

Ulven, Oslo
Foto: Geir Anders Rybakken Orslien



Delårsrapport

4. kvartal 2023

[Fra konsernsjefen](#)

[Markedsutsikter](#)

[Nøkkeltall for konsernet](#)

[Virksomhetsområder](#)

[Regnskap og noter](#)

[Selskapsinformasjon](#)

Fra konsernsjefen

Resultat før skatt i 2023 endte på 700 mill. kroner, noe som er 881 mill. kroner lavere enn foregående års resultat før skatt på 1 581 mill. kroner.

Det som driver resultatet i negativ retning, er lavere resultater innen boligutvikling, høyere finanskostnader samt reduksjon i virkelig verdi på investerings-eiendommer og rentsikringsinstrumenter. Effekten av de sistnevnte faktorene utgjør 754 mill. kroner. Den underliggende driften samlet sett for OBOS er 88 mill. kroner bedre enn foregående år med et resultat før renter, skatt, av- og nedskrivninger (EBITDA) på 1 919 mill. kroner.

Boligsalget i 2023 var markant lavere sammenlignet med 2022, med et salg på 1 587 (2 830) boliger brutto. Dette, i kombinasjon med svekket lønnsomhet i prosjektene som følge av økte finans- og byggekostnader, påvirker også muligheten for igangsetting av nye boligprosjekter både i Norge og Sverige. Per 4. kvartal 2023 var det igangsatt 1 685 (3 923) boliger brutto. Antall boliger under produksjon ved utgangen av 2023 var 5 678 (6 992) boliger brutto, hvorav 59 prosent (66 prosent) er solgt.

Innenfor Boligutvikling leverer OBOS et resultat som ligger bak fjoråret. Lønnsomheten i fullførte prosjekter er svekket som følge av økte finanskostnader, og generelle kostnadsøkninger drevet av lønns- og prisstigning, samt at flere usolgte ferdigstilte boliger gir et lavere resultatuttak. Kostnadene ved å holde en stor tomtebank er også økt vesentlig som følge av et høyere rentenivå. Investeringen i Solon som ble gjort da boligmarkedet var på topp i 2021, har gitt særlig negative utslag, med samlet negativt resultat på 665 mill. kroner i 2023. Det negative resultatet skyldtes dårligere lønnsomhet og svekkede markedsforutsetninger, kombinert med oppløsning av allokerte merverdier på tomter og prosjekter, i forbindelse med kjøpet av selskapet, som ikke har latt seg realisere. I et langsiktig perspektiv har Solon grunnlag for god verdiskaping og mange attraktive boliger til OBOS' medlemmer. Det er gjort betydelige tiltak for å sikre fremtidig lønnsomhet innenfor boligutviklingsvirksomheten, samtidig som OBOS skal levere på sitt formål.

Vi kan glede oss over at virksomhetsområdene Forvaltning og rådgivning og Næringseiendom kan vise til en stabil underliggende drift og god vekst i kunder og leieinntekter. På linje med andre aktører innenfor næringseiendom har også OBOS blitt rammet av negative verdiendringer på eiendommene. I tillegg har verdiendringer på renteinstrumenter hatt en negativ utvikling som følge av endringer i rentemarkedet.

OBOS-banken hadde et forbedret resultat sammenlignet med samme periode foregående år, med økte rentemarginer og fortsatt vekst i volum for både bedrifts- og personmarkedet. OBOS-banken fikk i 4. kvartal 2023 oppgradert kredittratingen fra Moody's grunnet stabile utsikter og med lav risiko. Det er også gledelig å se at kundetilfredsheten er stigende, og at OBOS-banken fortsatt er blant landets beste dagligbanker med konkurransedyktige betingelser både på lån og innskudd.

Framtidsutsikter

Vi ser noe optimisme i salg av boliger, men forventer at det krevende boligmarkedet for nye boliger med lavt salgs- og igangsettingsvolum og et utfordrende kostnadsbilde også vil prege 2024. Dette vil gi utslag på resultatene for boligutvikling de kommende årene. Vi forventer en forbedring av boligsalget mot slutten av 2024, noe som gir grunnlag for flere byggestarter fremover selv om volumet samlet sett vil være lavere. Tross lavere boligproduksjon er OBOS godt rustet fremover, takket være en diversifisert forretningsmodell med en god likviditet og en sterk balanse. Rentedekningsgraden er på 2,1 ved utgangen av 2023, noe som er godt over både interne krav og ratingkrav. I tillegg har OBOS gjennomført kostnadstilpasninger som vil gi effekt fremover. Med god kontroll og likviditet har OBOS forutsetninger til å fortsette å gjøre fremtidsrettede investeringer i tomter, digitalisering, et bredt tilbud av boliger med Deleie og Bostart og



byggestart i nye prosjekter. Kjøpet av tomt for 600 boliger på Mindemyren i Bergen i januar 2024 er et godt eksempel på dette. Samlet forventer OBOS å få ferdigregulert over 4 000 boliger i løpet av 2024. Vi forventer fortsatt god vekst innenfor boligforvaltningsvirksomheten både innenfor forretningsførsel og bredbåndsvirksomheten. OBOS-banken har ved inngangen av året en god kundetilvekst, spesielt innenfor privatmarkedet.

Jeg vil benytte anledningen til å takke våre medlemmer, kunder, samarbeidspartnere og ikke minst for innsatsen alle ansatte i OBOS har lagt ned. Det har vært et utfordrende år, og vi er helt avhengige av godt samarbeid og innsats for at vi skal fortsatt lykkes i krevende tider.

Daniel Kjørberg Siraj
konsernsjef

Markedsutsikter

Inflasjonen hos handelspartnerne er ventet å avta framover. Rentemarkedet har priset inn flere kommende rentekutt i USA og euroområdet enn hva sentralbankene indikerer.

Rentemarkedet virker for optimistisk. Sentralbankene kutter neppe før de har tydelige bevis på at inflasjonen er på vei mot målet på 2 prosent og stabiliserer seg der, og det er fortsatt usikkert hvor lang tid det tar. Fortsatt stramt arbeidsmarked og sterk lønnsvekst, selv om det er tegn til en viss nedkjøling, samt geopolitisk uro, utgjør risikoer for at det tar lenger tid enn forventet. Hensynet til valutakursen taler for at Riksbanken og Norges Bank vil avvende rentekutt i USA og i euroområdet før de kutter.

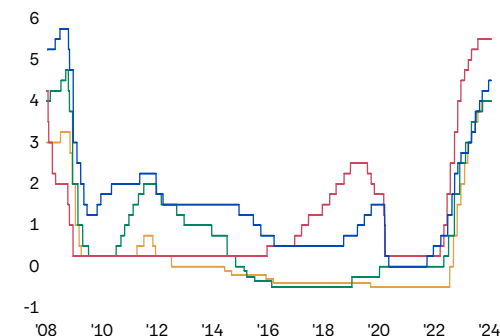
Litt lysere for norsk økonomi og boligmarkedet i siste del av 2024

Veksten i norsk økonomi flatet ut på slutten av 2023, og flere bedriftsundersøkelser tyder på at økonomien kan svekke seg ytterligere på starten av 2024. Det er særlig kraftig fall i boliginvesteringene og lavere konsumvekst som trekker ned. Sysselsettingsveksten har avtatt og er ventet å flate ut i tiden som kommer. Bedriftene har lettere for å få tak i arbeidskraft og det lyses også ut færre nye ledige stillinger, selv om nivået fortsatt er høyt. Arbeidsledigheten er på vei opp, men er ventet å stige moderat. Konsumprisveksten har

Styringsrente i %

Kilder: Macrobond/OBOS

— Norge — Sverige — Euroområdet — USA



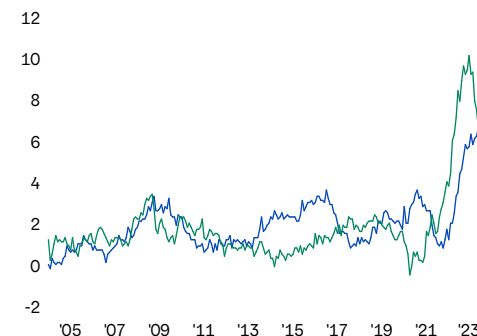
kommet ned, og kjerneinflasjon som Norges Bank styrer etter, har falt litt mer enn ventet. Det taler for at rentetoppen er nådd og trolig kan det ligge an til ett til to rentekutt etter sommeren, men nøkkeltallene samt renteutviklingen i USA og euroområdet blir avgjørende.

