



Foto: Nadia Frantsen



Delårsrapport

3. kvartal 2024

[Fra konsernsjefen](#)

[Markedsutsikter](#)

[Nøkkeltall for konsernet](#)

[Virksomhetsområder](#)

[Regnskap og noter](#)

[Virksomhetsinformasjon](#)

Fra konsernsjefen

OBOS oppnådde et resultat før skatt på 833 millioner kroner per 3. kvartal 2024, ned fra 1 485 millioner kroner per 3. kvartal 2023. OBOS' diversifiserte portefølje viser sin styrke i en tid hvor Boligutvikling som forventet merker konsekvensene av et svakt boligmarked og økte kostnader. Både Aksjeinvesteringer og OBOS-banken, i tillegg til Forvaltning og rådgivning, kan vise til god resultatvekst hittil i år.

Innenfor Boligutvikling leverer OBOS et resultat hittil i år som ligger vesentlig bak fjoråret. Den negative resultatutviklingen hittil i 2024 skyldes i all hovedsak nedslag av tomter med resultatteffekt på 863 millioner kroner i 2. kvartal 2023. Svakere lønnsomhet med økte finans- og råvarekostnader, samt et økt antall usolgte ferdigstilte boliger (820 ved utgangen av kvartalet mot 451 på samme tidspunkt foregående år) har lenge vært en kjent situasjon. Vi jobber kontinuerlig med tiltak for å tilpasse oss et lavere aktivitetsnivå. Det forventes å ta både 2025 og 2026 før vi er tilbake på høyere volumer.

OBOS solgte 1 639 boliger (brutto) til en verdi av 8,5 milliarder kroner per 3. kvartal 2024. Sammenlignet med 2023 er det en oppgang på 31 prosent i antall solgte boliger. Salgstallene i 2024 har så langt vist seg å være bedre enn et svakt fjorår. Per 3. kvartal ble det igangsatt bygging av 933 boliger (brutto), og OBOS har nå 3 521 boliger (brutto) under bygging med en salgsgrad på 57 prosent. Det er ned fra 6 309 boliger (brutto) med en salgsgrad på 65 prosent ved utgangen av 3. kvartal i fjor.

Forvaltning og rådgivning viser en solid resultatvekst, som følge av økt topplinjevekst fra både kundeportefølje og prisjusteringer, samt en effektivisert drift. Næringseiendom hadde positive effekter fra årlig indeksregulering av leieinntekter og økt utleiegrad. Det har vært negativ verdiendring på investeringseiendom som følge av yieldutviklingen på næringslokaler, både i kvartalet og hittil i år.

OBOS-banken viser et forbedret resultat sammenlignet med samme periode foregående år, grunnet økte rentemarginer og fortsatt god og stabil utlånsvekst. Bankene har nå gode rentemarginer, og banksektoren generelt har godt med spillerom for å gi kundene bedre betingelser. Derfor har vi i dette kvartalet besluttet å heve renten på de fleste innskuddsproduktene i OBOS-banken.

OBOS arbeider kontinuerlig med innovasjon og tilpasning av sitt tilbud til medlemmene. Sammen med arkitektkontoret Arkitema og i dialog med interesseforeninger og brukere, har vi utviklet en veileder med konkrete tiltak som gjør boliger mer aldersvennlige. Veilederen blir en viktig del av kompetansebyggingen og planleggingen av nye OBOS-prosjekter, og den deles med bransjen for å få et felles løft. OBOS har under bygging og planlegging flere hundre boliger tilpasset eldre som ønsker seg en mer tilpasset bolig for alderdommen, og der det også tilbys fellesfunksjoner og ulike tjenester. Samtidig arbeides det med å etablere et nytt konsept med salg av rom i bokollektiv på Ulven som særlig vil være attraktivt for yngre medlemmer.

OBOS flytter neste år til Ulven i Oslo hvor byggingen av Construction City er i full gang. De gamle kontorbyggene på Hammersborg torg, vegg i vegg med Regjeringskvartalet, skal gis en miljømessig oppgradering for å kunne tilby attraktive kontorarbeidsplasser i Oslo sentrum. På toppen av det lave bygget mellom høyhusene planlegges det å bygge en flerbrukshall med tribune og garderobeanlegg. Hallen skal brukes til aktiviteter som basketball, volleyball og annen idrett og trening. Anlegget skal bli fleksibelt slik at skoler og idrettslag i sentrumsbydelene kan tilby barn og ungdommer et langt bedre aktivitetstilbud enn i dag i nærmiljøet. Dette forutsetter imidlertid kommunal vilje til å inngå nødvendige leieavtaler.

