

Årsberetning 2024

OBOS leverer et godt resultat for 2024, krevende markedsforhold tatt i betraktning. God underliggende drift og gevinst fra aksjesalg bidrar til en vesentlig resultatbedring sammenlignet med 2023.

OBOS har gjennom året overlevert 3 794 boliger til medlemmer og kunder, og opplever en sterk medlemsvekst. Over 40 prosent av solgte boliger i Stor-Oslo er solgt med boligkjøpsmodeller. Både OBOS-banken og boligforvaltningsvirksomheten har hatt en god kundevekst gjennom 2024, noe som viser styrken i OBOS' brede kundetilbud og diversifiserte forretningsmodell.

Ved utgangen av året har OBOS 618 517 medlemmer mot 581 227 medlemmer i 2023. OBOS har i 2024 disponert 106 millioner kroner gjennom samfunnsansvarsprogrammet «OBOS gir tilbake», hvorav 20 millioner kroner er utbetalt til miljøbankkonto for tilknyttede borettslag.

Årets resultat før skatt ble på 1 705 millioner kroner, en økning på 1 005 millioner kroner mot 2023. Resultatet er positivt påvirket av salget av aksjene i Odevo med 554 millioner kroner i gevinst. Alle virksomhetsområder, med unntak av Boligutvikling, har resultatvekst. Den negative verdikutviklingen på markedsverdier på næringseiendom og rentesikringsinstrumenter i 2023 er reversert og bidrar positivt til resultatet for Næringseiendom. Forvaltning og rådgivning oppnår økte resultater gjennom økt topplinje og effektivisert drift. OBOS-bankens resultatvekst følger av økte driftsinntekter. Aksjeinvesteringer har i tillegg til gevinst fra salget av aksjer i Odevo, økt utbytte fra selskaper hvor OBOS har eierandel samt at markedsverdien på aksjeporteføljen har økt.

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 fremtidig lønnsomhet innenfor boligutviklingsvirksomheten, blant annet bemanningsreduksjoner og prioritert salg av ferdigstilte boliger. OBOS skal likevel levere på sitt formål, uavhengig av rådende markedsforhold. Økt satsning på boligkjøpsmodeller de siste årene har blitt positivt mottatt av medlemmer. Fra lanseringen av OBOS Bostart i 2018 og OBOS Deleie i 2020 er det totalt solgt 1 678 boliger med disse boligkjøpsmodellene. I 2024 ble halvparten av boligsalget i Stor-Oslo solgt med Bostart eller Deleie.

OBOS-banken styrker lønnsomheten og understøtter bygge- og forvaltningsvirksomheten gjennom vekst i utlån både til nyboligkjøp og til boligselskaper. Utleiegraden og leieinntekter innen næringseiendom har økt, og positiv verdijustering

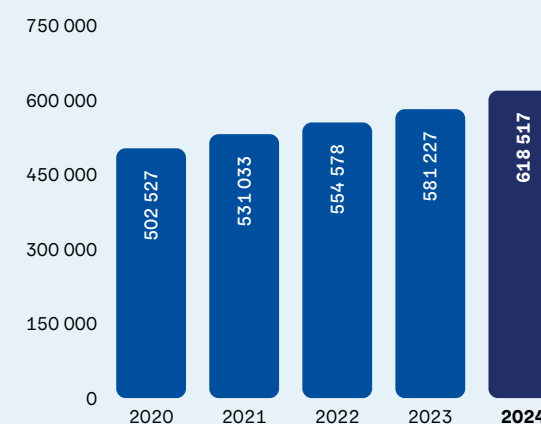
på investeringseiendom gir resultatvekst. Nytt hovedkontor for Veidekke på Ulven i Oslo ble ferdigstilt og overlevert i desember 2024. Bygging av Construction City på Ulven, hvor blant annet OBOS skal ha sitt nye hovedkontor, ferdigstilles i 2025. Forvaltningsvirksomheten øker antall forvaltede boliger. Kundetilvekst og prisjusteringer gir resultatvekst på tross av store investeringer i digitale løsninger.

Driftsinntekter i 2024 ble på 19 257 millioner kroner, en økning på 2 579 millioner kroner mot 2023. Det er inntektsvekst i alle virksomhetsområder, og størst økning i Boligutvikling med vesentlig flere overleverte boliger gjennom året. Det er flere overleveringer av boliger solgt med Bostart og Deleie. Næringseiendom har vekst i leieinntekter og utleiegrad. Forvaltning og rådgivning har pris- og volumdrevet vekst. OBOS-banken har vekst både på innskudd og utlån.

Totalkapitalen ved utgangen av 2024 utgjør 139 193 millioner kroner mot 131 397 millioner kroner i 2023. Balansen har økt med 7 797 millioner kroner fra 31. desember 2023, og omfatter økt utlån fra bankvirksomheten på 6 130 millioner kroner og økte finansielle anleggsmidler med 1 965 millioner kroner. I tillegg er det økt verdi på investeringseidomme med 1 927 millioner kroner som i hovedsak gjelder bygging av Construction City på Ulven. OBOS-konsernets bokførte egenkapital utgjør 38 338 millioner kroner, en økning på 1 686 millioner kroner fra 31. desember 2023. Egenkapitalandelen er 27,5 prosent per 31. desember 2024 mot 27,9 prosent per 31. desember 2023. Verdijustert egenkapital er beregnet til 54 440 millioner kroner, og verdijustert egenkapitalandel er på 35,1 prosent. Rentebærende gjeld har økt med 3 113 millioner kroner og utgjør 65 251 millioner kroner ved utgangen av 2024. Se note 5 Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld for detaljer.