Det er ventet ganske flat utvikling i boligprisene i 2024. Fall i kjøpekraften og høyt tilbud av boliger bidrar til noe svakere prisoppgang enn normalt på starten av året. Etter sommeren kan prisene få drahjelp av noe bedring i kjøpekraften, både gjennom reallønnsvekst og rentekutt. I tillegg blir det ferdigstilt få nyboliger i 2024, særlig i Oslo. Det kan gi noe boligprisoppgang i hovedstaden, noe som også trekker opp prisene på landsbasis. Nyboligmarkedet kan ta seg forsiktig opp ut i 2. halvår når boligkjøperne er blitt tryggere på hva de har av kjøpekraft.

Inflasjonsutvikling, endring å/å i %

Kilder: Macrobond/OBOS

— Norge KPI-JAE — Sverige KPIF



Bedret kjøpekraft taler for bedring i kjøpesenteromsetningen utover i 2024. Men samlet sett ligger det an til et utfordrende år for næringseiendom også i 2024. Svakere aktivitets- og sysselsettingsutsikter demper etterspørselen etter de fleste typer nærings-eiendom. Lavere inflasjon gir lavere leieprisjustering. Med rentenedgang og et gradvis oppsving i realøkonomien etter sommeren, kan utsiktene for næringseiendom bedres noe.

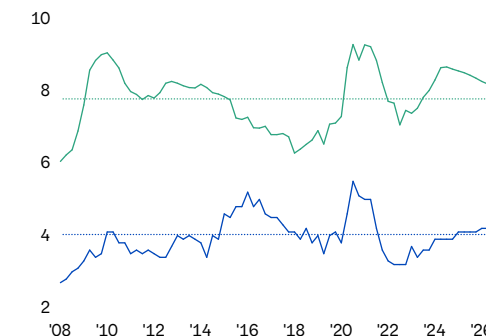
Svakt oppsving i boligmarkedet i Sverige mot slutten av 2024

Lavkonjunktur med sidelengs utvikling preger svensk økonomi ved inngang til 2024 og antas også å sette tonen for første halvår. Svak utvikling i husholdningenes konsum og kraftig fall i boliginvesteringene trekker ned. Arbeidsledigheten er på vei opp, men er ventet å nå en foreløpig topp i år. Konsumprisveksten

Arbeidsledighetsrate i % (AKU)

Kilder: Macrobond, SSB/SCB/OBOS

— Norge snitt (09–22) — Sverige snitt (09–22)



som inkluderer fastrente (KPIF), og som Riksbanken styrer etter, er nær inflasjonsmålet på 2 prosent. Det er særlig energiprisene som har trukket ned. Justert for energi er prisveksten fortsatt høy. Riksbankens rentebane viser første rentekutt i 2025, mens rentemarkedet og mange analytikere venter at det kommer rundt henholdsvis våren og sommeren 2024.

Boligmarkedet er trått, men tegn til noe bedre stemning og litt flere boligsalg, dog fra et svært lavt nivå. Høye renter, svak kjøpekraftutvikling og mange boliger til salgs taler for svakt boligmarked en stund til. Mot slutten av 2024 kan fallende inflasjon og noe lavere rente bidra til litt bedring i kjøpekraften. I tillegg faller antall ferdigstilte nyboliger utover året. Alt i alt tilsier dette stabilisering eller svak vekst i boligprisene. Nyboligsalget forventes å ta seg noe opp når kjøperne er trygge på at renter og inflasjon er på vei ned.



Nøkkeltall for konsernet

[Resultat](#)

[Balanse og kontantstrøm](#)

[Verdijustert egenkapital](#)

[Organisasjon](#)

Resultat

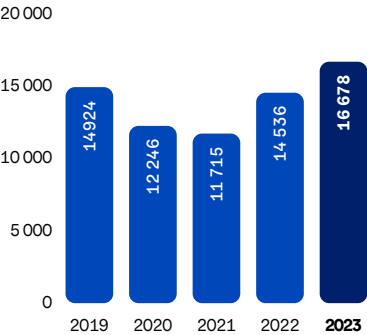
Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2023	4. kvartal 2022	2023	2022
Driftsinntekter	4 779	4 726	16 678	14 536
Resultat før skatt	-784	462	700	1 581
Boligutvikling	-152	61	159	287
Forvaltning og rådgivning	36	41	170	272
Næringseiendom	-657	547	-191	1 030
Bank og eiendomsmegling	148	110	492	352
Aksjeinvesteringer	93	132	310	552
Annen virksomhet	-223	-186	-367	-669
Elimineringer	-30	-243	127	-243
Andre hovedtall				
Driftsresultat ekskl. OBOS-banken konsern	-613	529	709	1 393
Bokført egenkapital			36 652	35 580
Verdijustert egenkapital			53 113	54 168
Rentebærende gjeld			62 138	51 266

Utvalgte nøkkel tall

Alle tall per utgangen av året

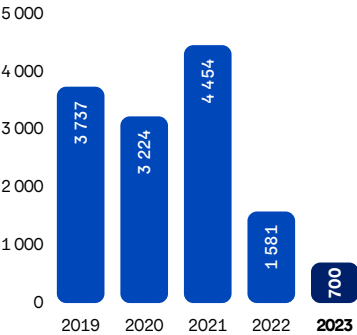
Driftsinntekter

millioner kroner



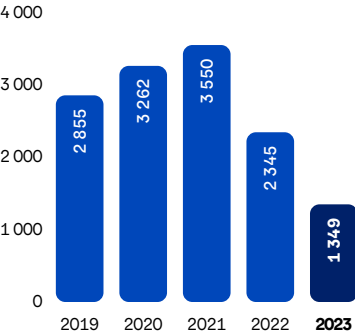
Resultat før skatt

millioner kroner

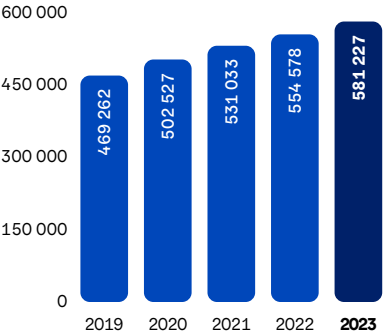


Solgte boliger, Boligutvikling

netto antall



Antall betalende medlemmer



Resultat i 4. kvartal 2023

Driftsinntekter i 4. kvartal 2023 var 4 779 mill. kroner, en økning på 53 mill. kroner mot samme periode foregående år. Boligutvikling hadde en økning på 1 513 mill. kroner i 4. kvartal 2023 målt mot samme periode foregående år. Justert for Solon, som i 2022 var presentert under Aksjeinvesteringer, hadde Boligutvikling en økning på 185 mill. kroner. Årsaken til økningen er sammensatt, men overordnet ble det overlevert flere boliger i 2023. Underliggende aktivitet for virksomhetsområdene Forvaltning og rådgivning og Næringseiendom var på linje med foregående år. Bank og eiendomsmegling og Annen virksomhet hadde økte inntekter som gjaldt hhv. økte rentemarginer og økt utlån, og flere overleveringer av OBOS Bostart og Deleie.