For å kunne tilby attraktive boliger til våre medlemmer har OBOS en stor tomteportefølje for både småhus og leiligheter. Det arbeides stadig med å foredle denne, både gjennom kjøp av nye tomter og salg av hele eller deler av prosjekter. I løpet av 2024 og 2025 forventer vi å få ferdigregulert tomter for mellom 2000 og 3000 boliger. Dette gir grunnlag for å komme raskt til byggestart når markedsforholdene tillater det. Det planlegges også for flere offensive byggestarter på noe lavere salgsgrader for å møte et forventet boligbehov i tiden fremover.

Hvis ikke nyboligsalget tar seg godt opp den nærmeste tiden, vil den lave boligtilførselen også fortsette i 2027 og 2028. Det kan gi sterkt prispress i flere år. Det er svært bekymringsfullt, spesielt for de som skal inn på boligmarkedet for første gang. Vi mener regjeringen bør komme med tiltak som kan få i gang boligbyggingen både i form av mer penger til Husbanken og lettelser i utlånsforskriften. Vi venter utålmodig på at regjeringen skal komme med lovendringer som åpner for økt tilbud av boliger med Deleie. Kommunene har også et betydelig ansvar i å få frem nye reguleringsplaner og redusere antall tyngende krav.

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



Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

Alle operasjonelle tall i dette avsnittet er oppgitt som brutto. Brutto antall er alle boliger i prosjekter der OBOS har en eierandel. Netto antall er alle boliger i prosjekter der OBOS har en eierandel, fratrukket eksterne eieres eierandel.

Markedsutsikter

Globale renteforventninger har endret seg betydelig med sentralbankene i USA og euroområdet som kutter rentene. I Norge forventes moderat økonomisk vekst med økt aktivitet i 2025 og 2026, mens boligmarkedet viser tegn til bedring. I Sverige er det tegn til økt økonomisk aktivitet og boliggetterspørsel, drevet av lavere renter og optimisme blant husholdningene.

Økte renteforventninger globalt

Sentralbankene i USA og euroområdet har begynt å kutte rentene, og det er forventet at de skal mer ned. Samtidig har det blitt mer usikkert hvor mye pengepolitisk stimulans som er nødvendig, særlig i amerikansk økonomi. Rentemarkedet har foretatt en reprising som innebærer at det forventes færre rentekutt nå enn i sommer. Isolert sett, peker også det mot færre kutt i Sverige og i Norge.

Økt aktivitet i norsk økonomi og gradvis bedring i nyboligsalget

Det er moderat vekst i norsk økonomi, men aktiviteten er ventet å ta seg opp i 2025 og 2026. Prognosene spriker om hvor mye. Det er særlig usikkerhet knyttet til hvor sterk investeringsveksten i næringslivet og spesielt boliginvesteringene blir. Husholdningenes konsum og boliggetterspørsel er ventet å stige etter hvert som kjøpekraften bedres og husholdningene ser lysere på utsiktene for egen økonomi, særlig fra 2025. Arbeidsledigheten er forventet å øke moderat fra et lavt nivå framover, først og fremst som følge av økt tilbud av arbeidskraft. Inflasjonen, justert for avgifter og energi, beveger seg sakte nedover, men er fortsatt godt over Norges Banks mål på 2 prosent. Høy lønnsvekst, svak produktivitetsvekst og svak kronekurs er noen faktorer som skaper usikkerhet for inflasjonsutviklingen framover. Økte renteforventninger ute og et noe mer ekspansivt statsbudsjett enn Norges Bank har lagt til grunn gir heller ikke drahjelp til Norges Bank. Det ligger fortsatt an til rentekutt i mars 2025, men sannsynligheten for at det skyves ut i tid har økt den siste tiden.

Bruktboligprisene har steget mye hittil i 2024. Trolig ligger det an til omtrent flat sesongjustert utvikling resten av høsten, blant annet dempet av et høyt bruktboligtilbud. Fra 2025 er prisene ventet å skyte fart igjen. Bedring i kjøpekraften, god jobbtrygghet og økt tro blant husholdningene på egen økonomi og boligprisvekst ett år fram i tid, samt utsikter til noe rentenedgang og høy folketilvekst, taler for at etterspørselen etter nye boliger tar seg gradvis opp framover. En eventuell lettelse i utlånsforskriften kan også gi en positiv stimulans. Fortsatt høy rente- og avdragsbetjening for husholdningene antas å dempe noe.