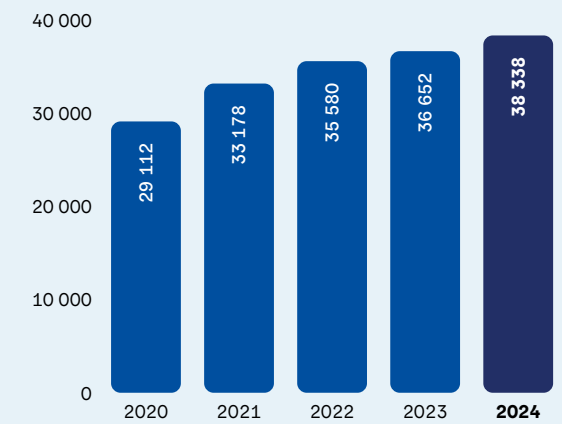
Medlemmer

Antall betalende medlemmer



Egenkapital

Millioner kroner



OBOS-konsernet har en god likviditetssituasjon. Dette sikrer finansiering av løpende drift og muliggjør nye fremtidsrettede investeringer. En god likviditet tilsier også at styret mener det er forsvarlig å planlegge for at 10 prosent av årets resultat etter skatt, 162,5 millioner kroner, disponeres til ulike samfunnsnyttige formål i 2025.

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 (andels-eiere). 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 boliger, og har i tillegg virksomhet innenfor eiendomsmedling, 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 fremtiden. I løpet av 2024 fikk OBOS 37 290 nye medlemmer. Ved utgangen av året er antall betalende medlemmer 618 517, opp med 6 prosent fra 2023, fordelt på 601 364 medlemmer i Norge og 17 153 i Sverige. Veksten er størst i Oslo-området med over 11 100 nye medlemmer i 2024.

Alle medlemstilbud er gyldige på tvers av landegrensene. OBOS arbeider kontinuerlig med å tilby attraktive medlemsfordeler. Medlemsundersøkelser viser at boligtilbudet og kjøpsretten 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 kjøpsrett til nye boliger OBOS-konsernet bygger i Norge og Sverige. Medlemmer har også gunstige vilkår i OBOS-banken.

Strategiske prioriteringer

OBOS har et langsiktig perspektiv på strategi og utvikling. Strategiarbeidet organiseres i rullerende femårsplaner. Styret har fastsatt en overordnet konsernstrategi som går frem til 2030. Styret fastsetter årlige strategiske prioriteringer og virksomhetsmål (KPI-er) som følges opp på halvårlig basis. De årlige virksomhetsmålene justeres

i takt med endrede markedsforhold, mens de strategiske overordnede målene ligger fast i strategiperioden.

Styret har fastsatt følgende prioriterte mål fram mot 2030:

- **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 fokus på livet mellom husene. 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 arbeide for at medlemsveksten fortsetter.
- **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 satsing på boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie. God by- og stedsutvikling er viktig også i et bærekraftperspektiv. Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse nasjonale og globale miljøutfordringer, og som en ledende bransjeaktør er OBOS særlig forpliktet til å gå foran i dette arbeidet.

Økt boligbygging

OBOS’ viktigste formål er å sørge for en kontinuerlig høy boligbygging for å møte etterspørselen fra stadig flere medlemmer. Hoveddelen av OBOS’ investeringer prioriteres derfor inn mot tomtekjøp for fremtiden og investering i økt boligbygging. Gjennom året et det jobbet aktivt med nye boligprosjekter som er klare for markedet i 2025 og utover.

Ved utgangen av 2024 hadde OBOS 2 548 (brutto) boliger under bygging til en verdi av 14,9 milliarder kroner med en brutto salgsgrad på 58 prosent. Antall boliger under bygging er mer enn halvert fra 2023, og forklares med kraftig fall i boligsalget i 2023 og 2022.

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 dobbel vesentlighetsanalyse for å vurdere hvordan virksomheten påvirker miljø, mennesker og samfunnet, og hvordan de ulike bærekrafttemaene påvirker OBOS finansielt (risikoer og muligheter).

For regnskapsåret 2024 rapporterer OBOS for første gang i henhold til CSRD og ESRS etter tidligere å ha brukt

GRI-rammeverket. EU har varslet endringer i standardene for bærekraftsrapportering. OBOS følger utviklingen og dens relevans for rapporteringen.

Med utgangspunkt i vesentlighetsanalysen har OBOS definert og rangert de viktigste bærekraftsområdene fra standarden. Disse utgjør kjernen i bærekraftsarbeidet i OBOS:

Miljø

- Klimaendringer (ESRS E1)
- Natur og biologisk mangfold (ESRS E4)
- Ressursbruk og sirkularitet (ESRS E5)

Sosialt

- Egne ansatte (ESRS S1)
- Berørte lokalsamfunn (ESRS S3)
- Kunder, medlemmer og sluttbrukere (ESRS S4)

Virksomhetsstyring

- Forretningsadferd (ESRS G1)

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 2024 ble totalt 106 millioner kroner tildelt gode formål innen kultur, idrett, frivillighet, miljø og FoU, hvorav 20 millioner av disse er overført til de tilknyttede borettslagenes miljøbankkonto – «OBOS Miljøtilskudd». 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 836 innmeldte tiltak fra borettslagene, og 613 tiltak er ferdigstilt. For 2024 isolert er det meldt inn tiltak fra 245 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. I 2024 har OBOS Samfunnsarena samarbeidet med lokale organisasjoner for å utvikle møteplasser i Oslo, som på Mortensrud, Ellingsrud, Kværnerbyen og Nydalen.