Resultat før skatt i 4. kvartal 2023 var negativt med 784 mill. kroner, en reduksjon på 1 246 mill. kroner mot samme periode foregående år. Boligutvikling har redusert resultat med 213 mill. kroner mot samme kvartal foregående år. Reduksjonen skyldtes i hovedsak negative effekter som følge av lavere prosjektmarginer grunnet økte material- og rentekostnader. Forvaltning og rådgivning var på linje med samme periode foregående år, korrigert for gevinst ved salg av Tandem AS på 22 mill. kroner i 2022. Næringseiendom reduserte resultatet med 1 204 mill. kroner sett mot foregående års kvartal. Underliggende drift var

på linje med samme kvartal foregående år, men en reduksjon i markedsverdier på eiendomsporteføljen og finansielle instrumenter som følge av økt rente på 754 mill. kroner tyngtet resultatet. Bank og eiendoms-megling hadde et økt resultat på 38 mill. kroner grunnet økt rentemargin og utlån. Resultatet fra Annen virksomhet var redusert med 37 mill. kroner mot samme periode foregående år.

Verdiendring finansielle instrumenter fra OBOS-banken konsern er fra 3. kvartal 2023 reklassifisert fra finansinntekter- og kostnader til driftsinntekter. Tilsvarende gjelder for sammenligningstallene for 2022. Solon har fra 1. januar 2023 endret virksomhetsområde fra Aksjeinvestering til Boligutvikling.

Resultat i 2023

Driftsinntekter i 2023 var 16 678 mill. kroner, en økning på 2 142 mill. kroner mot 2022. Økningen ble i hovedsak drevet av Boligutvikling som hadde flere overleverte boliger, samt realisasjon av merverdier på Nansenløkka i forbindelse med nedsalg fra 100 prosent til 50 prosent. Salget av Nansenløkka hadde positiv effekt på driftsinntektene med 1 050 mill. kroner. Underliggende aktivitet for virksomhetsområdene Forvaltning og rådgivning og Næringseiendom var på linje med 2022. Bank og eiendomsmegling og Annen virksomhet hadde økte inntekter som gjelder hhv. økte

rentemarginer og økt utlån, og flere overleveringer av OBOS Bostart og Deleie målt mot foregående år.

Resultat før skatt i 2023 var 700 mill. kroner, en reduksjon på 881 mill. kroner mot 2022. Boligutvikling hadde en resultatnedgang som var sammensatt av både positive og negative effekter. Realisasjon av merverdier på Nansenløkka i forbindelse med nedsalg fra 100 prosent til 50 prosent, samt overleveringer av boliger, økte resultatet. Resultatveksten ble motvirket av økte rentekostnader og lavere prosjektmarginer. Det var i tillegg oppløsning av merverdier med negativ resultateffekt på 345 mill. kroner knyttet til oppkjøpet av Solon i 2022, i forbindelse med overleverte prosjekter i Solon. Forvaltning og rådgivning hadde noe økte kostnader relatert til økt bemanning og IT-kostnader knyttet til nytt forvaltningssystem, i tillegg til bortfall av resultat fra solgte selskaper i 2022. Næringseiendom hadde lavere verdiendring på investeringseiendommer enn i 2022, samt høyere finanskostnader grunnet økte rentekostnader. Bank og eiendomsmegling hadde økt resultat grunnet økte rentemarginer. Aksjeinvesteringer solgte aksjene i SBC Holdco i 1. kvartal 2022, som ga en regnskapsmessig gevinst på 257 mill. kroner. Annen virksomhet hadde positiv resultatutvikling hvor økt salg av Bostart og Deleie og finansielle poster knyttet til renteswapper, samt positiv valutagevinst var de største driverne. .

Balanse

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2023	31.12.2022
Sum anleggsmidler	90 880	80 787
Øvrige omløpsmidler	39 118	34 243
Kontanter og kontantekvivalenter	1 399	1 913
Sum omløpsmidler	40 517	36 157
Sum eiendeler	131 397	116 944
Sum egenkapital	36 652	35 580
Langsiktig gjeld	45 987	41 946
Kortsiktig gjeld	48 757	39 418
Sum gjeld	94 744	81 364
Sum egenkapital og gjeld	131 397	116 944
Egenkapitalandel	27,9 %	30,4 %

Sum eiendeler var 131 397 mill. kroner ved utgangen av 31. desember 2023, en økning på 14 453 mill. kroner fra 31. desember 2022. Anleggsmidler hadde en økning på 10 093 mill. kroner som bestod av økt utlån fra bankvirksomheten på 6 295 mill. kroner, økte obligasjoner på 1 734 mill. kroner og økt investering i tilknyttede selskaper på 928 mill. kroner. I tillegg var det økt verdi på investeringseiendommer på 1 129 mill. kroner, som i hovedsak gjelder bygging av Construction City på Ulven som blant annet inneholder nytt hovedkontor til OBOS. Øvrige omløpsmidler har økt med 4 875 mill. kroner siden 31. desember 2022 og gjelder produksjon av boliger, ferdigstilte usolgte boliger, kundeordringer og kortsiktige likvide midler. Kontanter og kontantekvivalenter er redusert med 514 mill. kroner. Endringene på eiendelssiden ga en tilsvarende økning i langsiktig og kortsiktig rentebærende gjeld.

Kontantstrøm

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2023	4. kvartal 2022	2023	2022
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-1 713	-482	-5 745	-1 684
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 029	843	-5 301	1 554
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 210	-914	10 515	1 102
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	5	-6	16	-5
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-1 527	-560	-515	967
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	2 925	2 474	1 913	947
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	1 399	1 913	1 399	1 913

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var -5 745 mill. kroner i 2023, hovedsakelig grunnet netto endring utlån og innskudd fra OBOS-banken på -4 613 mill. kroner og økt varelager med produksjon av boliger på -3 128 mill. kroner.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var -5 301 mill. kroner i 2023 hovedsakelig relatert til investeringseiendom og bygging av Construction City på -1 537 mill. kroner, netto plassering i verdipapirer på -2 506 mill. kroner og investeringer i tilknyttede selskaper på -529 mill. kroner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var 10 515 mill. kroner i 2023 knyttet i hovedsak til netto opptrekk av obligasjonsgjeld på 5 989 mill. kroner og lån på 4 497 mill. kroner. Totalt ga dette en kontantbeholdning på 1 399 mill. kroner, en reduksjon på 514 mill. kroner fra utgangen av 2022.

Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2023	31.12.2022
Bokført egenkapital	36 652	35 580
Merverdi eiendommer	9 162	11 873
Merverdi finansielle investeringer	3 278	3 327
Merverdi datterselskaper	4 021	3 388
Merverdier	16 461	18 588
Verdijustert egenkapital	53 113	54 168
Verdijustert totalbalanse	147 857	135 532
Verdijustert egenkapitalandel	35,9 %	40,0 %
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken ¹⁾	87 396	84 314
Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken	60,8 %	64,2 %

¹⁾ Innregnet etter egenkapitalmetoden.

