil OBOS fortsatt ha en proaktiv holdning til å ta del i det grønne skiftet. Dette skjer gjennom aktiv rådgivning og finansiering av boligselskaper, en tydelig plan for å redusere CO₂-fotavtrykket fra nybyggvirksomheten, bygging av energieffektive boliger og nye investeringer innenfor fornybar energi.

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