Det vil bli avsatt 162,5 millioner kroner til ulike samfunnsbidrag i 2025. Se mer om samfunnsansvar og samfunnsbidrag i Bærekraftsrapporten, side 117.

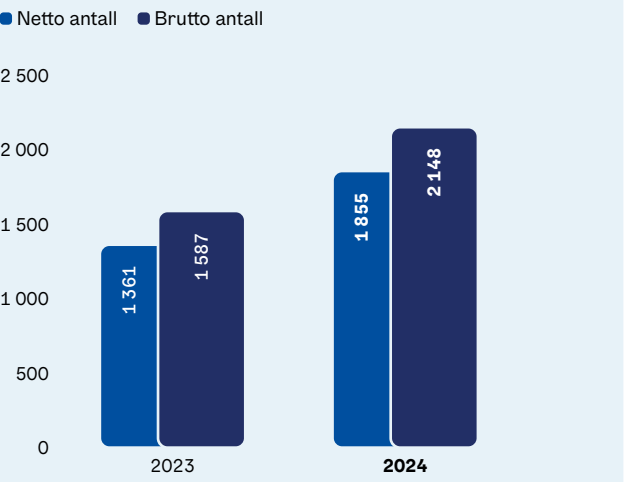
OBOS Bostart og OBOS Deleie

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

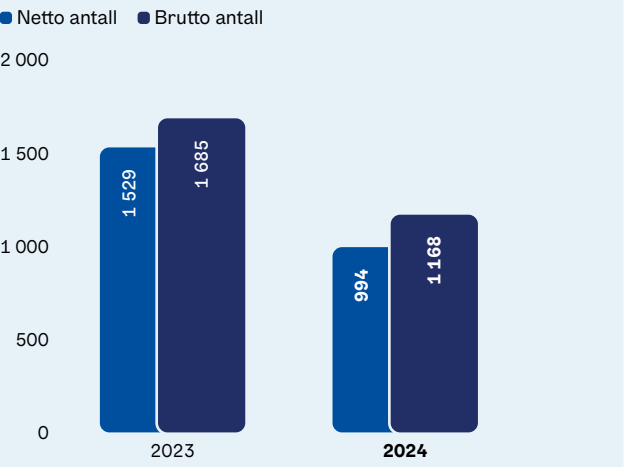
Brutto antall er alle boliger i prosjekter der OBOS har en eierandel. Brutto andel er antallet boliger som medlemmer i Norge og Sverige får benyttet forkjøpsrett på, inklusive boliger tilbudt med boligkjøpsmodeller.

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

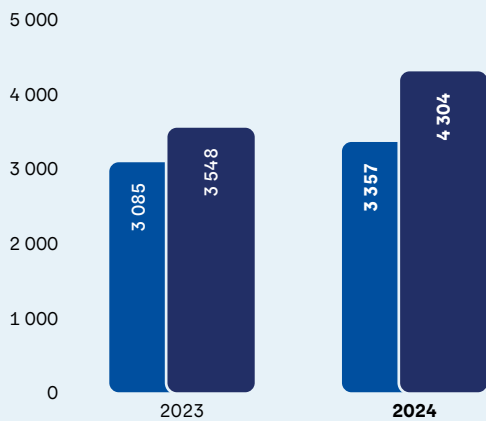


Igangsatte boliger



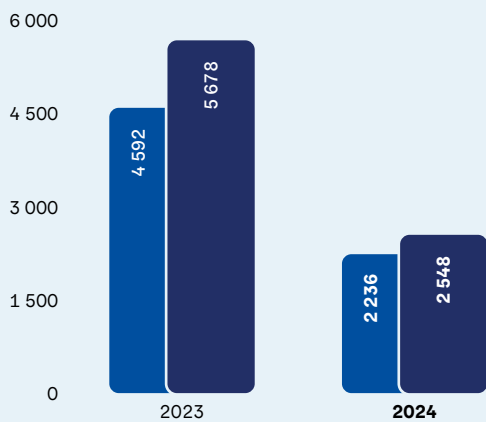
Ferdigstilte boliger

■ Netto antall ■ Brutto antall



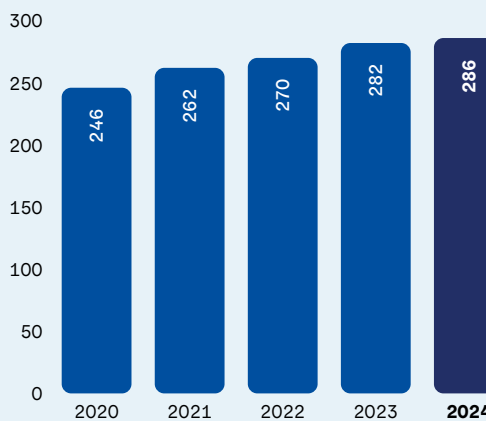
Boliger under produksjon

■ Netto antall ■ Brutto antall



Forvaltede boliger

Tall i tusen



senke terskelen til boligmarkedet, slik at flere medlemmer kan eie egen bolig. 70 prosent av nyboligene i de fleste borettslag som OBOS bygger i Stor-Oslo, tilbys med Deleie/Bostart og 50 prosent i andre deler av landet. Etterspørse-len er særlig høy i Stor-Oslo. Her ble halvparten av alle nye OBOS-boliger solgt med boligkjøpsmodeller i 2024. I Sverige tilbys inntil 50 prosent av nyboliger i utvalgte storbyprosjek-ter med OBOS Deläga, med en begrensning på 20 prosent salg. Fra lanseringen av Bostart i 2018 og Deleie i 2020, er det tilbudt 2 891 boliger og solgt totalt 1 678 boliger med disse ordningene. Ved utgangen av 2024 er 1 000 av disse boligene overtatt av boligkjøperne.

