



Delårsrapport

1. kvartal 2024

[Fra konsernsjefen](#)

[Markedsutsikter](#)

[Nøkkeltall for konsernet](#)

[Virksomhetsområder](#)

[Regnskap og noter](#)

[Virksomhetsinformasjon](#)

Storøykilen, Fornebu
Foto: NyeBilder

Fra konsernsjefen

OBOS oppnådde et resultat før skatt på 360 (378) millioner kroner i 1. kvartal 2024. Resultatet ble påvirket negativt av Boligutvikling, mens det var resultatvekst i fire av fem av de øvrige virksomhetsområdene. Takket være en diversifisert virksomhet og kontantstrøm, kan OBOS fremdeles byggestarte prosjekter på lavere salgsgrader for å opprettholde evnen til å tilby medlemmer boliger de kommende årene, når boligtilbudet kan bli for lavt.

Innenfor Boligutvikling leverer OBOS et resultat som ligger vesentlig bak fjoråret. Lønnsomheten i pågående og fullførte prosjekter er svekket som følge av økte finanskostnader og generelle kostnadsøkninger i prosjektene, som en konsekvens av lønns- og prisstigning. Det har også vært et lavere resultatuttak som følge av flere usolgte ferdigstilte boliger. Manglende lønnsomhet i prosjektene gjør det vanskelig å dekke de faste kostnadene knyttet til organisasjon og finanskostnader, noe som samlet gir et negativt resultat for Boligutvikling i kvartalet. På årsbasis forventer vi likevel et svakt positivt resultat fra virksomhetsområdet, som følge av planlagte overleveringer senere i året.

Noen lyspunkter er det likevel. Boligsalget i 1. kvartal 2024 var høyere sammenlignet med samme kvartal i 2023, med et salg på 533 (430) boliger brutto til en verdi av 2,5 milliarder kroner. Det er særlig OBOS Sverige, som produserer trehus, som bidrar til å løfte boligsalget i 1. kvartal. Der solgte man 174 boliger i 1. kvartal, opp 120 prosent fra samme periode i fjor. I 1. kvartal ble det igangsatt bygging av 309 boliger, og OBOS har nå 5 221 boliger under bygging med en salgsgrad på 61 prosent. Det er ned fra 7 402 boliger med en salgsgrad på 67 prosent (brutto) ved utgangen av 1. kvartal i fjor.

Virksomhetsområdet Forvaltning og rådgivning kan vise til økt antall forvaltningsavtaler og en effektivisert drift som påvirket resultatet positivt. Innenfor Næringseiendom har økt utleiegrad og indeksregulering av leieinntekter bidratt til økte driftsinntekter, mens den positive verdiendringen på investeringseiendommene var omtrent på nivå med samme kvartal i 2023. Markedsverdien av finansielle instrumenter steg som følge av forventning om at rentene nå flater ut, etter at Norges Bank satt opp renten syv ganger i 2023.

OBOS-banken hadde også et forbedret resultat sammenlignet med samme periode foregående år, grunnet økte rentemarginer og fortsatt god og stabil vekst i utlån. Det er også gledelig å se at kundetilstrømmingen til banken er sterkt stigende, og at vi fortsatt er blant landets beste dagligbanker med konkurransedyktige betingelser både på lån og innskudd.

Det er også svært gledelig å registrere en sterk vekst i antall medlemmer ved inngangen til året. OBOS har 603 285 betalende medlemmer ved utgangen av 1. kvartal 2024, en vekst på over 22 000 medlemmer siden årsskiftet.

(Tall i parentes tilsvarende samme periode foregående år).

Framtidsutsikter

Vi forventer et fortsatt krevende marked for salg og bygging av nye boliger ut 2024. Boligmarkedet vil neppe snu før husholdningene merker de første rentereduksjonene. I tillegg til at vi har foretatt nødvendige nedbemanninger i selskapene som er hardest rammet av det sviktende boligsalget, gjøres det også en rekke andre kostnadsbesparende tiltak for å sikre et solid fundament i årene fremover.

OBOS har hatt et krevende marked i godt over ett år, og vi har sett oss nødt til å tilpasse boligbyggingen vår deretter. Den lavere salgsgraden gjenspeiler at vi har byggestartet flere prosjekter på lave forhåndssalgsnivåer for å kunne opprettholde evnen til å tilby medlemmene boliger de kommende årene. På sikt kan den lave boligbyggingen vi nå ser skape utfordringer med et for lavt tilbud fram i tid. Derfor gjør vi alt vi kan for å få satt i gang så mange prosjekter som mulig.

Boligkjøpsmodellene Deleie og Bostart er fortsatt etterspurte og i Stor-Oslo er 54 prosent av salgene i 1. kvartal enten med Deleie eller Bostart. Det er nå solgt nesten 1 400 boliger med Deleie eller Bostart siden OBOS startet å tilby kjøpsmodellene. I løpet av 2024 kommer forhåpentligvis en lovendring som åpner opp for at OBOS kan tilby enda flere Deleie-boliger.

Jeg vil benytte anledningen til å takke våre medlemmer, kunder, samarbeidspartnere og ikke minst alle ansatte i OBOS. Dette samarbeidet er vi helt avhengige av for å fortsatt lykkes i utfordrende tider.



Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

Markedsutsikter

Global økonomi preges av mer optimisme og framgang i inflasjonskampen, men usikkerheten knyttet til geopolitikk og energipriser har tiltatt med uroen i Midtøsten. Samtidig skaper høy jobbskaping og noe oppgang i inflasjonen i USA de siste månedene tvil om når det første rentekuttet kommer. Juli eller september synes nå langt mer aktuelt enn juni.

I euroområdet nærmer inflasjonen seg toprosentmålet, og mye tyder på at renten kan bli kuttet i juni. Den største usikkerhetsfaktoren er lønnsoppgjøret. Sentralbanken frykter at høye lønnstillegg vil trekke opp særlig tjenesteinflasjonen.

Frykten for svakere valutakurs taler isolert for at Riksbanken og Norges Bank avventer rentekutt i USA og i euroområdet før de kutter. Flere andre faktorer tilsier at Riksbanken vil være først ute, mens Norges Bank antas å være sist.

Bedre økonomiske utsikter for norske husholdninger peker mot økt nyboligsalg utover i 2024

Fastlands-BNP har utviklet seg ganske flatt de siste månedene. Det er særlig boliginvesteringene som trekker ned, mens oljeinvesteringene trekker opp. Sysselsettingsveksten har avtatt, men er fortsatt positiv. Arbeidsledigheten, målt ved Arbeidskraftundersøkelsen, er forventet å øke noe framover, men oppgangen er antatt å bli moderat.