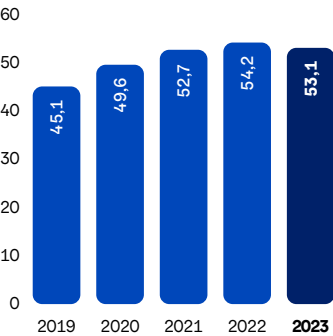
Per 31. desember 2023 var konsernets verdijusterte egenkapital beregnet til 53 113 mill. kroner, en nedgang på 1 055 mill. kroner fra 31. desember 2022. Merverdiene var beregnet til 16 461 mill. kroner, en reduksjon på 2 127 mill. kroner fra utgangen av 2022. Reduksjonen var hovedsakelig et resultat av realisasjon av merverdier på Nansenløkka i forbindelse med nedsalg fra 100 prosent til 50 prosent og gjenspeiles i økt bokført egenkapital. Markedsverdiene på de finansielle investeringene i AF Gruppen ASA, Veidekke ASA og NCC AB hadde en nedgang på 49 mill. kroner. I tillegg var estimert virkelig verdi på datterselskapene 633 mill. kroner høyere enn per 31. desember 2022.

Risiko og risikostyring

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

Verdijustert egenkapital

mrd kroner per årsslutt

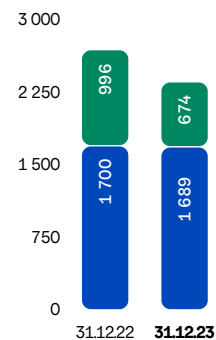


Organisasjon

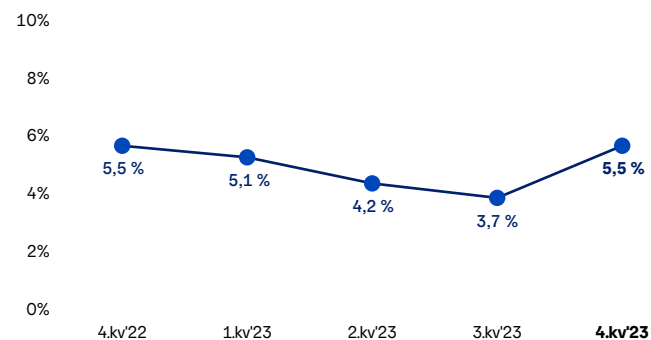
OBOS hadde 2 363 ansatte per 31. desember 2023, hvorav 1 689 er ansatt i Norge og 674 i Sverige. OBOS har gjennomført en betydelig nedbemanning gjennom 2023, spesielt i den svenske virksomheten, for å tilpasse seg markedet og sikre langsiktig verdiskaping. Sykefraværet var på 5,5 prosent i 4. kvartal 2023, tilsvarende samme kvartal i foregående år.

Antall ansatte

■ Norge ■ Sverige



Sykefravær



H-verdi byggeprosjekter

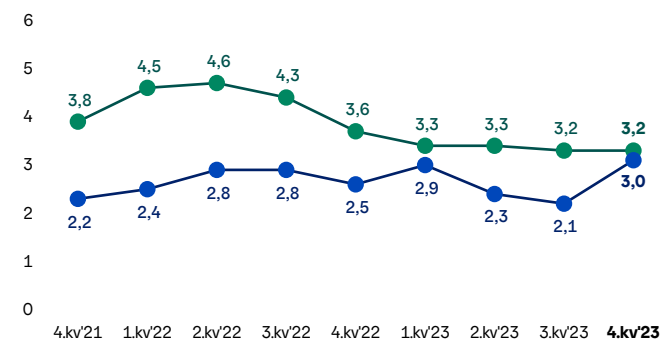
OBOS-konsernet arbeider kontinuerlig med sikkerhet på byggeplasser og i fabrikker. Det viktigste nøkkeltallet er H1-verdi, som angir antall skader med fravær sett i forhold til millioner arbeidete timer basert på rullerende 12 måneder. Det gjennomføres rotårsaksanalyser, og tiltak settes i verk for å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

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

Utvikling i H1-verdi

Grafen inkluderer underleverandører

■ Norge ■ Sverige



Virksomhetsområder

[Boligutvikling](#)

[Forvaltning og rådgivning](#)

[Næringseiendom](#)

[Bank og eiendomsmegling](#)

[Aksjeinvesteringer](#)

[Annen virksomhet og elimineringer](#)



Myresjöhus, Sverige
Foto: Sara Brehmer

Boligutvikling

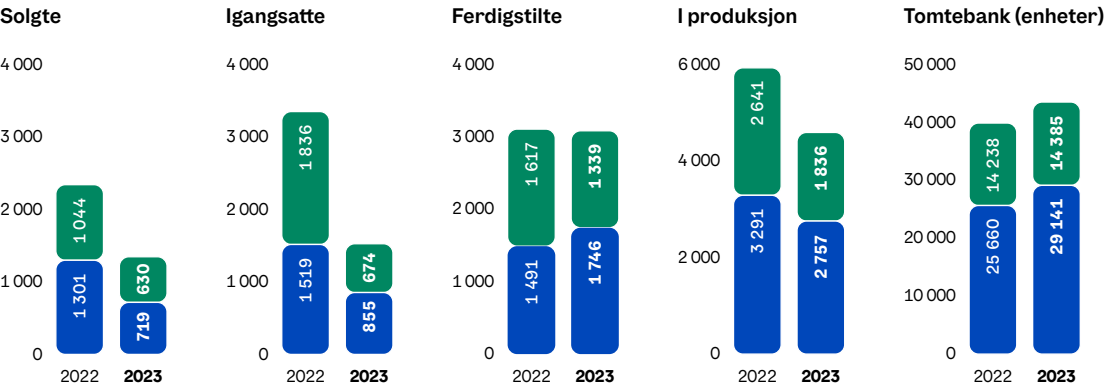
Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2023	4. kvartal 2022	2023	2022
Prosjektinntekter	3 967	2 458	12 879	9 393
Andre inntekter	107	102	418	292
Sum driftsinntekter	4 074	2 561	13 296	9 685
Resultat før skatt	-152	61	159	287

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

Antall boliger (netto)

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

Alle tall per utgangen av året



Driftsinntekter i 4. kvartal 2023 var 4 074 mill. kroner, en økning på 185 mill. kroner mot samme periode foregående år, justert for Solon. Årsaken til økningen var sammensatt, men overordnet var det flere overleverte boliger i 2023.

Resultat før skatt i 4. kvartal 2023 var negativt med 152 mill. kroner, en reduksjon på 213 mill. kroner mot samme periode foregående år. Selv med flere overleverte boliger skyldtes reduksjonen i hovedsak lavere prosjektmargin i enkelte prosjekter og økte rentekostnader.

Driftsinntekter i 2023 var 13 296 mill. kroner, en økning på 1 565 mill. kroner mot 2022, justert for Solon. Økningen skyldtes flere overleverte boliger i egenregiprosjekter, i tillegg til realisasjon av merverdier på Nansenløkka i forbindelse med nedsalg fra 100 prosent til 50 prosent. Denne transaksjonen hadde positiv effekt på driftsinntektene med 1 050 mill. kroner.

Resultat før skatt i 2023 var 159 mill. kroner, en reduksjon på 128 mill. kroner mot 2022. Overordnet var det økt margin som følge av realisasjon av merverdier på

Nansenløkka i forbindelse med nedsalg fra 100 prosent til 50 prosent og reduserte personalkostnader. Dette ble motvirket av lavere resultat fra prosjektmargin i enkelte prosjekter og økte rentekostnader sammenlignet med samme periode foregående år. Det var i tillegg oppløsning av merverdier med negativ resultateffekt på 345 mill. kroner knyttet til oppkjøpet av Solon i 2022, i forbindelse med overleverte prosjekter i Solon.

I 2023 ble det solgt 1 349 boliger (netto), tilsvarende en nedgang på 996 boliger sett mot 2022.