I henhold til borettslagsloven kan inntil 20 prosent av boliger i et nytt borettslag tilbys med deleie. OBOS har arbeidet for en lovendring som tillater inntil 50 prosent deleieboliger i nye borettslag. Lovforslaget forventes fremmet i 2025.

Kundetilfredshet

OBOS måler jevnlig kundetilfredsheten i de ulike forret-ningsområdene og gjennomfører kontinuerlig tiltak for å forbedre kundetilfredsheten. OBOS har som mål at kunde-tilfredsheten skal være bedre enn bransjegjennomsnittet. De fleste selskapene i konsernet har ved utgangen av 2024 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 med-virkning 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 boretts-lagene. Det er gjennomført tre dialogmøter for medlemmer og allmenheten i 2024; i Oslo, Stavanger og Fredrikstad. Boligpolitikk og byutvikling har vært temaer på møtene i tillegg til mer OBOS-spesifikke temaer.

Representantskapet har 70 medlemmer. Det ble avholdt åtte møter i 2024.

Informasjonen om medlemmenes rettigheter og deres muligheter til å delta i medlemsdemokratiet har blitt forbedret. På generalforsamlingen i 2024 deltok 236 delegater. Generalforsamlingen ble avholdt digitalt.

Virksomhetsområdene

Boligutvikling

OBOS er den største boligutvikleren i Norge og en av de største i Norge og Sverige samlet. I 2024 ble det solgt 1 783 netto boliger i OBOS' boligutviklingsvirksomhet. 994 netto boliger ble igangsatt, og det ble ferdigstilt 3 357 netto boliger. Ved utgangen av 2024 var det 2 236 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 Sverige som eier varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan, og gjen-nom OBOS Nya Hem. OBOS Sverige og OBOS Kärnhem er samlet til ett selskap fra 1. januar 2025 for å styrke posisjo-nen som ledende aktør i det svenske boligmarkedet. OBOS-medlemmer har forkjøpsrett på alle nye boliger som selskapene legger ut for salg. I 2024 ble det kjøpt tomter for til sammen 3,59 milliarder kroner (brutto), med kapasitet til 2 546 boliger (brutto) til medlemmer i Norge og Sverige.

Nyboligsalget i 2024 økte med 35 prosent sammenlignet med 2023, men er fortsatt på lave nivåer, samtidig som kost-nadene har stabilisert seg på et høyere nivå. Kombinasjonen av høye byggekostnader, økte finanskostnader og liten eller ingen mulighet til å ta dette ut i økte priser til sluttkunden, har medført at det har vært vanskelig å få lønnsomhet i prosjekter. Et fortsatt svakt boligsalg har ført til at igang-setting av flere nye boligprosjekter skyves ut i tid. Antall igangsettelser er ned med 30 prosent fra 2023. Det er like-vel igangsatt utvalgte prosjekter for å sikre boligforsyningen til medlemmene i årene som kommer, også når prosjektet ikke har tilfredsstilt de ordinære krav til forhåndssalg og lønnsomhet.

Som et resultat av svak ordreinngang og dermed vesentlig lavere aktivitetsnivå er det gjennomført nedbemanninger, i hovedsak i OBOS Sverige og OBOS Block Watne.

Driftsinntekter for Boligutvikling i 2024 ble på 15 371 millio-ner kroner mot 13 296 millioner kroner i 2023. Økningen skyldes flere overleverte boliger i egenregiprosjekter. Særlig Solon bidrar til inntektsveksten med 256 (netto) flere overleverte boliger, og over 2,3 milliarder kroner i økte driftsinntekter. Det var også økt antall overleveringer og økte driftsinntekter i OBOS Kärnhem, OBOS Nya Hem og OBOS Fornebu.

Resultat før skatt var negativt med -657 millioner kroner mot 159 millioner kroner i 2023. Svak lønnsomhet skyldes at prosjektmarginene ble vesentlig redusert, igjen som følge av økte materialkostnader, økte renter og kostnader knyttet til salgsfremmende tiltak. Etter en gjennomgang av tomte-porteføljen er det gjennomført nedskrivninger i OBOS Block Watne og OBOS Sverige for 206 millioner kroner. Vesentlige kutt i bemanning bidro til å dempe resultatfallet noe,

men resultatutviklingen ble ytterligere forverret av økte finanskostnader som følge av økte rentenivåer både i Norge og Sverige.

Forkjøpsrett

Boligtilbudet og forkjøpsrett er de viktigste medlems-fordelene. Det ble i 2024 omsatt totalt 8 256 boliger i OBOS-tilknyttede borettslag mot 7 803 boliger i 2023. Medlemmene benyttet forkjøpsretten i 25 prosent av salgene av leiligheter i OBOS-tilknyttede borettslag i 2024, mot 23 prosent i 2023. I Oslo ble forkjøpsretten benyttet i 29 prosent av salgene i 2024 mot 26 prosent i 2023.