Inflasjonen er på vei ned og har falt noe raskere enn ventet. Samtidig skaper et høyere enn ventet lønnstillegg i frontfaget, kronekurssvekkelse og hvor mye av kostnadsveksten bedriftene kan velte over på kundene, usikkerhet for inflasjonsutviklingen framover. Men fortsetter inflasjonen å falle raskere enn Norges Bank har anslått, kan det første rentekuttet komme i september, men det er høy sannsynlighet for at vi må vente til desember.

Boligprisene hittil i 2024 har steget mer enn normalt. Stemningen blant husholdningene har bedret seg og flere tror på økte boligpriser framover. Dette kombinert med utsikter til rentekutt, bedring i kjøpekraften, god jobbtrygghet, for lav boligbygging i forhold til folketilveksten, taler for at boligprisene vil fortsette å øke framover. Skulle vi få et stort vårslipp av boliger i bruktboligmarkedet kan imidlertid det dempe prisveksten noe, men alt i alt er det flere faktorer som peker mot økte boligpriser og gradvis bedring i nyboligmarkedet.

Gradvis bedre økonomiske utsikter i Sverige utover i 2024 og økt boliggetterspørsel

Svensk økonomi har vært i mild resesjon, men veksten på starten av året har vært bra. Det er investeringene, og særlig boliginvesteringene, samt svakere konsum blant husholdningene, som har trukket ned. Arbeidsledigheten er stigende, men antas å toppe i år og avta igjen neste år når lavere renter er ventet å stimulere aktiviteten. Lavere lønnsvekst og svakere kjøpekraftutvikling for svenske enn norske husholdninger, har bidratt til at prisveksten har kommet raskere ned og at risikoen for et oppsving synes mindre enn i Norge. Riksbanken vil trolig kutte renten i juni, men sannsynligheten for mai har økt. Riksbanken har guidet mot tre rentekutt i 2024.

Boligprisene har steget mer enn vanlig hittil i 2024. Stemningen blant husholdningene og andelen som tror på økte boligpriser har steget. Selv om det fortsatt er et stykke igjen til normalnivåene, peker denne tendensen, samt utsikt til flere rentekutt og gradvis bedring i kjøpekraften, mot boligprisvekst og bedring i nyboligsalget utover i 2024. Nyboligsalget hittil i år er høyere enn på samme tid i 2023. Et svært høyt boligtilbud og lav folketilvekst trekker ned.



Nøkkeltall for konsernet

Resultat

Balanse og kontantstrøm

Verdijustert egenkapital

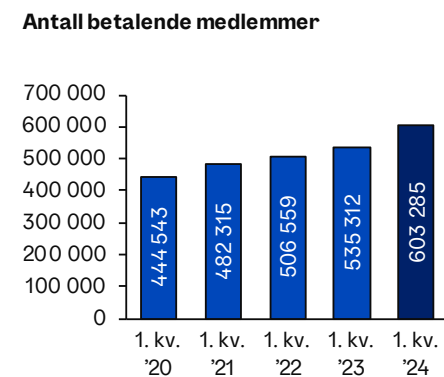
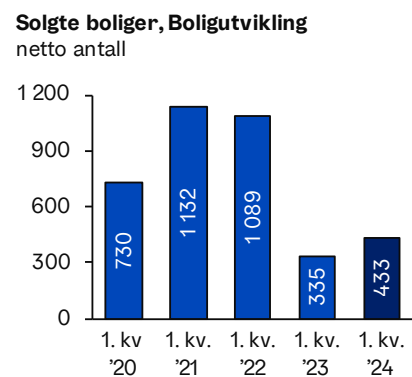
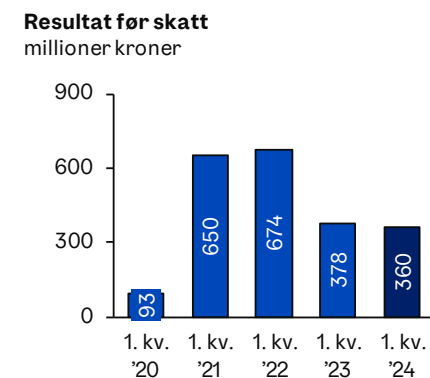
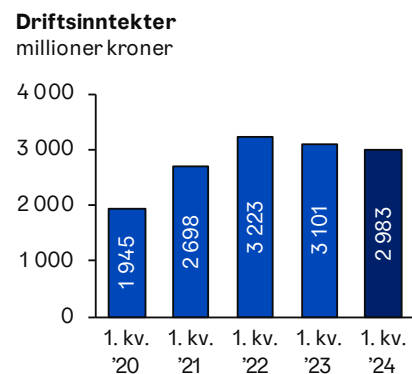
Organisasjon

Resultat

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2024	1. kvartal 2023	2023
Driftsinntekter	2 983	3 101	16 678
Resultat før skatt	360	378	700
Boligutvikling	-302	-49	159
Forvaltning og rådgivning	57	37	170
Næringseiendom	384	238	-191
Bank og eiendomsmegling	156	94	492
Aksjeinvesteringer	62	41	310
Annen virksomhet	10	17	-367
Elimineringer	-6	-	127
Andre hovedtall			
Driftsresultat ekskl. OBOS-banken konsern	195	318	709
Bokført egenkapital	36 897	36 016	36 652
Verdijustert egenkapital	54 227	54 925	53 113
Rentebærende gjeld	63 540	55 824	62 138

Verdiendring finansielle instrumenter fra OBOS-banken er fra og med 3. kvartal 2023 reklassifisert fra finansinntekter og finanskostnader til driftsinntekter. Sammenligningstallene for 1. kvartal 2023 er omarbeidet.

Alle nøkkeltall per utgangen av kvartalet.



Resultat i 1. kvartal 2024

Driftsinntekter i 1. kvartal 2024 var 2 983 millioner kroner, en reduksjon på 118 millioner kroner mot samme periode foregående år.

Driftsinntektene for Boligutvikling i 1. kvartal 2024 kom hovedsakelig fra overlevering av tre prosjekter i Solon. OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu, OBOS Nya Hem og OBOS Kärnhem har ikke hatt overleveringer av prosjekter i 1. kvartal 2024, men kun solgt og overlevert boliger som allerede var ferdigstilte. I OBOS Sverige og OBOS Block Watne var det redusert aktivitet. For Forvaltning og rådgivning var det god vekst relatert til et økt antall forvaltningsavtaler og prisvekst for OBOS Eiendomsforvaltning, samt positiv utvikling for OBOS OpenNet som har en økt kundemasse.