Bedre økonomiske utsikter i Sverige i 2025 og økt boliggetterspørsel

Svensk økonomi er i en mild lavkonjunktur, men det er nå tegn til at blant annet lavere renter gir økt aktivitet. Aktiviteten er ventet å ta seg gradvis opp framover, og særlig fra 2025. Sysselsettingen har falt i år, men anslås å øke i 2025. Arbeidsledigheten er stigende, men er ventet å avta noe igjen i 2025 etter hvert som konjunktorene bedres. Lavere lønnsvekst og mye svakere kjøpekraftutvikling for svenske enn norske husholdninger, har bidratt til at inflasjonen har kommet raskere ned enn i Norge. Den er nå godt på undersiden av Riksbankens mål på to prosent. Riksbanken kuttet styringsrenten til 3,25 prosent i september, og guider mot ytterligere kutt i 2024. Mest sannsynlig ligger det an til samlet kutt på 0,5 prosentpoeng. I 2025 er det ventet at styringsrenten vil bunne på 2 eller 2,25 prosent. Geopolitisk risiko, tilbudssideforstyrrelser, rentesettingen hos handelspartnerne, kronekurs og bedriftenes prisplaner er usikkerhetsfaktorer for renteutviklingen i både Sverige og Norge.

Boligprisene og antall bruktboligomsetninger i Sverige har steget hittil i 2024. Nyboligsalget har også vært noe høyere enn i 2023, men er fortsatt svært lavt. Fra 2025 er det ventet at høy reallønnsvekst, rentenedgang, skattelettelse og økt sysselsetting trekker opp boliggetterspørselen og boligprisene. Det samme gjør mer optimisme blant husholdningene både med hensyn til egen økonomi og tro på økte boligpriser ett år fram i tid. Dette taler for gradvis bedring i nyboligsalget. Om den pågående utredningen av boliglånsgrense («bolåntak» på svensk) og amortisering medfører lettelse når den legges fram i slutten av oktober i år, kan også det gi et positivt bidrag. Et svært høyt bruktboligtilbud, fortsatt høy rente og gjeldsbetjening for husholdningene samt lav folketilvekst trekker ned.



Nøkkeltall for konsernet

[Resultat](#)

[Balanse og kontantstrøm](#)

[Verdijustert egenkapital](#)

[Organisasjon](#)

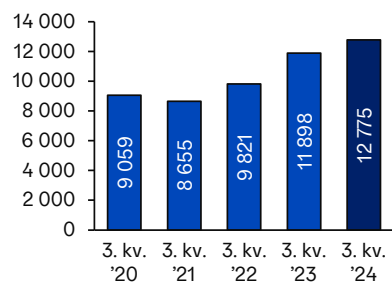
Resultat

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2024	3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2023	2023
Driftsinntekter	3 310	2 810	12 775	11 898	16 678
Resultat før skatt	-14	-112	833	1 485	700
Boligutvikling	-327	-320	-343	311	159
Forvaltning og rådgivning	56	48	191	134	170
Næringseiendom	33	43	272	466	-191
Bank og eiendomsmedling	170	134	497	344	492
Aksjeinvesteringer	164	103	381	217	310
Annen virksomhet	-105	-115	-137	-144	-367
Elimineringer	-6	-6	-28	157	127
Andre hovedtall					
Driftsresultat ekskl. OBOS-banken konsern	58	-103	774	1 322	709
Bokført egenkapital			37 497	37 134	36 652
Verdijustert egenkapital			55 069	53 196	53 113
Rentebærende gjeld			65 434	60 765	62 138

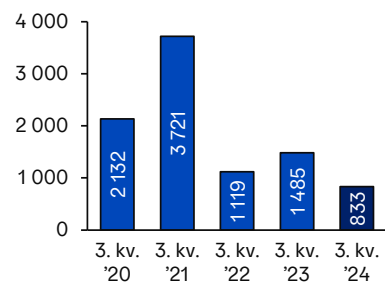
Utvalgte nøkkeltall

Alle tall per utgangen av kvartalet.

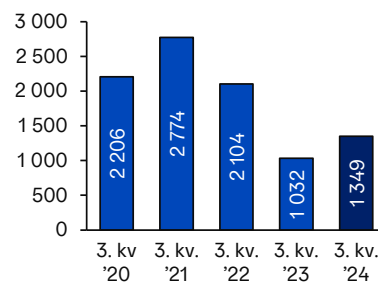
Driftsinntekter
millioner kroner



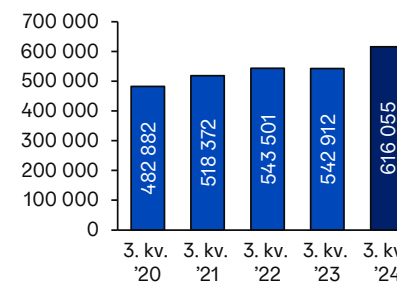
Resultat før skatt
millioner kroner



Solgte boliger, Boligutvikling
netto antall



Antall betalende medlemmer



Resultat 3. kvartal 2024

Driftsinntekter i 3. kvartal 2024 var 3 310 millioner kroner, en økning på 500 millioner kroner mot samme periode foregående år. Driftsinntekter per 3. kvartal 2024 var 12 775 millioner kroner, en økning på 877 millioner kroner mot samme periode foregående år.