Forvaltning og rådgivning

Forretningsområdet omfatter forretningsførsel for bolig-selskaper og teknisk rådgiving til byggeiere. Forretnings-førsel for boligselskapene omfatter rådgivning, administrativ og økonomisk bistand primært til styrever, og regnskapsførsel og innkreving av fellesutgifter for boligselskapene. OBOS forvalter nærmere 20 prosent av boligmassen i Norge. Ved utgangen av 2024 ble 285 592 boliger og 5 458 boligselska-per forvaltet mot 281 532 boliger og 5 393 boligselskaper i 2023.

Styrene i boligselskapene utfører vesentlige deler av sitt styrearbeid i digitale tjenester levert av OBOS; styreverrommet.no, digitale årsmøter og beboer- og delings-tjenesten VIBBO. Det investeres fortløpende i videre utvik-ling av digitale tjenester og selvbetjente løsninger for styrever og beboere i boligselskapene. Bredbåndstjenesten OBOS Nett kan vise til god vekst i 2024 og har nærmere 41 000 kunder (tilkoblede leiligheter). Tjenesten mobilnøkkel som er en digital adkomstløsning, har 46 000 aktive brukere ved utgangen av 2024.

OBOS Prosjekt tilbyr teknisk rådgivning som omfatter ingeniørbistand til byggeiere innen ulike fagområder, både boligbygg og næringsbygg, og rådgivning knyttet til miljø og teknisk energi.

Driftsinntekter for Forvaltning og rådgiving i 2024 ble på 1 086 millioner kroner mot 991 millioner kroner i 2023. Inntektsveksten var drevet av økt kundeportefølje og pris-vekst innen forvaltningsvirksomheten. Resultat før skatt ble på 250 millioner kroner mot 170 millioner kroner i 2023. Resultatveksten kommer i hovedsak fra inntektsvekst og effektivisering i forvaltningsvirksomheten.

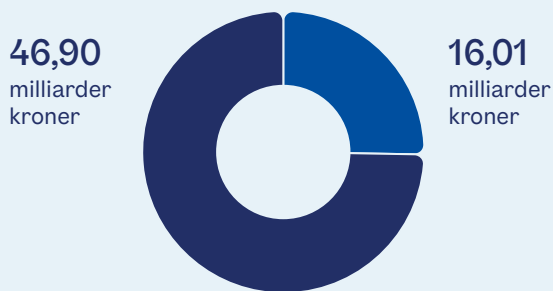
Næringseiendom

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

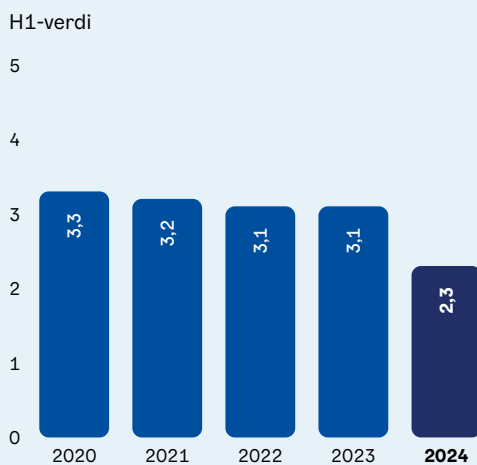
Driftsinntekter for Næringseiendom i 2024 ble på 872 millio-ner kroner mot 821 millioner kroner i 2023. Økningen er i

Utlån OBOS-banken per 31. desember 2024

- Personmarkedet
- Bedriftsmarkedet (boligselskaper)



Utvikling i H-verdi



hovedsak som følge av økte leieinntekter gjennom KPI-justeringer og økt utleiegrad. Resultat før skatt ble på 567 millioner kroner mot -191 millioner kroner i 2023. Resultatveksten forklares med mindre negativ verdijustering av investeringseiendom på -21 millioner kroner mot -425 millioner kroner i 2023, samt positiv verdiendring på finansielle instrumenter med 165 millioner i 2024, mot -26 millioner kroner i 2023. Resultat fra underliggende drift var 87 millioner kroner bedre som følge av økte leieinntekter og reduserte driftskostnader og avskrivninger.

Økonomisk utleiegrad i porteføljen ved utgangen av 2024 er på 93,2 prosent. I 2024 ble det inngått totalt 67 nye leiekontrakter og reforhandlet 93 leiekontrakter med en samlet årlig leie på 170 millioner kroner. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene i porteføljen er 4,5 år, og gjennomsnittlig kontraktstid for nye avtaler er 4,2 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 2024 er 90 prosent av bygget utleid. Nytt hovedkontor for Veidekke på Ulven på 13 000 kvadratmeter ble overlevert i desember 2024.

Bank og eiendomsmegling

OBOS-banken tilbyr finansiering til boligkjøpere og boligselskaper som del av den helhetlige verdikjeden OBOS tilbyr sine medlemmer. OBOS-banken er en av Norges ti største banker. Ved utgangen av 2024 har OBOS-banken 6 648 bedriftskunder, i hovedsak boligselskaper forvaltet av OBOS, og 85 548 privatkunder, hvor de fleste er OBOS-medlemmer.

Bank og eiendomsmegling hadde inntekter på 1 054 millioner kroner i 2024 mot 864 millioner kroner i 2023. Økningen skyldes økte netto renteinntekter i OBOS-banken som følge av forbedret rentemargin og økt utlånsvolum. Resultat før skatt ble på 646 millioner kroner mot 492 millioner kroner i 2023.