Næringseiendom økte driftsinntektene gjennom høyere utleiegrad og årlig KPI-justering på fire prosent på leieinntektene. OBOS-banken opplever god og stabil utlånsvekst, samt stigende rentenetto som gjør at den positive utviklingen fra tidligere kvartaler fortsetter inn i 2024. For Annen virksomhet var det inntektstilbakegang, som følge av færre overleveringer av Bostart og Deleie.

Resultat før skatt i 1. kvartal 2024 var 360 millioner kroner, en reduksjon på 18 millioner kroner mot samme periode foregående år.

Boligutvikling har redusert resultat med 253 millioner kroner mot samme kvartal i 2023. Det var negativt resultat i alle selskaper som følge av lavere prosjektmarginer grunnet økte materialkostnader samt salgsfremmende tiltak, i tillegg til at det ble overlevert færre boligprosjekter. Vekst i resultat før skatt i Forvaltning og rådgivning utgjorde 20 millioner kroner, og er hovedsakelig drevet av økt omsetning og effektiviseringstiltak.

Næringseiendom økte resultatet med 145 millioner kroner sett mot 1. kvartal foregående år. Økningen skyldtes i hovedsak at det var positiv verdiendring på finansielle instrumenter på 79 millioner kroner, mot -32 millioner kroner i 1. kvartal 2023. Det var i tillegg økt driftsresultat på 39 millioner kroner fra økte inntekter og noe reduserte driftskostnader. Bank og eiendomsmegling hadde et økt resultat på 62 millioner kroner grunnet økt rentemargin og høyere utlån. Resultatet fra Annen virksomhet var 7 millioner kroner lavere enn 1. kvartal 2023. Positiv verdiendring på investeringseiendom var 33 millioner kroner høyere enn tilsvarende kvartal i 2023. Dette ble motvirket av et lavere resultat fra boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie, som følge av et høyt antall overleveringer i 1. kvartal 2023.



Foto: Øivind Eide

Balanse

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2024	31.12.2023
Sum anleggsmidler	94 572	90 880
Øvrige omløpsmidler	38 072	39 118
Konter og kontantekvivalenter	2 035	1 399
Sum omløpsmidler	40 106	40 517
Sum eiendeler	134 678	131 397
Sum egenkapital	36 897	36 652
Langsiktig gjeld	49 287	45 987
Kortsiktig gjeld	48 494	48 757
Sum gjeld	97 780	94 744
Sum egenkapital og gjeld	134 678	131 397
Egenkapitalandel	27,4 %	27,9 %

Sum eiendeler var 134 678 millioner kroner ved utgangen av 31. mars 2024, en økning på 3 281 millioner kroner fra 31. desember 2023. Anleggsmidler hadde en økning på 3 692 millioner kroner som bestod av økt utlån fra bankvirksomheten på 1 605 millioner kroner og økte finansielle plasseringer på 1 202 millioner kroner. I tillegg var det økt verdi på investerings-eiendommer på 603 millioner kroner som i hovedsak gjelder bygging av Construction City på Ulven. Her kommer blant annet OBOS' nye hovedkontor med planlagt innflytning i 2025. Øvrige omløpsmidler er redusert med 1 047 millioner kroner siden 31. desember 2023 og gjelder reduksjon i gjeld. Konter og kontantekvivalenter har økt med 636 millioner kroner. Endringene på eiendelssiden ga en tilsvarende økning i langsiktig og kortsiktig rentebærende gjeld.

Kontantstrøm

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2024	1. kvartal 2023	2023
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	690	-3 752	-5 745
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 220	-628	-5 301
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 166	4 339	10 515
Effekt av valutakursendringer på konter og kontantekvivalenter	1	15	16
Netto endring i konter og kontantekvivalenter	636	-26	-515
Konter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	1 399	1 913	1 913
Konter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	2 035	1 888	1 399

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 690 millioner kroner per 1. kvartal 2024, hovedsakelig grunnet netto endring utlån og innskudd fra OBOS-banken på -482 millioner kroner, redusert varelager på 752 millioner kroner og positiv effekt på 457 millioner kroner i andre tidsavgreningsposter.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var -1 220 millioner kroner per 1. kvartal 2024 hovedsakelig relatert til investeringseiendom og bygging av Construction City på -343 millioner kroner, netto plassering i verdipapirer på -107 millioner kroner og investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper på -570 millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var 1 166 millioner kroner per 1. kvartal 2024 hovedsakelig relatert til netto opptrekk av obligasjonsgjeld på 2 409 millioner kroner, delvis motvirket av nedbetaling av lån og annen gjeld på -1 240 millioner kroner.

Totalt ga dette en kontantbeholdning på 2 035 millioner kroner, en økning på 636 millioner kroner fra utgangen av 2023.

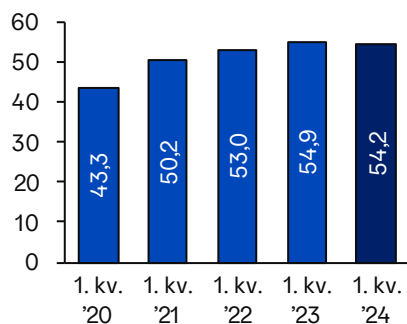
Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Bokført egenkapital	36 897	36 016	36 652
Merverdi eiendommer	9 181	11 875	9 162
Merverdi finansielle investeringer	4 363	3 722	3 278
Merverdi datterselskaper og medlemsmasse	3 785	3 312	4 021
Merverdier	17 330	18 909	16 461
Verdijustert egenkapital	54 227	54 925	53 113
Verdijustert totalbalanse	152 008	140 650	147 857
Verdijustert egenkapitalandel	35,7 %	39,1 %	35,9 %
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken konsern ¹⁾	88 285	87 175	87 396
Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken konsern	61,4 %	63,0 %	60,8 %

¹⁾ Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Per 31. mars 2024 var konsernets verdjusterte egenkapital beregnet til 54 227 millioner kroner, en økning på 1 114 millioner kroner fra 31. desember 2023. Merverdiene var beregnet til 17 330 millioner kroner, en økning på 869 millioner kroner fra utgangen av 2023. Økningen var drevet av økt markedsverdi på de finansielle investeringene i blant annet AF Gruppen ASA, Veidekke ASA og NCC AB på 1 085 millioner kroner, men ble delvis motvirket av lavere estimert virkelig verdi på datterselskaper og medlemsmasse med 236 millioner kroner grunnet økt diskonteringsrente.