I 2023 har OBOS solgt 245 boliger med boligkjøpsmodeller, tilsvarende en nedgang på 279 boliger sett mot 2022.

Salgsgrad for antall boliger (netto) under produksjon var 57 prosent ved utgangen av 2023, en nedgang på 10 prosentpoeng målt mot utgangen av 2022. Dette var en konsekvens av et marked som preges av økt rente- og kostnadsnivå for boligkjøperne. Ved utgangen av 2023 var det 498 ferdigstilte usolgte boliger, en økning på 158 boliger sammenlignet mot utgangen av 2022.

Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2023	4. kvartal 2022	2023	2022
Driftsinntekter	251	241	991	1 039
Resultat før skatt	36	41	170	272

Driftsinntekter i 4. kvartal 2023 var 251 mill. kroner, en økning på 10 mill. kroner målt mot samme periode foregående år. Økningen var relatert til et økt antall forvaltningsavtaler.

Resultat før skatt i 4. kvartal 2023 var 36 mill. kroner, en reduksjon på 5 mill. kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Reduksjonen skyldtes bortfall av resultat ved nedsalg av selskap, i tillegg til noe høyere personal- og finanskostnader.

Driftsinntekter i 2023 var 991 mill. kroner, en reduksjon på 48 mill. kroner målt mot 2022. Reduksjonen

var knyttet til bortfall av inntekter på 123 mill. kroner fra salg av Stema Rådgivning AS og Tandem AS, samt nedsalg i Øyvind Moen AS, i 2022. Justert for bortfall av inntekter fra de solgte selskapene, var det en underliggende inntektsvekst på 75 mill. kroner.

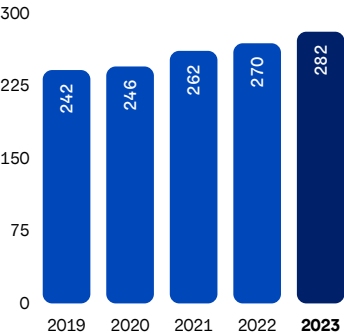
Resultat før skatt i 2023 var 170 mill. kroner, en reduksjon på 102 mill. kroner sammenlignet med 2022. Reduksjonen skyldtes bortfall av resultat fra de solgte selskapene, samt gevinst ved salg av selskapene på 67 mill. kroner i 2022, i tillegg til noe høyere personal- og finanskostnader.

Forvaltningsavtaler

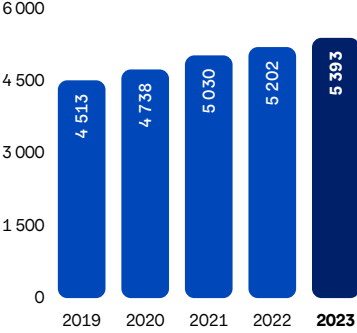
Alle tall per utgangen av året

Antall boliger

tall i tusen



Antall selskaper



Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2023	4. kvartal 2022	2023	2022
Leieinntekter	200	172	785	717
Andre inntekter	11	22	36	55
Sum driftsinntekter	210	194	821	772
Resultat før skatt	-657	547	-191	1 030
Verdiendring investeringseiendom	-477	403	-425	495

Driftsinntekter i 4. kvartal 2023 var 210 mill. kroner, en økning på 16 mill. kroner målt mot samme periode foregående år. Økningen var hovedsakelig et resultat av økte leieinntekter gjennom KPI-justeringer og økt utleiegrad.

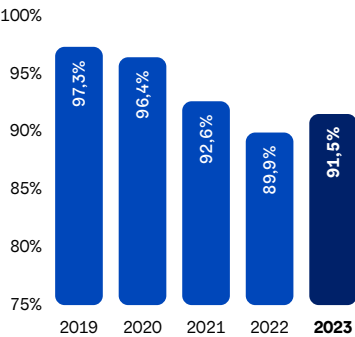
Resultat før skatt i 4. kvartal 2023 var negativt med 657 mill. kroner, en reduksjon på 1 204 mill. kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Den underliggende driften var på linje med fjoråret og reduksjonen skyldtes reduksjon av markedsverdi på investeringseiendom på 880 mill. kroner og rentesikringsinstrumenter på 114 mill. kroner

Driftsinntekter i 2023 ble 821 mill. kroner, en økning på 49 mill. kroner målt mot 2022. Økningen kom hovedsakelig som følge av økte leieinntekter gjennom KPI-justeringer og økt utleiegrad.

Resultat før skatt i 2023 var negativt med 191 mill. kroner, en reduksjon på 1 221 mill. kroner sammenlignet med 2022. Underliggende drift var på linje med fjoråret og reduksjonen skyldtes redusert verdiendring på investeringseiendom på 920 mill. kroner og rentesikringsinstrumenter på 212 mill. kroner

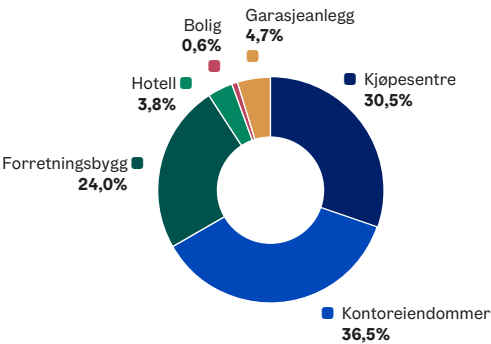
Utleiegrad

Alle tall per utgangen av året



Fordeling av bokført verdi investeringseiendom

Per 4. kvartal 2023

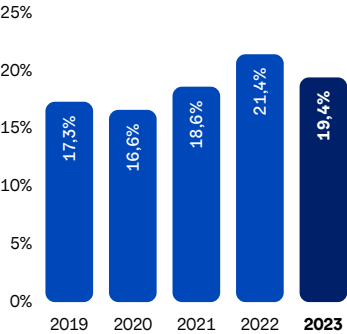


Bank og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2023	4. kvartal 2022	2023	2022
Netto rente- og provisjonsinntekter	206	164	809	547
Eiendomsmegling	24	22	106	118
Andre driftsinntekter	17	10	-51	14
Sum driftsinntekter	247	196	864	679
Resultat før skatt	148	110	492	352
Nøkkeltall OBOS-banken konsern				
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	43,2 %	34,8 %	42,7 %	37,8 %
Egenkapitalavkastning til eiere	10,5 %	6,7 %	8,6 %	6,0 %

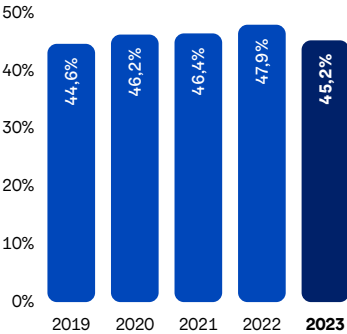
Ren kjernekapital

Alle tall per utgangen av året



Innskudd i % av utlån

Alle tall per utgangen av året



Verdiendring finansielle instrumenter fra OBOS-banken konsern er fra 3. kvartal 2023 reklassifisert fra finansinntekter- og kostnader til driftsinntekter. Tilsvarende gjelder sammenligningstallene for 2022.

Driftsinntekter i 4. kvartal 2023 var 247 mill. kroner, en økning på 51 mill. kroner målt mot samme periode foregående år. Økningen var hovedsakelig relatert til OBOS-banken, som hadde økte netto renteinntekter som følge av forbedret rentemargin og høyere utlån.

Resultat før skatt i 4. kvartal 2023 var 148 mill. kroner, en økning på 38 mill. kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Økningen fra driftsinntekter og finansielle poster ble motvirket av økte lønnskostnader på 9 mill. kroner grunnet økt bemanning samt andre driftskostnader.