Sum utlån til personmarkedet og bedriftsmarkedet (i hovedsak boligselskaper) utgjorde 62 904 millioner kroner mot 56 812 millioner kroner i 2023; en økning på 10,7 prosent. Summen av kundeinnskudd fra privatkunder og boligselskaper var på 29 090 millioner kroner ved utgangen av 2024 mot 25 678 millioner kroner i 2023; en økning på 13,3 prosent. Innskuddsdekningen ved utgangen av 2024 var på 46,2 prosent. Alle kundeinnskudd under to millioner kroner er sikret i Bankenes Sikringsfond.

Egenkapitalavkastning etter skatt ble på 10,7 prosent mot 8,6 prosent i 2023. Forvaltningskapitalen ved utgangen av 2024 var på 73 315 millioner kroner. OBOS-banken er godt kapitalisert i henhold til minstekravet og tilfredsstillende alle regulatoriske kapitalkrav per 31. desember 2024.

OBOS Eiendomsmeglere er heleid datterselskap i bankkonsernet fra 1. mai 2023. OBOS Eiendomsmeglere var

i 2024 den tredje største megleren av boliger i OBOS-tilknyttede borettslag, med 14 prosent av salgene på Østlandet. OBOS Eiendomsmeglere omsatte totalt 1 293 boliger i 2024 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. OBOS' eierandel er på 19,5 prosent i Veidekke, 16 prosent i AF Gruppen og 10 prosent i NCC. Siden 2013 har OBOS realisert over 10 milliarder kroner i form av utbytte og salgsgevinster fra aksjeinvesteringene. Deler av denne kapitalen er satt direkte i arbeid i kjernevirksomheten.

Aksjeinvesteringene viser et resultat før skatt på 1 080 millioner kroner mot 310 millioner kroner i 2023. Salg av aksjene i Odevo og Catenda ga regnskapsmessig gevinster på henholdsvis 554 og 29 millioner kroner. Høyere resultat fra tilknyttede selskaper (Veidekke, AF Gruppen og NCC) og positiv verdiendring på andre investeringer bidro også til resultatveksten. Det ble i tillegg inntektsført utbytte på totalt 6 millioner kroner fra andre investeringer. Verdien av aksjeporteføljen er i overkant av 9 milliarder kroner ved utgangen av 2024.

Organisasjonen

Ansatte

OBOS-konsernet hadde 2 197 ansatte ved utgangen av 2024, hvorav 1 642 er ansatt i Norge og 555 i Sverige. Ved utgangen av 2023 hadde OBOS-konsernet 2 363 ansatte. Som følge av svakt boligsalg gjennom året, ble 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 markedsforhold.

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 2024 på 4,7 prosent som er på samme nivå som i 2023. For kontorvirksomheten var sykefraværet på 4,6 prosent mot 3,9 prosent i 2023.

OBOS har som mål å være en inkluderende organisasjon hvor alle medarbeidere føler seg verdsatt, respektert og engasjert. Alle ansatte skal gis like muligheter og rettigheter,

uavhengig av kulturell bakgrunn, etnisitet, funksjonsevne, livssituasjon, kjønn, alder, kjønnsidentitet og -uttrykk, religion eller seksuell orientering.

OBOS skal være en engasjerende og utviklende arbeidsplass for arbeidstakere av alle kjønn, og det etterstrebes en jevn kjønnsbalanse i alle deler av virksomheten. Byggebransjen 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 ansettelser 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 2024 er 38 prosent av lederne i OBOS-konsernet kvinner. Konsernledelsen består av fire kvinner og fem menn. Styret i OBOS BBL består av fire kvinner og fem menn.

Utvikling og rekruttering av medarbeidere er blant de viktigste investeringene OBOS gjør og er avgjørende for å nå strategiske målsettinger. OBOS gjennomfører jevnlig pulsmålinger og årlige medarbeiderundersøkelser for å forbedre arbeidsmiljøet og kulturen. Selv om OBOS' visjon, strategi og verdier er godt forankret, er det behov for tydeliggjøring og forenkling. I 2024 ble det startet et kulturprosjekt for å evaluere og etablere OBOS' framtidige kulturelle DNA, med bred involvering av alle ansatte i en åpen og inkluderende prosess.

For utdypende informasjon, vises det til bærekraftsrapporten kapittel ESRS G1 og S1.

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 2024.

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, tilsva-

rende LTAR-verdi i Sverige (fraværsskader per million arbeidede timer). H1-verdien for OBOS var på 2,3 i 2024 mot 3,1 i 2023. I konsernets norske virksomhet var H1-verdien 2,5 mot 3,0 i 2023. I konsernets svenske virksomhet var H1-verdien 1,9 mot 3,2 i 2023. Det er registrert åtte skader med fravær i den norske virksomheten i 2024 mot 13 i 2023. Det er registrert fire skader med fravær i den svenske virksomheten mot 12 skader i 2023. Det er utarbeidet egne rapporter for alle alvorlige skader og hendelser, hvor forløpet, selve hendelsen og forbedringstiltak er beskrevet. Tiltak vurderes i hvert enkelt tilfelle for å sikre at hendelsen ikke gjentas.

Konsernet stiller strenge krav til seriøsitet i byggeprosjektene. Målet er å unngå 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 seriøsitetskrav 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, kapittel ESRS S1.

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 risikoreduserende 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 fremover.

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 fremover og langsiktig finansiell prognose. Det gir et godt grunnlag for å vurdere fremtidig 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 informasjonsikkerhet 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 sårbarhetsskanning, penetrasjonstesting og kontroll. Det avholdes jevnlig beredskapsøvelser og IT-sikkerhetsopplæring for ansatte. I 2024 tok OBOS del i etableringen av et nytt bransjesamarbeid innenfor informasjonssikkerhet, «Forum for informasjonssikkerhet i bygg-, anlegg- og eiendomsnæringen». Formålet er felles styrking av næringens evne til å forebygge, motstå og håndtere uønskede informasjonsikkerhetshendelser.