Verdijustert egenkapital milliarder kroner



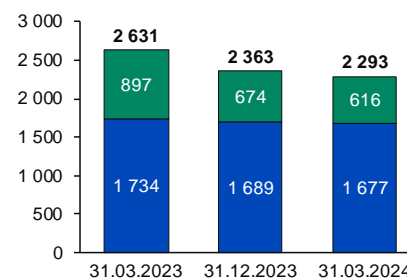
Risiko og risikostyring

OBOS' risiko og risikostyring er presentert i årsrapporten for 2023 på sidene 41-44.

Organisasjon

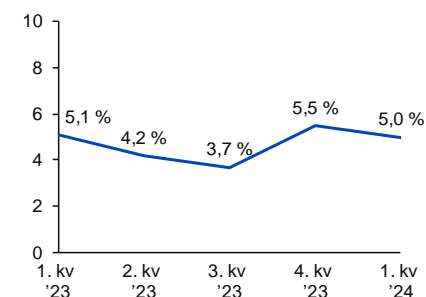
OBOS har 2 293 ansatte per 31. mars 2024, hvorav 1 677 er ansatt i Norge og 616 i Sverige. Sykefraværet var på 5,0 prosent i 1. kvartal 2024, noe som var en svak reduksjon fra samme periode foregående år.

Antall ansatte



■ Norge ■ Sverige

Sykefravær, %



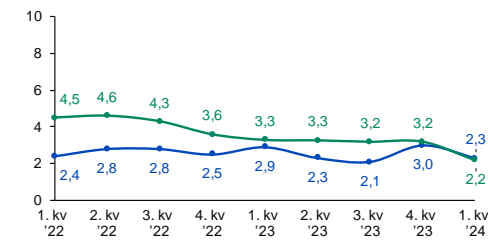
— Sykefravær

H-verdi byggeprosjekter

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

Retningslinjer og oppfølging av HMS og SHA-arbeid er viktig i OBOS. Disse retningslinjene er nærmere beskrevet i årsrapporten for 2023 på sidene 167-169.

H-verdi



— Norge — Sverige

The image shows the exterior of the Lambertseter Senter building, a modern structure with large glass windows and a brick facade. The building's name "LAMBERTSETER SENTER" is prominently displayed on the glass. To the right, there are signs for "SYN" and "KINO". A blue overlay box in the lower-left corner contains a list of business areas. A "Taxi" sign is visible on a pole in the foreground, and people are walking on the sidewalk.

Virksomhetsområder

[Boligutvikling](#)

[Forvaltning og rådgivning](#)

[Næringseiendom](#)

[Bank og eiendomsmegling](#)

[Aksjeinvesteringer](#)

[Annen virksomhet og eliminerings](#)

Boligutvikling

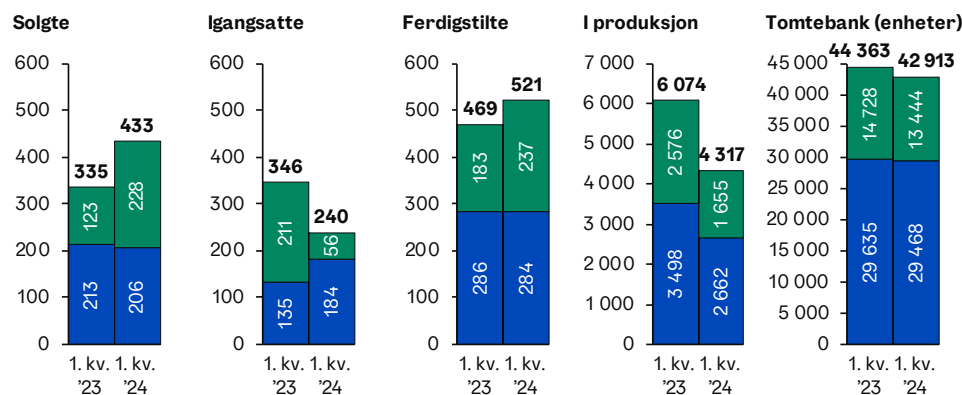
Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2024	1. kvartal 2023	2023
Prosjektinntekter	1 869	1 876	12 879
Andre inntekter	105	110	418
Sum driftsinntekter	1 975	1 986	13 296
Resultat før skatt	-302	-49	159

Antall boliger (netto)

Alle tall er per utgangen av kvartalet.

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

■ Sverige



Driftsinntekter i 1. kvartal 2024 var 1 975 millioner kroner, en reduksjon på 11 millioner kroner mot samme periode foregående år. Prosjektinntektene i 1. kvartal 2024 kom hovedsakelig fra overlevering av tre prosjekter i Solon. OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu, OBOS Nya Hem og OBOS Kårnhem har ikke hatt overleveringer av prosjekter i 1. kvartal 2024, men kun solgt og overlevert boliger som allerede var ferdigstilte. I OBOS Sverige og OBOS Block Watne var det redusert aktivitet.

Resultat før skatt i 1. kvartal 2024 var negativt med 302 millioner kroner, en reduksjon på 253 millioner kroner mot samme periode foregående år. Reduksjonen skyldes få overleveringer, samt marginpress på boligene som er overlevert i OBOS Sverige, OBOS Block Watne og Solon.

Per 1. kvartal 2024 var det solgt 433 boliger (netto), tilsvarende en økning på 98 boliger sett mot samme periode foregående år. Per 1. kvartal 2024 har OBOS solgt 116 boliger med boligkjøpsmodeller, tilsvarende en økning på 32 boliger.

Salgsgrad for antall boliger (netto) under produksjon var 59 prosent ved utgangen av 1. kvartal 2024, en nedgang på 9 prosentpoeng målt mot samme periode foregående år. Dette var en konsekvens av et marked som preges av økte renter og generelt høyere kostnadsnivå for boligkjøperne. Ved utgangen av 1. kvartal 2024 var det 507 ferdigstilte usolgte boliger (netto), en økning på 168 boliger sammenlignet med samme periode foregående år. Økningen var lavere enn forventet, og skyldes at salgsfremmende tiltak har hatt god effekt på salg av ferdigstilte boliger.

Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2024	1. kvartal 2023	2023
Driftsinntekter	266	246	991
Resultat før skatt	57	37	170

Driftsinntekter i 1. kvartal 2024 var 266 millioner kroner, en økning på 20 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Økningen var relatert til et økt antall forvaltningsavtaler og prisvekst for OBOS Eiendomsforvaltning. OBOS OpenNet bidrar også til inntektsvekst som følge av flere tilkoblede kunder.

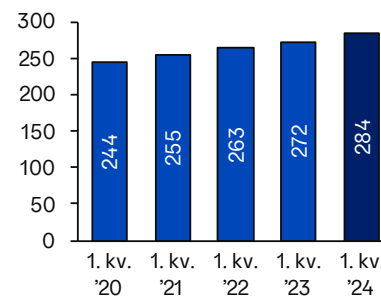
Resultat før skatt i 1. kvartal 2024 var 57 millioner kroner, en økning på 20 millioner kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Resultatveksten var hovedsakelig relatert til inntektsvekst og effektivisering i OBOS Eiendomsforvaltning.

Forvaltningsavtaler

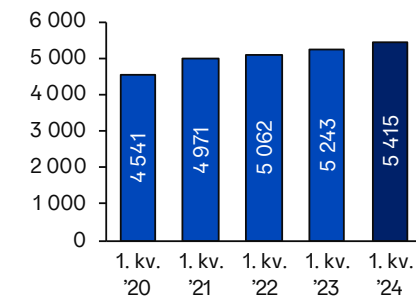
Alle tall per utgangen av kvartalet.

Antall boliger

Tall i tusen



Antall selskaper



Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2024	1. kvartal 2023	2023
Leieinntekter	203	189	785
Andre inntekter	15	8	36
Sum driftsinntekter	218	197	821
Resultat før skatt	383	238	-191
Verdijustering investeringseiendom	162	159	-425

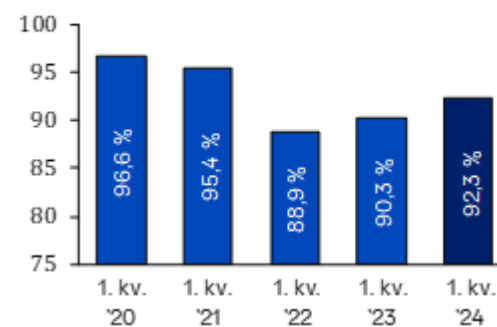
Driftsinntekter i 1. kvartal 2024 var 218 millioner kroner, en økning på 21 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Inntektsøkningen var hovedsakelig et resultat av økte leieinntekter gjennom KPI-justeringer på fire prosent, i tillegg til økt økonomisk utleiegrad.

Resultat før skatt i 1. kvartal 2024 var 383 millioner kroner, en økning på 145 millioner kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Resultatøkningen skyldtes i hovedsak et forbedret driftsresultat på 38 millioner kroner og positiv verdiendring på finansielle instrumenter på 79 millioner kroner.

Utleiegraden ved utløpet av kvartalet økte fra 90,3 prosent i 2023 til 92,3 prosent i 2024. Økningen var drevet av kategoriene kjøpesentre, kontor og industri.

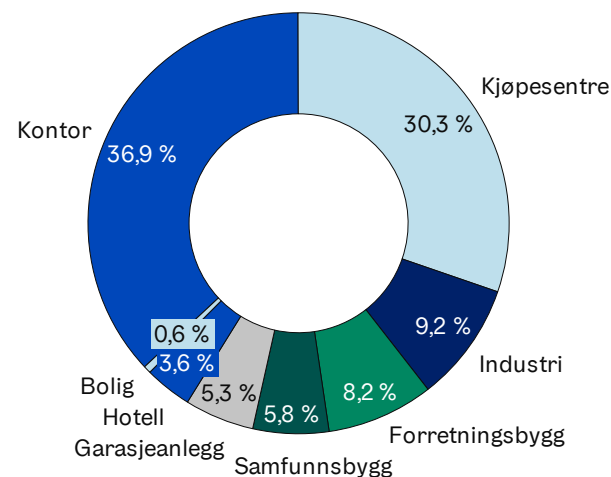
Utleiegrad, %

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Fordeling av bokført verdi investeringseiendom

Per 1. kvartal 2024



Bank og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2024	1. kvartal 2023	2023
Netto rente- og provisjonsinntekter i OBOS-banken	237	1 152	809
OBOS Eiendomsmeglere AS	20	28	106
Andre driftsinntekter	-4	0	-51
Sum driftsinntekter	253	181	864
Resultat før skatt	156	94	492
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	40,5 %	36,2 %	42,7 %
Egenkapitalavkastning til eiere	10,8 %	7,0 %	8,6 %

Verdiendring finansielle instrumenter fra OBOS-banken konsern er fra og med 3. kvartal 2023 reklassifisert fra finansinntekter og finanskostnader til driftsinntekter. Sammenligningstillene for 1. kvartal 2023 er omarbeidet.

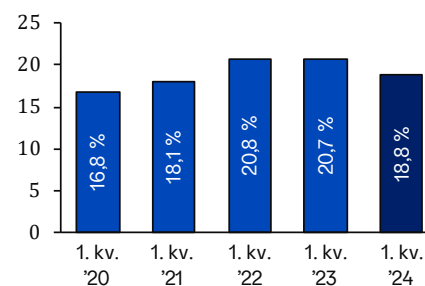
Driftsinntekter i 1. kvartal 2024 ble 253 millioner kroner, en økning på 72 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Økningen var relatert til OBOS-banken, som hadde økte netto renteinntekter som følge av forbedret rentemargin og høyere utlån.

Resultat før skatt i 1. kvartal 2024 var 156 millioner kroner, en økning på 62 millioner kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Resultatveksten var et resultat av økte driftsinntekter og finansielle poster, som ble delvis motvirket av økte personalkostnader og andre driftskostnader på til sammen 12 millioner 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 18,8 prosent ved utgangen av 1. kvartal 2024. OBOS-banken er godt kapitalisert i henhold til minstekravet og tilfredsstiller alle regulatoriske krav per 31. mars 2024.