Driftsinntektene i 3. kvartal 2024 økte for alle virksomhetsområder. Størst var veksten i Boligutvikling, som ble positivt påvirket av flere overleveringer spesielt i Solon. OBOS-banken kunne vise til 35 prosent inntektsvekst i kvartalet, med stadig god utlånsvekst og stigende rentenetto. Forvaltning og rådgivning hadde inntektsvekst fra kundevekst og prisjustering, mens Næringseiendom ble positivt påvirket av årlig KPI-justering av leieinntektene og økt utleiegrad. Annen virksomhet ble positivt påvirket av Boligkjøpsmodeller, som hadde flere overleveringer av boliger med Bostart og Deleie.

Resultat før skatt i 3. kvartal 2024 var -14 millioner kroner, en økning på 98 millioner kroner mot samme periode foregående år. Resultat før skatt per 3. kvartal 2024 var 833 millioner kroner, en reduksjon på 652 millioner kroner mot samme periode foregående år. Reduksjonen skyldes i hovedsak at Boligutvikling hadde tomtsalg i 2. kvartal 2023 som påvirket resultatet positivt med 863 millioner kroner. Korrigert for dette, viser årets tall en resultatforbedring.

Kvartalsresultatet ble negativt påvirket av Boligutvikling og Næringseiendom, mens det var resultatvekst i de øvrige virksomhetsområdene. Resultat i Boligutvikling ble negativt påvirket av Solon, OBOS Block Watne og OBOS Sverige som følge av lavere aktivitetsnivå, høyere råvare- og rentekostnader, samt kostnader knyttet til salgsfremmende tiltak. Negativ verdiendring på renteswapper på -65 millioner kroner var hovedårsaken til negativ resultatutvikling i Næringseiendom, men underliggende drift var 13 millioner kroner bedre enn for samme kvartal i 2023. Aksjeinvesteringer hadde resultatvekst som følge av økt resultat fra tilknyttede selskaper på 20 millioner kroner og positiv verdiendring på de finansielle investeringene på 42 millioner kroner i kvartalet. Resultatveksten i Forvaltning og rådgivning på 8 millioner kroner var et produkt av økt omsetning og effektiviseringstiltak, mens OBOS-banken (36 millioner kroner i resultatforbedring) kunne vise til høyere utlånsvolum og økt rentemargin.



Balanse

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2024	31.12.2023
Sum anleggsmidler	99 478	90 880
Øvrige omløpsmidler	37 561	39 118
Kontanter og kontantekvivalenter	1 750	1 399
Sum omløpsmidler	39 311	40 517
Sum eiendeler	138 789	131 397
Sum egenkapital	37 497	36 652
Langsiktig gjeld	51 237	45 987
Kortsiktig gjeld	50 056	48 757
Sum gjeld	101 293	94 744
Sum egenkapital og gjeld	138 789	131 397
Egenkapitalandel	27,0 %	27,9 %

Sum eiendeler var 138 789 millioner kroner ved utgangen av september 2024, en økning på 7 393 millioner kroner fra 31. desember 2023. Anleggsmidler hadde en økning på 8 599 millioner kroner som bestod av økt utlån fra bankvirksomheten på 4 835 millioner kroner og økte finansielle plasseringer på 1 423 millioner kroner. I tillegg var det økt verdi på investeringseiendommer på 1 374 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 1 557 millioner kroner siden 31. desember 2023 og gjelder reduksjon i varelager, som skyldes flere overleverte prosjekter og færre boliger under produksjon. Kontanter og kontantekvivalenter har økt med 351 millioner kroner. Endringene på eiendelssiden ga en tilsvarende økning i langsiktig og kortsiktig rentebærende gjeld.