OBOS har etablert egne retningslinjer for etterlevelse av åpenhetsloven. Redegjørelse etter åpenhetsloven offentliggjøres årlig og publiseres på obos.no.

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 boligetterterspørsel og kostnadsnivå negativt. Myndighetene har rettet søkelyset mot gjeldsoppbygging i husholdningene de siste årene, og har i Norge og Sverige innført regler på utlånssiden som direkte påvirker OBOS' virksomhet innenfor boligbygging og bank. Lettelser i utlånsforskriften gjeldende fra 2025, innebærer at kravet til egenkapital for boliglån reduseres fra 15 til 10 prosent.

Større utbyggingsprosjekter i sentrale områder har lang ledetid fra regulering til ferdigstillelse. Tid brukt i reguleringssaker 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 tomteområder 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 risikoen knyttet til rente- og yieldutvikling 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 hvitvaskingsreglverket, 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

Styret fastsetter OBOS' risikoprofil, som følges opp løpende i administrasjonens rapportering. Risikostyring og internkontroll er integrert i virksomhetsstyringen og følges opp etter rammeverk etablert i samsvar med lovkrav og myndighetsforventninger. Rammeverket tar hensyn til risikoaspekter og mulighetsrommet som forretningsområdene opererer innenfor. Førstelinjen, som består av forretnings- og

virksomhetsområder, eier og håndterer risiko knyttet til egen drift og sikrer etterlevelse av krav. Risikovurderinger rapporteres halvårlig som del av virksomhetsrapporterin- gen til konsernets ledelse og styre.

Internkontrollen, som er operasjonalisert gjennom linjen og integrert i systemene for virksomhetsstyring, følger prinsipper som «fire øyne» og fullmaktsmatriser i henhold til COSO-rammeverket. Compliance-funksjonen utgjør andrelinjen og kontrollerer etterlevelse av krav. Ekstern revisor gjennomgår kontrollmiljøet årlig.

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.

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 risikostrategier, 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 innlånskostnader 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 innlånskostnader 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 kredittratet i juni 2022. Selskapene fikk tildelt «BBB-»-rating med stabile utsikter ved Nordic Credit Rating (NCR). Ratingen er opprettholdt også gjennom 2024.

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 utstederrating 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. Oppgjørsrisikoen minimeres gjennom å foreta kjøp og salg av verdipapirer og valuta gjennom solide motparter. OBOS påtar seg motpartsrisiko når det inngås rentebytteavtaler med verdipapirforetak. Motpartsrisikoen reduseres ved at slike derivatavtaler inngås med solide motparter som OBOS har et allerede etablert kundeforhold med. Godkjente finansielle motparter er beskrevet i interne retningslinjer.

Kredittrisiko 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. Kredittrisiko i den øvrige virksomheten i OBOS er ansett å være lav.

Likviditetsrisiko

OBOS har gjennom mange år sikret seg store kredittrammer som sikkerhet mot perioder med lavere inntjening

og/eller 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 sum trekkfasiliteter og kassekreditt (eksklusiv byggelånsrammer) på rundt 4 700 millioner norske kroner ekvivalent (eksklusive OBOS-banken) ved utgangen av 2024. Ubenyttede kredittrammer under slike fasiliteter var ved årsslutt 4 200 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. Virksomheten rapporterer dette til bankene og til Nordic Trustee. Per 31. desember 2024 var nøkkeltallene innenfor kravene i disse engasjementsbetingelsene (covenants). Refinansieringsrisikoen i konsernet anses å være lav.

OBOS-banken har god likviditetssituasjon ved utgangen av 2024. 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, 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 økte i 2024 med 6,4 prosent i Norge og med 4,2 prosent i Sverige. I 2024 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 markedsituasjon preget av et uforutsigbart rente- og kostnadsbilde og fall i kjøpekraft, er kunder avventende til boligkjøp. Inflasjonen har kommet ned, men sentralbanken er ikke helt i mål og vil fortsatt føre en innstrammende pengepolitikk i form av høye renter. Samtidig ligger det an til at renten blir satt noe ned for å hindre økt arbeidsledighet.

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 markedsforhold bidrar til å redusere risiko.

Bankmarkedet

OBOS-bankens markedsrisiko består i hovedsak av renterisiko. Banken tar ikke eiendomsrisiko eller aksjerisiko, med mindre det skulle være nødvendig ved overtakelse av eiendeler ved inndrivelse av misligholdt gjeld. Bankens engasjement i svenske kroner er sikret med rente- og valutaswapper for hele beløpet, og valutarisikoen anses å være svært lav.

Banken vil ha risiko for endringer i markedsverdi på likviditetsporteføljen som følge av generelle endringer i kredittspreader. Banken bruker Finanstilsynets metodikk i modul for markeds- og kredittrisiko for oppfølging og styring av kredittspreadrisiko. For utdypende informasjon, se OBOS-bankens årsrapport på obos.no.

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. Ipsos' omdømmemåling høsten 2024 viser en bedring i totalinntrykket av OBOS.

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.