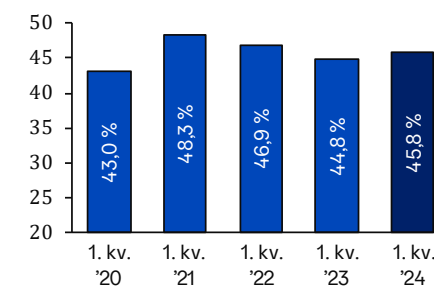
Ren kjernekapital, %

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Innskudd i % av utlån

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2024	1. kvartal 2023	2023
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	23	45	377
Netto verdiendring finansielle verdipapirer og andre driftskostnader	39	-4	-66
Resultat før skatt	62	41	310

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

Resultat før skatt i 1. kvartal 2024 var 62 millioner kroner, en økning på 21 millioner kroner mot samme periode foregående år. Resultatandel fra tilknyttede selskaper utgjorde 23 millioner kroner, en reduksjon på 22 millioner fra 1. kvartal året før. Det var positiv verdiendring på de finansielle investeringene på 15 millioner kroner, sammenlignet med -2 millioner kroner i 1. kvartal 2023. I tillegg har OBOS Oppstart solgt sin eierandel i Catenda med en regnskapsmessig gevinst på 29 millioner kroner i 1. kvartal 2024.

Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2024	1. kvartal 2023	2023
Driftsinntekter - Annen virksomhet	596	724	3 041
Driftsinntekter - Elimineringer	-324	-233	-2 336
Sum driftsinntekter	271	492	705
Resultat før skatt - Annen virksomhet	10	17	-367
Resultat før skatt - Elimineringer	-6	-	127
Resultat før skatt	3	17	-240

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 1. kvartal 2024 var 596 millioner kroner, en reduksjon på 128 millioner kroner mot samme periode i fjor. Reduksjonen skyldtes i all hovedsak boligkjøpsmodeller som overleverte flere boliger med Bostart og Deleie i 1. kvartal 2023.

Resultat før skatt for Annen virksomhet i 1. kvartal 2024 var 10 millioner kroner, en reduksjon på 7 millioner kroner mot samme periode i fjor. Reduksjonen skyldtes hovedsakelig færre overleveringer av boliger med boligkjøpsmodeller, delvis motvirket av økt markedsverdi på investeringseiendommene (OBOS sin andel av boligene solgt med Deleie).

Eliminering per 1. kvartal 2024 på -6 millioner kroner er knyttet til interngevinst mellom to av virksomhetsområdene.



Regnskap og noter

[Resultatregnskap](#)

[Balanse](#)

[Egenkapitaloppstilling](#)

[Kontantstrømoppstilling](#)

[Noter](#)

Resultatregnskap

Alle beløp i millioner kroner	Note	1. kvartal 2024	1. kvartal 2023	2023
Driftsinntekter	<u>1, 3</u>	2 983	3 101	16 678
Prosjektkostnader		-1 871	-1 904	-10 982
Personalkostnader		-557	-613	-2 324
Andre driftskostnader		-406	-440	-1 988
Avskrivninger og nedskrivninger		-74	-69	-283
Driftskostnader		-2 908	-3 026	-15 577
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		75	75	1 101
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	<u>7</u>	83	173	541
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		1	3	-6
Verdiendring investeringseiendom	<u>4</u>	192	163	-438
Driftsresultat		350	414	1 198
Finansinntekter og finanskostnader				
Finansinntekter		60	24	161
Finanskostnader		-227	-191	-784
Netto valutagevinst/valutatap		-1	111	121
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	<u>1</u>	150	4	-34
Netto gevinst/tap og nedskrivninger finansielle eiendeler		29	16	38
Netto finansposter		9	-36	-498
Resultat før skatt		360	378	700
Skattekostnad		-38	-154	143
Resultat etter skatt		321	224	843
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		4	-3	-205
Herav hybridkapitalens andel		6	5	22

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2024	1. kvartal 2023	2023
Utvidet resultat			
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter	7	199	207
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter	5	11	9
Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-2	-8	5
Sum poster etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	10	201	221
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko	-1	-	-6
Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer	-	12	12
Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-80	7	25
Sum poster etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	-8	19	32
Sum utvidet resultat	-72	220	253
Totalresultat	249	444	1 096
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel	3	-3	-205
Herav hybridkapitalens andel	6	5	22

Balanse

Alle beløp i millioner kroner	Note	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Goodwill		1 295	1 337	1 294
Varemerker		651	650	651
Andre immaterielle eiendeler		615	579	608
Varige driftsmidler		1 214	1 109	1 180
Bruksrettseiendeler		330	334	337
Investerings eiendommer	<u>4, 5</u>	17 103	15 796	16 500
Eierbenyttede eiendommer		688	708	698
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	<u>7</u>	5 682	5 131	5 660
Finansielle anleggsmidler	<u>6</u>	7 600	5 208	6 379
Utlån fra bankvirksomhet		57 815	51 638	56 210
Andre anleggsmidler		1 578	1 361	1 364
Sum anleggsmidler		94 572	83 852	90 880
Boligtomter for utvikling		18 807	18 804	17 895
Boligprosjekter under oppføring		12 799	13 041	13 778
Ferdige, usolgte boliger		2 132	899	2 038
Sum varelager		33 737	32 744	33 711
Kundefordringer		951	476	811
Utlån fra bankvirksomhet		295	186	460
Finansielle omløpsmidler	<u>6</u>	1 928	1 720	2 959
Andre omløpsmidler		1 160	875	1 178
Kontanter og kontantekvivalenter		2 035	1 888	1 399
Sum andre omløpsmidler		6 369	5 146	6 806
Sum eiendeler		134 678	121 741	131 397

Alle beløp i millioner kroner	Note	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Andelskapital		139	130	136
Annen egenkapital		35 746	34 681	35 502
Hybridkapital		299	299	299
Ikke-kontrollerende eierinteresser		714	906	715
Sum egenkapital		36 897	36 016	36 652
Pensjonsforpliktelser		114	104	113
Utsatt skatt		1 770	2 116	1 744
Ikke-rentebærende gjeld		456	437	414
Rentebærende leieforpliktelser	<u>8</u>	117	285	116
Rentebærende gjeld	<u>8</u>	46 829	43 784	43 600
Sum langsiktig gjeld		49 287	46 727	45 987
Leverandørgjeld		1 707	1 355	1 446
Betalbar skatt		33	59	56
Ikke-rentebærende gjeld		3 991	2 943	3 587
Bankinnskudd fra kunder		26 170	22 886	25 246
Rentebærende leieforpliktelser	<u>8</u>	215	55	227
Rentebærende gjeld	<u>8</u>	16 378	11 700	18 195
Sum kortsiktig gjeld		48 494	38 999	48 757
Sum gjeld		97 780	85 725	94 744
Sum egenkapital og gjeld		134 678	121 741	131 397