Kontantstrøm

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2024	3. kvartal 2023	Per 3. kvartal '24	Per 3. kvartal '23	2023
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	468	-1 931	1 495	-4 032	-5 745
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-87	-1 739	-3 909	-4 273	-5 301
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-986	3 097	2 761	9 305	10 515
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	5	-4	5	11	16
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-600	-576	351	1 012	-515
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	2 350	3 501	1 399	1 913	1 913
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	1 750	2 925	1 750	2 925	1 399

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 1 495 millioner kroner per 3. kvartal 2024, hovedsakelig grunnet positivt resultat før skatt på 833 millioner kroner og redusert varelager på 2 116 millioner kroner, som ble delvis motvirket av netto endring utlån og innskudd fra OBOS-banken på -1 001 millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var -3 909 millioner kroner per 3. kvartal 2024 hovedsakelig relatert til investeringseiendom og bygging av Construction City på -1 122 millioner kroner, netto plassering i verdipapirer på -1 028 millioner kroner og investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper på -1 305 millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var 2 761 millioner kroner per 3. kvartal 2024 hovedsakelig relatert til netto opptrekk av obligasjonsgjeld på 3 582 millioner kroner, delvis motvirket av nedbetaling av lån og annen gjeld på -811 millioner kroner.

Totalt ga dette en kontantbeholdning på 1 750 millioner kroner, en økning på 351 millioner kroner fra utgangen av 2023.

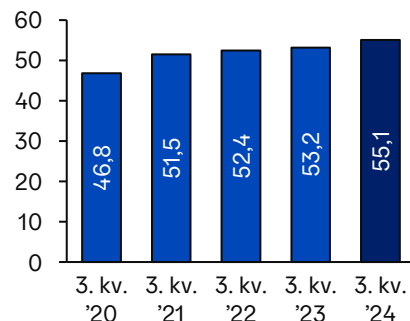
Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Bokført egenkapital	37 497	37 134	36 652
Merverdi eiendommer	8 977	10 112	9 162
Merverdi finansielle investeringer	4 882	3 146	3 278
Merverdi datterselskaper og medlemsmasse	3 714	2 804	4 021
Merverdier	17 573	16 062	16 461
Verdijustert egenkapital	55 069	53 196	53 113
Verdijustert totalbalanse	156 362	147 030	147 857
Verdijustert egenkapitalandel	35,2 %	36,2 %	35,9 %
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken konsern ¹⁾	89 534	87 133	87 396
Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken konsern	61,5 %	61,1 %	60,8 %

¹⁾ Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Per 30. september 2024 var konsernets verdijusterte egenkapital beregnet til 55 069 millioner kroner, en økning på 1 956 millioner kroner fra 31. desember 2023. Merverdiene var beregnet til 17 573 millioner kroner, en økning på 1 112 millioner kroner fra utgangen av 2023. Økningen var drevet av økt markedsverdi på de finansielle investeringene blant annet i AF Gruppen ASA, Veidekke ASA og NCC AB på 1 604 millioner kroner, men ble delvis motvirket av lavere estimert virkelig verdi på datterselskaper og medlemsmasse med 307 millioner kroner grunnet økt diskonteringsrente.

Verdijustert egenkapital milliarder kroner

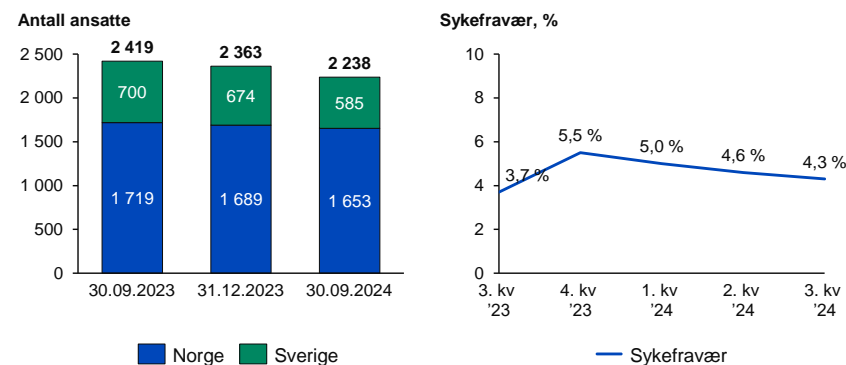


Risiko og risikostyring

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

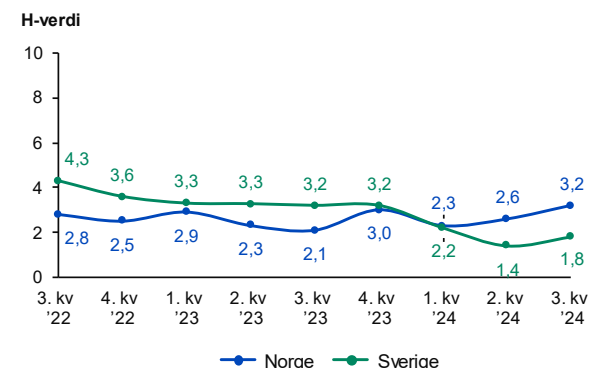
Organisasjon

OBOS hadde 2 238 ansatte per 30. september 2024, hvorav 1 653 var ansatt i Norge og 585 i Sverige. Sykefraværet var på 4,3 prosent i 3. kvartal 2024, noe som var en reduksjon fra de tre foregående kvartalene.