Driftsinntekter i 2023 var 864 mill. kroner, en økning på 185 mill. kroner mot 2022. Økningen var hovedsakelig relatert til OBOS-banken, som hadde økte netto renteinntekter som følge av forbedret rentemargin og høyere utlån.

Resultat før skatt i 2023 var 492 mill. kroner, en økning på 140 mill. kroner målt mot 2022. Økningen fra driftsinntekter ble motvirket av økte lønnskostnader på 27 mill. kroner grunnet økt bemanning og andre driftskostnader på 18 mill. kroner.

OBOS-bankens krav til ren kjernekapitaldekning, inklusive pilar 2-tillegg, er 13,7 prosent fra og med 30. juni 2023. Bankens rene kjernekapitaldekning var på 19,4 prosent ved utgangen av 2023. OBOS-banken er godt kapitalisert i henhold til minstekravet og tilfredsstiller alle regulatoriske krav per 31. desember 2023.

Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2023	4. kvartal 2022	2023	2022
Resultat fra datterselskap	-	29	-	55
Andel av resultat fra tilknyttede selskap	111	145	377	374
Utbytte og gevinster / tap	-	13	-	267
Netto verdiendring finansielle verdipapir og andre driftskostnader	-18	-55	-66	-144
Resultat før skatt	93	132	310	552

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

Resultat før skatt i 4. kvartal 2023 var 93 mill. kroner, en reduksjon på 39 mill. kroner mot samme periode foregående år. Reduksjonen var drevet av lavere resultatandel fra tilknyttede selskaper på 34 mill. kroner.

Resultat før skatt i 2023 var 310 mill. kroner, en reduksjon på 242 mill. kroner mot 2022. Reduksjonen var knyttet til gevinst ved salg av SBC Holdco AB på 257 mill. kroner i 2022, og reklassifisering av Solon fra aksjeinvestering til datterselskap i virksomhetsområde Boligutvikling fra 1. januar 2023 med negativ påvirkning på 40 mill. kroner. For de noterte og unoterte selskapene var det en positiv effekt på 38 mill. kroner, i tillegg til økt resultatandel fra de tilknyttede selskapene med 3 mill. kroner.

Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2023	4. kvartal 2022	2023	2022
Driftsinntekter – Annen virksomhet	1 128	499	3 041	1 866
Driftsinntekter – Elimineringer	-1 131	-292	-2 336	-1 551
Sum driftsinntekter	-3	208	705	315
Resultat før skatt – Annen virksomhet	-223	-186	-367	-669
Resultat før skatt – Elimineringer	-30	-243	127	-243
Resultat før skatt	-253	-429	-240	-912

Transaksjoner mellom virksomhetsområdene er presentert i linjen for elimineringer.

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

Driftsinntekter for Annen virksomhet i 4. kvartal 2023 var 1 128 mill. kroner, en økning på 629 mill. kroner mot samme periode foregående år. Økningen skyldtes boligkjøpsmodeller som har overlevert flere boliger med Bostart og Deleie.

Resultat før skatt for Annen virksomhet i 4. kvartal 2023 var -223 mill. kroner, en reduksjon på 37 mill. kroner mot samme periode foregående år. Reduksjonen skyldtes hovedsakelig redusert verdi på finansielle instrumenter og økt personalkost, delvis motvirket

av redusert markedsføringskostnad og positivt bidrag fra salg av OBOS Bostart og Deleie.

Driftsinntekter for Annen virksomhet i 2023 var 3 041 mill. kroner, en økning på 1 175 mill. kroner mot 2022. Økningen gjaldt boligkjøpsmodeller som overleverte flere boliger med Bostart og Deleie.

Resultat før skatt for Annen virksomhet i 2023 var negativt med 367 mill. kroner, som gav en positiv økning på 302 mill. kroner mot 2022. Økningen skyldtes hovedsakelig økte netto finansposter og økt bidrag fra boligkjøpsmodeller med 135 mill. kroner.

Eliminering i 2023 på 127 mill. kroner gjaldt konserngevinst ved salg av tomter på 157 mill. kroner og -30 mill. kroner i eliminert internfortjeneste.

Regnskap og noter

[Resultatregnskap](#)

[Balanse](#)

[Egenkapitaloppstilling](#)

[Kontantstrømoppstilling](#)

[Noter](#)

Sentrumskvartalet, Hamar
Foto: Nyebilder

Resultatregnskap – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	4. kvartal 2023	4. kvartal 2022	2023	2022
Driftsinntekter	<u>3</u>	4 779	4 726	16 678	14 536
Prosjektkostnader		-3 571	-3 300	-10 982	-9 329
Personalkostnader		-634	-661	-2 324	-2 452
Andre driftskostnader		-470	-533	-1 988	-1 992
Av- og nedskrivninger		-76	-87	-283	-287
Driftskostnader		-4 751	-4 581	-15 577	-14 061
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		29	144	1 101	475
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	<u>7</u>	17	425	541	779
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-11	31	-6	286
Verdiendring investeringseiendommer	<u>4</u>	-502	37	-438	196
Driftsresultat		-468	637	1 198	1 736
Finansinntekter og finanskostnader					
Finansinntekter		102	78	161	129
Finanskostnader		-165	-184	-784	-525
Netto valutagevinst/(-tap)		58	-35	121	-27
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		-316	-93	-34	91
Netto gevinst/(-tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		4	59	38	177
Netto finansposter		-317	-175	-498	-155
Resultat før skatt		-784	462	700	1 581
Skattekostnad		185	152	143	49
Resultat etter skatt		-599	614	843	1 629
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		-117	8	-205	22
Herav hybridkapitalens andel		6	5	22	15

Alle beløp i millioner kroner	Note	4. kvartal 2023	4. kvartal 2022	2023	2022
Utvidet resultat					
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		135	-80	207	-91
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		1	-1	9	7
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-16	4	5	13
Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		119	-77	221	-70
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		-2	-7	-6	22
Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer		-2	-	12	-
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		4	-	25	-8
Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		1	-7	32	14
Sum øvrige resultatelementer i perioden		120	-84	253	-56
Totalresultat		-479	530	1 096	1 573
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		-117	8	-205	22
Herav hybridkapitalens andel		6	5	22	15

Balanse – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	31.12.2023	31.12.2022
Goodwill		1 294	1 304
Varemerker		651	631
Andre immaterielle eiendeler		608	563
Varige driftsmidler		1 180	1 096
Bruksrettseiendeler		337	333
Investerings eiendommer	4, 5	16 500	15 371
Eierbenyttede eiendommer		698	729
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	5 660	4 732
Finansielle anleggsmidler	6	6 379	4 619
Utlån fra bankvirksomhet		56 210	49 915
Andre anleggsmidler		1 364	1 495
Sum anleggsmidler		90 880	80 787
Boligtomter for utvikling		17 895	18 522
Boligprosjekter under oppføring		13 778	11 275
Ferdige, usolgte boliger		2 038	883
Sum varelager		33 711	30 680
Kundefordringer		811	353
Utlån fra bankvirksomhet		460	215
Finansielle omløpsmidler	6	2 959	2 326
Andre omløpsmidler		1 178	669
Kontanter og kontantekvivalenter		1 399	1 913
Sum andre omløpsmidler		6 806	5 476
Sum eiendeler		131 397	116 944