Egenkapitaloppstilling

Annen egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	Andelskapital	Omregnings- differanser	Regulering til virkelig verdi	Utvidet resultat i TS/FKV ¹⁾	Bruksendring eierbenyttet eiendom	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Hybrid- kapital ²⁾	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2023	128	-9	3	-13	-	34 258	34 238	299	914	35 580
Periodens resultat	-	-	-	-	-	222	222	5	-3	224
Utvidet resultat	-	210	-	-1	12	-	220	-	-	220
Totalresultat	-	210	-	-1	12	222	443	5	-3	444
Økning i andelskapital	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-5	-5
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-5	-	-5
Egenkapital per 31. mars 2023	130	201	3	-15	12	34 480	34 681	299	906	36 016
Egenkapital per 1. januar 2024	136	208	-3	16	12	35 268	35 502	299	715	36 652
Periodens resultat	-	-	-	-	-	312	312	6	4	321
Utvidet resultat	-	12	-1	-83	-	-	-71	-	-	-71
Totalresultat	-	12	-1	-83	-	312	240	6	3	249
Økning i andelskapital	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-	-	-	4	4	-	-4	-
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-6	-	-6
Egenkapital per 31. mars 2024	139	212	-4	-66	12	35 583	35 746	299	714	36 897

¹⁾ Utvidet resultat i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

²⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

Kontantstrømoppstilling

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2024	1. kvartal 2023	2023
Resultat før skatt	360	378	700
Netto finansposter	-9	36	498
Avskrivninger og nedskrivninger	74	69	283
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-192	-163	438
Resultat fra tilknyttede selskaper	-83	-176	-535
Endring i varelager	752	-1 492	-3 128
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	-482	-1 928	-4 613
Endring i andre tidsavgrensingsposter	457	-296	657
Mottatte utbytter	3	3	581
Netto betalte og mottatte renter	-143	-132	-516
Betalte skatter	-46	-51	-111
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	690	-3 752	-5 745
Netto utbetalinger ved tilgang og avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-542	-415	-2 265
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-2 974	-1 757	-8 501
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	2 867	1 775	6 577
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-482	-13	-265
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	9	-	449
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-105	-68	-721
Netto innbetalinger og utbetalinger fra andre investeringer	7	-152	-576
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 220	-628	-5 301
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-1 488	-1 452	-5 778
Opptrekk obligasjonsgjeld	3 897	5 320	11 767
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	-1 240	465	4 497
Øvrige finansielle poster	-4	6	29
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 166	4 339	10 515
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	1	15	16
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	636	-26	-515
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	1 399	1 913	1 913
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	2 035	1 888	1 399

Noter

Note 1 | Regnskapsprinsipper og estimater

Konsernregnskapet per 1. kvartal 2024, avsluttet 31. mars 2024, er utarbeidet etter internasjonale regnskapsstandarder (forenklet IFRS) og består av morselskapet OBOS BBL, datterselskaper og investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte 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 2023. Delårsregnskapet er ikke revidert.

Verdiendring finansielle instrumenter fra OBOS-banken konsern er fra og med 3. kvartal 2023 reklassifisert fra finansinntekter og finanskostnader til driftsinntekter. Sammenligningstillene for 1. kvartal 2023 er omarbeidet.

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

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

	Sluttkurs per:			Gjennomsnittskurs for:		
	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023	1. kvartal 2024	1. kvartal 2023	2023
SEK	1,0153	1,0101	1,0130	1,0121	0,9810	0,9950
DKK	1,5664	1,5297	1,5082	1,5304	1,4766	1,5327

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 2 | Virksomhetsområder

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

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2024	1. kvartal 2023	2023
Boligutvikling	1 975	1 986	13 296
Forvaltning og rådgivning	266	246	991
Næringseiendom	218	197	821
Bank og eiendomsmegling	253	181	864
Aksjeinvesteringer	-	-	-
Annen virksomhet	596	724	3 041
Elimineringer	-324	-233	-2 336
Driftsinntekter	2 983	3 101	16 678
Boligutvikling	-302	-49	159
Forvaltning og rådgivning	57	37	170
Næringseiendom	384	238	-191
Bank og eiendomsmegling	156	94	492
Aksjeinvesteringer	62	41	310
Annen virksomhet	10	17	-367
Elimineringer	-6	-	127
Resultat før skatt	360	378	700

Verdiendring finansielle instrumenter fra OBOS-banken konsern er fra og med 3. kvartal 2023 reklassifisert fra finansinntekter og finanskostnader til driftsinntekter. Sammenligningstillene for 1. kvartal 2023 er omarbeidet.

Note 3 | Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2024	1. kvartal 2023	2023
Prosjektinntekter	2 111	2 347	13 477
Forvaltningsinntekter	205	180	745
Leieinntekter eiendommer	276	252	1 055
Netto rente- og provisjonsinntekter	238	156	775
Tekniske konsulentinntekter	44	53	172
Eiendomsmegling	22	24	89
Kontingenter medlemmer	30	29	112
Andre driftsinntekter/elimineringer	57	62	253
Driftsinntekter	2 983	3 101	16 678

Verdiendring finansielle instrumenter fra OBOS-banken konsern er fra og med 3. kvartal 2023 reklassifisert fra finansinntekter og finanskostnader til driftsinntekter. Sammenligningstallene for 1. kvartal 2023 er omarbeidet.

Note 4 | Investerings eiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Inngående balanse 1. januar	16 500	15 371	15 371
Kjøp av investeringseiendommer	60	30	201
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-14	-1	-261
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-12	-14	-35
Investeringer/påkostninger	343	321	1 530
Reklassifiseringer	22	-101	110
Verdiendring investeringseiendommer	192	163	-438
Valutaeffekter	12	28	24
Utgående balanse	17 103	15 796	16 500

Note 5 | Opplysninger om investeringseiendom

Alle beløp i millioner kroner/prosent	31.03.2024 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	4 884	96,7 %	3,3 %	0,7 %
Kontor	5 945	83,0 %	17,0 %	30,7 %
Forretningsbygg	1 323	92,7 %	7,3 %	1,0 %
Garasjeanlegg ¹⁾	861	96,8 %	3,2 %	0,0 %
Bolig ²⁾	471	95,0 %	5,0 %	0,0 %
Samfunnsbygg ³⁾	938	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Hotell	587	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Industri	1 480	95,9 %	4,1 %	1,8 %
Deleie	614	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Sum	17 103	92,3 %	7,7 %	10,1 %

¹⁾ Inkluderer parkering og parkeringshus.