Klimarisiko

Endringer i klimaet gir endringer i risikobildet. I løpet av 2024 har OBOS gjennomført selskapsspesifikke klimarisikovurderinger for både overgangsrisikoer og fysiske risikoer knyttet til klima og miljø i henhold til rammeverket i Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Det er viktig for OBOS å redusere risiko og kostna-

der 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 2024 gjennomført dobbel vesentlighetsanalyse som legges til grunn for bærekraftsrapportering. 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, kapittel ESRS E1.

Styret

På representantskapsmøtet 11. juni 2024 ble Roar Engeland gjenvalgt som styreleder. Ragnhild Borchgrevink, Henning Olsen, 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 11 møter i 2024. 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 107 og til styremedlemmenes CVer på side 44.

Ansvarforsikring for styret og daglig leder

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

Ansvarsforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlatelser knyttet til selskapet. Ansvarsforsikringen 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 samvirkeloven og boligbyggelagsloven. Styret redegjør for disse forholdene i Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse på side 107.

Egen redegjørelse for lønn og andre godtgjørelser til ledende ansatte er gitt på side 113.

Morselskapet OBOS BBL

Morselskapet OBOS BBL er et norsk boligbyggelag med 618 517 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 554 ansatte ved utgangen av 2024 (276 kvinner og 278 menn), mot 550 ansatte (287 kvinner og 263 menn) ved utgangen av 2023.

Disponering av årsresultatet

Morselskapet i OBOS hadde i 2024 et overskudd etter skatt på 1 536 millioner kroner mot 703 millioner kroner i 2023.

Annen egenkapital	1 536 289 221 kroner
Totalt disponert	1 536 289 221 kroner

Egenkapitalen i morselskapet OBOS BBL utgjør 22 557 millioner kroner per 31. desember 2024, tilsvarende en egenkapitalandel på 68 prosent.

Forutsetning om fortsatt drift

Styret vurderer selskapets egenkapital som solid og anser årets resultat som tilfredsstillende. Dette gir OBOS-

konsernet et godt utgangspunkt for 2025. OBOS har en solid posisjon i sine markeder, en sterk finansiell stilling og medarbeidere med høy kompetanse. I henhold til regnskapslovens § 2-2 pkt. 8, jfr. § 4-5 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

Boligsalget har tatt seg opp i årets første måneder. Det registreres en optimisme hos konsumentene med økt kjøpekraft og utsikter til rentekutt, fortsatt høy sysselsetting og god lønnsvekst for mange. Redusert egenkapitalkrav til boligfinansiering bidrar også positivt til et stemningsskifte i markedet. Inflasjonen synes å være under kontroll og forventes å falle videre i 2025. Det forventes rentekutt i Norge i 2025. Riksbanken i Sverige som allerede har kuttet renten med 1,5 prosentpoeng, signaliserer ett kutt i 2025. Det er utsikter til bedring i kjøpekraften for både svenske og norske husholdninger i 2025. I Sverige er det forventet bedring i arbeidsmarkedet mot slutten av 2025. I Norge er arbeidsmarkedet godt, og ledigheten er ventet å stabilisere seg på nivået før pandemien, som også var lavt.

Samtidig har vi en volatil verdenssituasjon med kriger og konflikter, trussel om global handelskrig og et uforutsigbart politisk miljø. Det har de siste årene vært et sterkt fokus på grønn omstilling i Europa. Pendelen synes nå å svinge noe tilbake. EU har signalisert en forenkling i rapporteringskravene på bærekraft, og det stilles spørsmål ved effekten og kostnadssiden ved nye myndighetskrav.

Sittende regjering har nylig flagget et krafttak for økt boligbygging i storbyene. Til tross for en uttrykt vilje til forenkling og fortgang i byggesaker fra politisk hold ses det også tegn til økt detaljstyring og nye kostnadsøkende krav. Det er knyttet usikkerhet til hvordan verdenssituasjonen

generelt og ulike former for myndighetskrav vil påvirke byggebransjen.

OBOS viderefører arbeidet med det grønne skiftet. Det skjer blant annet gjennom rådgivning og finansiering av energitiltak i boligselskaper, en planmessig reduksjon av klimafotavtrykket fra byggevirkomheten og ivaretagelse av natur i utbyggingsprosjekt og bygging av mer energieffektive boliger. Omstilling til kommende miljø- og klimakrav er en pågående aktivitet, men med et tydelig fokus på kost/nytte sett opp mot faktisk reduksjon av klimagassutslipp og energibruk.

Selv med varslede rentekutt, forventes det at rentenivået vil ligge på et vesentlig høyere nivå enn det husholdningene har vært vant til tidligere. OBOS tilpasser sine strategiske målsetninger, organisering av virksomheten og investeringer til et endret boligmarked. Modernisering av trehusproduksjo-

nen er et viktig satsningsområde. Det bygges ny fabrikk i Myresjö i Sverige som vil øke kapasiteten både for egen boligbygging i begge land, og for å kunne ta byggeoppdrag for andre aktører.

En bred og diversifisert forretningsmodell gjør at OBOS har økonomisk fleksibilitet og kapasitet til målrettede investeringer. OBOS posisjonerer seg langsiktig for å møte endringer i demografi, en økende aldrende befolkning, utenforskap i arbeidslivet og behovet for nok hender i verdikjeden. Det investeres offensivt i tomtekjøp, digitalisering, innovasjon og konseptutvikling for å møte fremtidig boligbehov for medlemmene.

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

Oslo 1. april 2025

Styret og konsernsjef i OBOS BBL

Dette dokumentet er signert elektronisk

Roar Engeland Styreleder	Heidi Ulmo Nestleder	Ragnhild Borchgrevink Styremedlem	Henning Olsen 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		