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.



Virksomhetsområder

Boligutvikling

Forvaltning og rådgivning

Næringseiendom

Bank og eiendomsmegling

Aksjeinvesteringer

Annen virksomhet og eliminerings

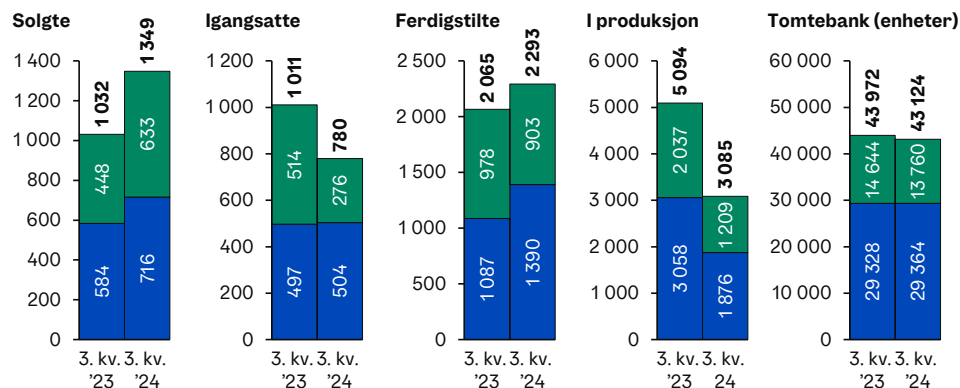
Boligutvikling

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2024	3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2023	2023
Prosjektinntekter	2 389	1 879	9 461	8 912	12 879
Andre inntekter	98	93	314	310	418
Sum driftsinntekter	2 487	1 972	9 776	9 222	13 296
Resultat før skatt	-327	-320	-343	311	159

Antall boliger (netto)

Alle tall per utgangen av kvartalet.

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



Driftsinntekter i 3. kvartal 2024 var 2 487 millioner kroner, en økning på 515 millioner kroner mot samme periode foregående år. Det var inntektsvekst i spesielt Solon og OBOS Fornebu som følge av flere overleverte boliger. OBOS Block Watne og OBOS Sverige hadde tilbakegang som følge av vesentlig redusert aktivitetsnivå.

Resultat før skatt i 3. kvartal 2024 var -327 millioner kroner, en reduksjon på 7 millioner kroner mot samme periode foregående år. Svak lønnsomhet skyldes at prosjektmarginene ble vesentlig redusert, igjen som følge av økte materialkostnader, økte renter og kostnader knyttet til salgsfremmende tiltak.

Driftsinntekter per 3. kvartal 2024 var 9 776 millioner kroner, en økning på 554 millioner kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Foruten OBOS Sverige og Block Watne, har alle selskapene i Boligutvikling overlevert flere boliger enn i samme periode i 2023. Særlig Solon bidrar til inntektsveksten, med 232 (netto) flere overleverte boliger, og over 2 milliarder kroner i økte driftsinntekter.

Resultat før skatt per 3. kvartal 2024 var negativt med -343 millioner kroner, en reduksjon på 654 millioner kroner mot samme periode foregående år. Vesentlige kutt både i bemanning og andre driftskostnader bidro til å dempe resultatfallet noe, men resultatutviklingen ble ytterligere forverret av økte finanskostnader som følge av økte rentenivåer både i Norge og Sverige. OBOS Fornebu realiserte merverdier på Nansenløkka i forbindelse med nedsalg fra 100 til 50 prosent i 2. kvartal 2023. Det hadde positive effekter på driftsinntektene med 1 050 millioner kroner og resultat før skatt med 863 millioner kroner. Justert for denne transaksjonen, var det resultatvekst i 2024.

Per 3. kvartal 2024 var det solgt 1 349 boliger (netto), tilsvarende en økning på 317 boliger sett mot samme periode foregående år. Per 3. kvartal 2024 har OBOS solgt 302 boliger (brutto) med boligkjøpsmodeller, tilsvarende en økning på 95 boliger. Salgsgrad for boliger (netto) under produksjon var 56 prosent ved utgangen av 3. kvartal 2024, en nedgang på 7 prosentpoeng målt mot samme periode foregående år. Dette var en konsekvens av nedgang i boligmarkedet, samt at OBOS har byggestartet prosjekter på lavere salgsgrader. Ved utgangen av 3. kvartal 2024 var det 597 ferdigstilte usolgte boliger (netto), en økning på 196 boliger sammenlignet med samme periode foregående år.