Alle beløp i millioner kroner	Note	31.12.2023	31.12.2022
Andelskapital		136	128
Annen egenkapital		35 502	34 238
Hybridkapital		299	299
Ikke-kontrollerende eierinteresser		715	914
Sum egenkapital		36 652	35 580
Pensjonsforpliktelser		113	99
Utsatt skatt		1 744	2 004
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		414	426
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	116	281
Langsiktig rentebærende gjeld	8	43 600	39 136
Sum langsiktig gjeld		45 987	41 946
Leverandørgjeld		1 446	1 536
Betalbar skatt		56	70
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		3 587	2 688
Bankinnskudd fra kunder		25 246	23 274
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	227	57
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	18 195	11 793
Sum kortsiktig gjeld		48 757	39 418
Sum gjeld		94 744	81 364
Sum egenkapital og gjeld		131 397	116 944

Egenkapitaloppstilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Annen egenkapital									
	Andelskapital	Omregnings- differanser	Regulering til virkelig verdi	Øvrige resultatelementer i TS/FKV	Bruksendring eierbenyttet eiendom	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Hybridkapital ¹⁾	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2022	120	75	-19	-19	-	32 669	32 706	299	53	33 178
Periodens resultat	-	-	-	-	-	1 593	1 593	15	22	1 629
Øvrige resultatelementer	-	-84	22	6	-	-	-56	-	-	-56
Totalresultat	-	-84	22	6	-	1 593	1 536	15	22	1 573
Økning i andelskapital	8	-	-	-	-	2	2	-	-	10
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-10	-10
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-	-	-	-2	-2	-	849	847
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-15	-	-15
Andre transaksjoner	-	-	-	-	-	-3	-3	-	-	-3
Egenkapital per 31. desember 2022	128	-9	3	-13	-	34 258	34 238	299	914	35 580
Egenkapital per 1. januar 2023	128	-9	3	-13	-	34 258	34 238	299	914	35 580
Periodens resultat	-	-	-	-	-	1 026	1 026	22	-205	843
Øvrige resultatelementer	-	217	-6	30	-	-	241	-	-	241
Bruksendring eierbenyttede eiendommer	-	-	-	-	12	-	12	-	-	12
Totalresultat	-	217	-6	30	12	1 026	1 279	22	-205	1 096
Økning i andelskapital	8	-	-	-	-	1	1	-	-	9
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-5	-5
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-	-	-	-17	-17	-	11	-6
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-22	-	-22
Egenkapital per 31. desember 2023	136	208	-3	16	12	35 268	35 502	299	715	36 652

¹⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

Kontantstrømoppstilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2023	4. kvartal 2022	2023	2022
Resultat før skatt	-784	462	700	1 581
Netto finansposter	317	175	498	155
Av- og nedskrivninger	76	87	283	287
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	502	-37	438	-196
Resultat fra tilknyttede selskaper	-6	-462	-535	-1 065
Endring i varelager	-408	1 223	-3 128	-2 116
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	-1 603	-1 879	-4 613	-1 115
Endring i andre tidsavgrensningsposter	200	-242	657	312
Mottatte utbytter	1	283	581	848
Netto betalte og mottatte renter	-12	-61	-516	-258
Betalte skatter	5	-31	-111	-117
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-1 713	-482	-5 745	-1 684
Netto utbetalinger ved tilgang og avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-676	-667	-2 265	-1 522
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-1 699	-1 305	-8 501	-6 989
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	1 123	3 662	6 577	11 130
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrasket kontanter overtatt	13	-290	-265	-652
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrasket kontanter avhendet	295	465	449	887
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-316	-734	-721	-1 014
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	232	-288	-576	-286
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 029	843	-5 301	1 554
Nedbetaling obligasjonsgjeld	5	-762	-5 778	-6 320
Opptrekk obligasjonsgjeld	150	504	11 767	5 529
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	1 047	-654	4 497	1 907
Øvrige finansielle poster	8	-2	29	-14
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 210	-914	10 515	1 102
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	5	-6	16	-5
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-1 527	-560	-515	967
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	2 925	2 474	1 913	947
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	1 399	1 913	1 399	1 913

Noter

Note 01 Regnskapsprinsipper og estimater

Konsernregnskapet per 4. kvartal 2023, avsluttet 31. desember 2023, er utarbeidet etter internasjonale regnskapsstandarder (forenklet IFRS) og består av morselskapet OBOS BBL, datterselskaper og investeringer i tilknyttede selskaper og felles kontrollerte virksomheter.

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

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

Verdiendring finansielle instrumenter fra OBOS-banken konsern er fra og med 3. kvartal 2023 reklassifisert fra finansinntekter- og kostnader til driftsinntekter. Tilsvarende gjelder sammenligningstallene for 2022.

Som følge av avrundinger, kan det forekomme at tall og prosenter ikke summeres opp til totalen.

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

Sluttkurser per:			Gjennomsnittskurs for:	
	31.12.2023	31.12.2022	2023	2022
SEK	1,0130	0,9453	0,9950	0,9503
DKK	1,5082	1,4138	1,5327	1,3581

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

Note 02 Driftsinntekt og resultat før skatt per virksomhetsområde

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

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2023	4. kvartal 2022	2023	2022
Boligutvikling	4 074	2 561	13 296	9 685
Forvaltning og rådgivning	251	241	991	1 039
Næringseiendom	210	194	821	772
Bank og eiendomsmegling	247	196	864	679
Aksjeinvesteringer	-	1 328	-	2 046
Annen virksomhet	1 128	499	3 041	1 866
Elimineringer	-1 131	-292	-2 336	-1 551
Driftsinntekter	4 779	4 726	16 678	14 536
Boligutvikling	-152	61	159	287
Forvaltning og rådgivning	36	41	170	272
Næringseiendom	-657	547	-191	1 030
Bank og eiendomsmegling	148	110	492	352
Aksjeinvesteringer	93	132	310	552
Annen virksomhet	-223	-186	-367	-669
Elimineringer	-30	-243	127	-243
Resultat før skatt	-784	462	700	1 581

Verdiendring finansielle instrumenter fra OBOS-banken konsern er fra 3. kvartal 2023 reklassifisert fra finansinntekter- og kostnader til driftsinntekter. Tilsvarende gjelder sammenligningstallene.

Note 03 Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2023	4. kvartal 2022	2023	2022
Prosjektinntekter	3 932	3 923	13 477	11 614
Forvaltningsinntekter	180	216	745	902
Leieinntekter eiendommer	276	230	1 055	877
Netto rente- og provisjonsinntekter	229	178	775	579
Tekniske konsulentinntekter	48	29	172	123
Eiendomsmegling	18	21	89	105
Kontingenter medlemmer	26	28	112	113
Andre driftsinntekter/elimineringer	72	101	253	223
Driftsinntekter	4 779	4 726	16 678	14 536

Verdiendring finansielle instrumenter fra OBOS-banken konsern er fra 3. kvartal 2023 reklassifisert fra finansinntekter- og kostnader til driftsinntekter. Tilsvarende gjelder sammenligningstallene.

Note 04 Investerings eiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2023	31.12.2022
Inngående balanse 1. januar	15 371	13 434
Kjøp av investeringseiendommer	201	7
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-261	-70
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-35	-28
Investeringer/påkostninger	1 530	951
Reklassifiseringer	110	867
Verdiendring investeringseiendommer	-438	196
Valutaeffekter	24	14
Utgående balanse	16 500	15 371

Note 05 Opplysninger om investeringseiendom

Alle beløp i millioner kroner/prosent	31.12.2023 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	4 754	95,8 %	4,2 %	0,9 %
Kontoreiendommer	5 689	79,3 %	20,7 %	31,9 %
Forretningsbygg	3 747	96,4 %	3,6 %	0,6 %
Hotell	586	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Bolig ¹⁾	994	95,0 %	5,0 %	0,0 %
Garasjeanlegg	730	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Sum	16 500	91,5 %	8,5 %	9,6 %

¹⁾ Inkludert i «Bolig» inngår investeringseiendom fra Boligutvikling i Danmark med 316 mill. kroner og OBOS Deleie med 514 mill. kroner.