²⁾ Inkluderer investeringseiendom under Boligutvikling i Danmark med 316 millioner kroner.

³⁾ Inkluderer infrastruktur, helsebygg, skole og barnehage.

Note 6 | Finansielle anleggs- og omløpsmidler

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

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Børsnoterte foretak	103	77	112
Ikke børsnoterte foretak	503	497	477
Markedsbaserte investeringer	7	5	6
Langsiktige obligasjoner	6 986	4 630	5 784
Sum finansielle anleggsmidler	7 600	5 208	6 379
Rentefond	363	754	1 313
Kortsiktige obligasjoner	1 566	967	1 646
Sum finansielle omløpsmidler	1 928	1 720	2 959

Langsiktige obligasjoner

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	1 651	1 635	-16
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	5 340	5 351	11
Sum		6 991	6 986	-5

Kortsiktige obligasjoner og sertifikater

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Sertifikater (kommune/stat)	0 %	500	500	-
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	380	378	-2
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	687	688	1
Sum		1 567	1 566	-1

Note 7 | Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel	01.01.2024 Bokført verdi	Andel av resultat ¹⁾	Andre endringer	31.03.2024 Bokført verdi
Boligutvikling		2 314	12	21	2 347
Næringseiendom		621	48	1	669
Aksjeinvesteringer		2 688	23	-83	2 629
Annen virksomhet		37	-	-	37
Sum		5 660	83	-60	5 682
Spesifikasjon av aksjeinvesteringer					
Veidekke ASA	19,5 %	980	21	-	1 001
AF Gruppen ASA	16,1 %	687	8	7	702
Construct Venture AS	50,0 %	41	-	-	41
NCC AB	8,4 %	981	-5	-90	886
Sum		2 688	23	-83	2 629

¹⁾ Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en positiv verdiendring på investeringseiendom på 42,9 millioner kroner.

Note 8 | Rentebærende gjeld

	31.03.2024		31.03.2023		31.12.2023	
	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern
Alle beløp i millioner kroner						
Obligasjonslån forfall '24	-	-	6 035	1 054	40	40
Obligasjonslån forfall '25-'26	14 471	1 790	15 849	3 179	15 857	3 179
Obligasjonslån forfall '27-'30	23 412	5 151	11 642	3 173	18 094	3 323
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 684	6 684	8 238	8 238	7 223	7 223
Leieforpliktelser	117	117	285	285	116	116
Annen langsiktig gjeld	2 262	706	2 021	548	2 386	736
Sum langsiktig rentebærende gjeld	46 946	14 449	44 069	16 477	43 716	14 618
Obligasjonslån med forfall innen ett år	4 016	928	3 784	1 345	5 497	1 015
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 704	2 698	934	930	2 174	2 165
Bygge- og tomtelån	8 932	8 932	6 863	6 863	9 889	9 889
Leieforpliktelser	215	215	55	55	227	226
Annen kortsiktig gjeld	728	4	118	4	636	4
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	16 594	12 776	11 755	9 197	18 422	13 298
Sum rentebærende gjeld¹⁾	63 540	27 225	55 824	25 674	62 138	27 916

¹⁾ Ikke inkludert innlån fra kunder.

Note 9 | Tilgjengelig likviditet

Konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 31. mars 2024 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	1 264
Totale trekkrettigheter og kassekreditter		4 200	4 164

Note 10 | Balanse eksklusiv OBOS-banken konsern

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

	31.03.2024		31.03.2023		31.12.2023	
	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern
Alle beløp i millioner kroner						
Anleggsmidler	94 572	34 300	83 852	31 908	90 880	33 300
Omløpsmidler	40 106	37 007	37 890	36 358	40 517	37 636
Sum eiendeler	134 678	71 307	121 741	68 266	131 397	70 936
Egenkapital	36 897	36 897	36 016	36 016	36 652	36 652
Egenkapitalandel	27,4 %	51,7 %	29,6 %	52,8 %	27,9 %	51,7 %

Note 11 | Vesentlige transaksjoner

15. februar 2024 kjøpte OBOS 100 prosent av aksjene i Meierigarasjen AS og Tapperiet AS av Residential Norge AS. Eiendommen Bergensmeieriet ligger på Minde i Bergen og er ferdigregulert til 650 nye boliger.

Note 12 | Transaksjoner med nærstående

Konsernet 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 30 og note 31 i konsernets årsrapport for 2023.

Transaksjoner mellom konsernselskaper elimineres i konsernregnskapet og representerer ikke nærstående parter. Konsernet har ikke foretatt vesentlige transaksjoner med nærstående parter ut over ordinære forretningsmessige transaksjoner per 1. kvartal 2024.

Note 13 | Hendelser etter balansedagen

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

Virksomhetsinformasjon

Visjon

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

Virksomheten

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

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

OBOS har medlemmer i Norge og Sverige.

Kontaktinformasjon

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

obos.no

Hovedkontor

Hammersborg Torg 1
0179 Oslo

Pressekontakt

Thomas Skjennald

Kommunikasjonsdirektør

Finansiell kalender

2. kvartal 2024: 15. juli 2024
3. kvartal 2024: 29. oktober 2024

Selskapets styre

Roar Engeland	Styreleder
Heidi Ulmo	Nestleder
Ragnhild Borchgrevink	Styremedlem
Henning Olsen	Styremedlem
Torger Reve	Styremedlem
Anne Lise Ryel	Styremedlem
Arne Austreid	Varamedlem
Siv Berg	Ansattvalgt styremedlem
Lars Ørjan Reinholdsson	Ansattvalgt styremedlem
Daniel Walter	Ansattvalgt styremedlem

Konsernledelsen

Daniel Kjørberg Siraj	Konsernsjef
Marianne Gjertsen Ebbesen	Konserndirektør boligutvikling trehus
Ingunn Andersen Randa	Konserndirektør boligutvikling storby
Nils Morten Bøhler	Konserndirektør næringseiendom
Morten Aagenæs	Konserndirektør forvaltning og rådgivning
Steffen Brørby	Konserndirektør HR og organisasjon
Trond Stabekk	Konserndirektør økonomi og finans
Cathrine Wolf Lund	Konserndirektør IT og digital
Kathinka Koch Sommerseth	Konserndirektør marked, kommunikasjon og samfunnsansvar