Brutto antall er alle boliger i prosjekter der OBOS har en eierandel. Netto antall er alle boliger i prosjekter der OBOS har en eierandel, fratrukket eksterne eieres eierandel.

Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2024	3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2023	2023
Driftsinntekter	253	239	812	740	991
Resultat før skatt	56	48	191	134	170

Driftsinntekter i 3. kvartal 2024 var 253 millioner kroner, en økning på 14 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Dette var et resultat av kundevekst og prisjustering.

Resultat før skatt i 3. kvartal 2024 var 56 millioner kroner, en økning på 8 millioner kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Resultatveksten var drevet av den forbedrede topplinjen, men ble motvirket av noe høyere personalkostnader og avskrivninger.

Driftsinntekter per 3. kvartal 2024 var 812 millioner kroner, en økning på 72 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Inntektsveksten var i all hovedsak drevet av OBOS Eiendomsforvaltning, som kunne vise til økt kundeportefølje og prisvekst. OBOS Nett (tidligere OBOS OpenNet) bidro også til inntektsveksten som følge av sterk kundevekst og prisjustering av tjenestene. OBOS Nett har nå ca. 38 500 kunder tilkoblet fiber. OBOS Prosjekt bidrar negativt til endring i driftsinntekter mot fjoråret og forklares med lavere etterspørsel etter rehabiliteringsprosjekter i Oslo samt få/ingen igangsettinger av nybygg.

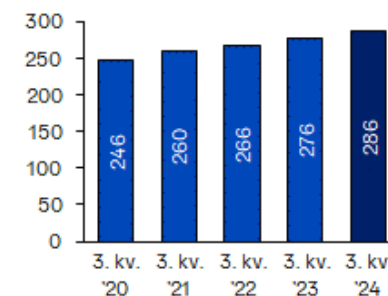
Resultat før skatt per 3. kvartal 2024 var 191 millioner kroner, en økning på 57 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Resultatveksten var hovedsakelig relatert til inntektsvekst og effektivisering i OBOS Eiendomsforvaltning. Til tross for omsetningsvekst og forbedret bruttomargin i OBOS Nett, ble resultat før skatt svekket som følger av økte avskrivnings- og rentekostnader.

Forvaltningsavtaler

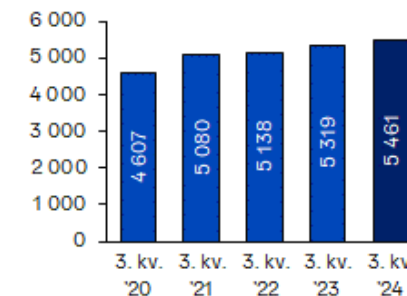
Alle tall per utgangen av kvartalet.

Antall boliger

Tall i tusen



Antall selskaper



Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2024	3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2023	2023
Leieinntekter	212	199	622	585	785
Andre inntekter	3	5	23	25	36
Sum driftsinntekter	216	204	645	610	821
Resultat før skatt	33	43	272	466	-191
Verdijustering investeringseiendom	-8	-80	-104	52	-425

Driftsinntekter i 3. kvartal 2024 var 216 millioner kroner, tilsvarende en økning på 12 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Inntektsøkningen var hovedsakelig et resultat av økte leieinntekter gjennom KPI-justeringer på 4 prosent, i tillegg til økt økonomisk utleiegrad.

Resultat før skatt i 3. kvartal 2024 var 33 millioner kroner, en reduksjon på 10 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Resultattilbakegangen skyldes i hovedsak negativ verdiendring på renteswapper på -65 millioner kroner i kvartalet, noe som ble delvis motvirket av et forbedret driftsresultat på 13 millioner kroner. Verdijusteringen på investeringseiendom var negativ med -8 millioner kroner, men 72 millioner kroner høyere enn samme kvartal året før.

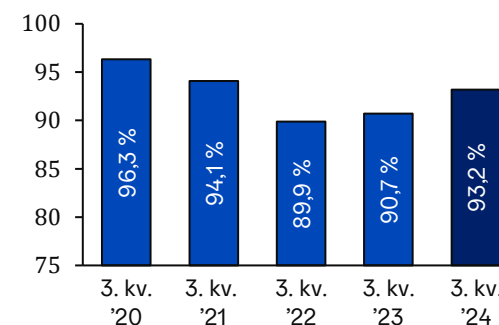
Driftsinntekter per 3. kvartal 2024 var 645 millioner kroner, tilsvarende en økning på 35 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Inntektsøkningen var hovedsakelig et resultat av økte leieinntekter gjennom KPI-justeringer på 4 prosent, i tillegg til økt økonomisk utleiegrad.