Note 06 Finansielle anleggs- og omløpsmidler

Tabellene nedenfor viser eksponering mot kredittrisiko for finansielle instrumenter i balansen. Eksponering er vist brutto for eventuelle pantstillelser og tillatte motregninger. For aksjer notert på børs eller annen regulert markedsplass, settes verdi til sluttkurs siste handelsdag fram til og med balansedagen. For øvrige aksjer fastsettes verdien på grunnlag av tilgjengelig informasjon. Data fra Nordic Bond Pricing brukes som grunnlag for verdsettelse av sertifikater og obligasjoner.

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2023	31.12.2022
Børsnoterte foretak	112	111
Ikke børsnoterte foretak	477	453
Markedsbaserte investeringer	6	5
Langsiktige obligasjoner	5 784	4 051
Sum finansielle anleggsmidler	6 379	4 619
Rentefond	1 313	746
Kortsiktige obligasjoner	1 646	1 580
Sum finansielle omløpsmidler	2 959	2 326

Langsiktige obligasjoner

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	1 336	1 320	-16
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	4 462	4 464	2
Sum		5 798	5 784	-14

Kortsiktige obligasjoner og sertifikater

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Sertifikater (kommune/stat)	0 %	189	189	-
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	164	155	-8
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	1 305	1 302	-3
Sum		1 657	1 646	-12

Note 07 Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel	01.01.2023 Bokført verdi	Andel av resultat ¹⁾	Andre endringer	31.12.2023 Bokført verdi
Boligutvikling		1 398	176	741	2 314
Næringseiendom		638	5	-22	621
Aksjeinvesteringer		2 462	377	-150	2 688
Annen virksomhet		235	-15	-183	37
Sum		4 732	541	387	5 660

Spesifikasjon av aksjeinvesteringer

Veidekke ASA	19,5 %	964	208	-192	980
AF Gruppen ASA	16,2 %	715	82	-110	687
Construct Venture AS	50,0 %	32	-13	22	41
NCC AB	8,4 %	751	100	130	981
Sum		2 462	377	-150	2 688

¹⁾ Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en positiv verdiendring på investeringseiendom på 50,5 mill. kroner.

Note 08 Rentebærende gjeld

	31.12.2023		31.12.2022	
	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern
Alle beløp i millioner kroner				
Obligasjonslån forfall 2023	-	-	40	40
Obligasjonslån forfall 2024–2025	7 221	1 790	13 657	2 765
Obligasjonslån forfall 2026–2029	26 770	4 752	15 002	3 284
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 223	7 223	8 168	8 168
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	116	116	281	281
Annen langsiktig rentebærende gjeld	2 386	736	2 268	522
Langsiktig rentebærende gjeld	43 716	14 618	39 417	15 060
Obligasjonslån med forfall innen ett år	5 497	1 015	4 578	1 344
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 174	2 165	1 180	1 138
Bygge- og tomtelån	9 889	9 889	6 031	6 031
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	227	226	57	57
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	636	4	4	4
Kortsiktig rentebærende gjeld	18 422	13 298	11 850	8 574
Rentebærende gjeld ¹⁾	62 138	27 916	51 266	23 634

¹⁾ Ikke inkludert innlån fra kunder

Note 09 Tilgjengelig likviditet

OBOS-konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 31. desember 2023 framgår av oversikten nedenfor:

Alle beløp i millioner kroner	Løpetid	Ramme	Ubenyttet
Kassekreditt	12 mnd.	400	400
Trekkrettighet	2021–2026	1 250	1 250
Trekkrettighet	2021-2026	1 250	1 250
Trekkrettighet	364 dager revolverende	1 300	675
Totale trekkrettigheter og kassekreditter		4 200	3 575

Note 10 Balanse eksklusiv OBOS-banken konsern

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern
Alle beløp i millioner kroner				
Anleggsmidler	90 880	33 300	80 787	31 045
Omløpsmidler	40 517	37 636	36 157	34 682
Sum eiendeler	131 397	70 936	116 944	65 727
Egenkapital	36 652	36 652	35 580	35 580
Egenkapitalandel	27,9 %	51,7 %	30,4 %	54,1 %

Note 11 Vesentlige transaksjoner

30. juni 2023 solgte OBOS 50 prosent av aksjene i Nansenløkka på Fornebu til Skanska, til en verdi på 263 mill. kroner. Gjenværende 50 prosent andel er klassifisert som tilknyttet selskap i balansen.

15. september 2023 solgte OBOS Eiendom 100 prosent av aksjene i AS Arnstein til Norsk Datasenter AS, til en verdi på 160 mill. kroner.

Note 12 Transaksjoner med nærstående parter

OBOS foretar transaksjoner med nærstående parter som en del av den ordinære virksomheten. Disse transaksjonene gjennomføres til markedsmessige betingelser. Vilkår for transaksjoner med ledende ansatte og nærstående parter er omtalt i note 29 og note 30 i konsernets årsrapport for 2022, samt i note 15 for morselskapet OBOS BBL.

Transaksjoner mellom konsernselskaper elimineres i konsernregnskapet og representerer ikke nærstående parter. OBOS har ikke foretatt vesentlige transaksjoner med nærstående parter ut over ordinære forretningsmessige transaksjoner per 4. kvartal 2023.

Note 13 Hendelser etter balansedagen

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

Dette er OBOS

Visjon

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

Virksomheten

OBOS er et boligbyggelag, bygget på en åpen medlemsmodell der alle kan tegne seg som medlemmer (andelseiere). OBOS' hovedformål i henhold til vedtektene er å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger for medlemmene. Overskuddet beholdes i virksomheten og reinvesteres. Inntil 10 prosent av overskudd etter skatt, går i henhold til vedtektene, til samfunnsnyttige formål.

OBOS driver utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig, og har i tillegg virksomhet innenfor eiendomsmegling, eiendomsforvaltning, rådgiving, bankvirksomhet, aksje-investeringer og utleie av eiendom. Virksomheten foregår hovedsakelig i Norge og i Sverige. Hovedkontoret er i Oslo.

OBOS har medlemmer i Norge og Sverige.

Selskapets styre

Roar Engeland
Heidi Ulmo
Ragnhild Borchgrevink
Henning Olsen
Torger Reve
Anne Lise Ryel
Arne Austreid
Siv Berg
Lars Örjan Reinholdsson
Daniel Walter

Konsernledelsen

Daniel Kjørberg Siraj
Marianne Gjertsen Ebbesen
Ingunn Andersen Randa
Nils Morten Bøhler
Morten Aagenæs
Steffen Brørby
Trond Stabekk
Cathrine Wolf Lund
Kathinka Koch Sommerseth

Pressekontakt

Thomas Skjennald

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

Konsernsjef
Konserndirektør boligutvikling trehus
Konserndirektør boligutvikling storby
Konserndirektør næringseiendom
Konserndirektør forvaltning og rådgivning
Konserndirektør HR og organisasjon
Konserndirektør økonomi og finans
Konserndirektør IT og digital
Konserndirektør marked, kommunikasjon og samfunnsansvar

Kommunikasjonsdirektør

Kontaktinformasjon

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

Hovedkontor

Hammersborg Torg 1
0179 Oslo

Finansiell kalender

1. kvartal 2024: 8. mai 2024
2. kvartal 2024: 15. juli 2024
3. kvartal 2024: 29. oktober 2024

Foretaksnummer

937 052 766