Resultat før skatt per 3. kvartal 2024 var 272 millioner kroner, tilsvarende en reduksjon på 194 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Resultattilbakegangen kom som en følge av negativ verdijustering av investeringseiendom på -104 millioner kroner, sammenlignet med 52 millioner kroner i positiv verdijustering i samme periode foregående år. Videre var den positive verdiendringen på finansielle instrumenter 97 millioner kroner lavere enn tilsvarende periode året før. Resultat fra underliggende drift var 45 millioner kroner bedre som følge av økte leieinntekter og reduserte driftskostnader.

Utleiegraden ved utløpet av kvartalet økte fra 90,7 prosent i 2023 til 93,2 prosent i 2024.

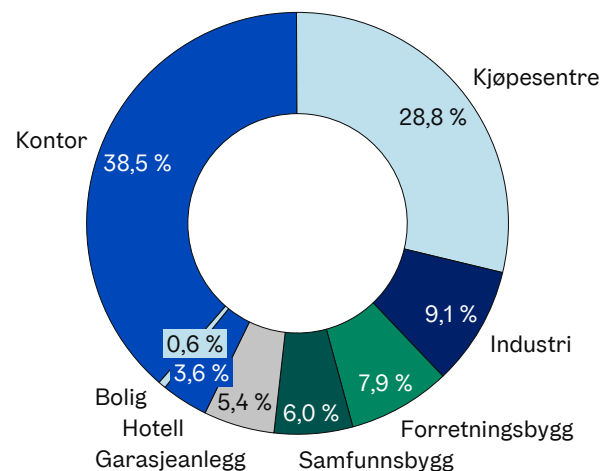
Utleiegrad, %

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Fordeling av balanseført verdi investeringseiendom

Per 3. kvartal 2024



Bank og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2024	3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2023	2023
Netto rente- og provisjonsinntekter i OBOS-banken	252	222	735	573	809
OBOS Eiendomsmeglere AS	26	23	78	82	106
Andre driftsinntekter	-7	-45	-13	-37	-51
Sum driftsinntekter	271	200	801	617	864
Resultat før skatt	170	134	497	344	492
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	38,4 %	45,6 %	39,6 %	42,5 %	42,7 %
Egenkapitalavkastning til eiere	10,9 %	8,9 %	11,0 %	8,0 %	8,6 %

Driftsinntekter i 3. kvartal 2024 ble 271 millioner kroner, en økning på 71 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. OBOS-banken kunne vise til fortsatt vekst i kvartalet, med stigende rentenetto og utlånsvekst. Også OBOS Eiendomsmeglere hadde økt omsetning i kvartalet.

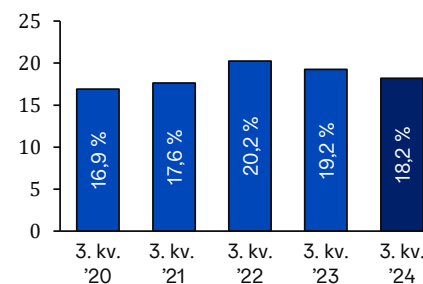
Resultat før skatt i 3. kvartal 2024 var 170 millioner kroner, en økning på 36 millioner kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Resultatveksten var et resultat av økte driftsinntekter, som ble delvis motvirket av økte personalkostnader på 4 millioner kroner.

Driftsinntekter per 3. kvartal 2024 var 801 millioner kroner, en økning på 184 millioner kroner sammenlignet med samme periode foregående år. OBOS-banken hadde solid og stabil vekst hittil i året, både i utlån og i innskudd, kombinert med stigende renter.

Resultat før skatt per 3. kvartal 2024 var 497 millioner kroner, en økning på 153 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Resultatveksten var et resultat av økte driftsinntekter, som ble delvis motvirket av økte personalkostnader og andre driftskostnader på til sammen 31 millioner kroner.

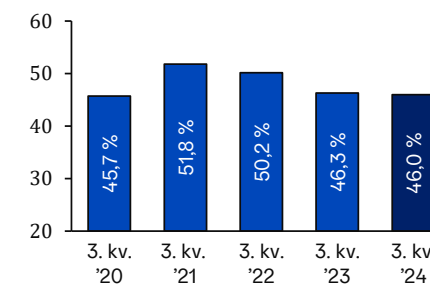
Ren kjernekapital, %

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Innskudd i % av utlån

Alle tall per utgangen av kvartalet.



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 18,2 prosent ved utgangen av 3. kvartal 2024. OBOS-banken er godt kapitalisert i henhold til minstekravet og tilfredsstiller alle regulatoriske krav per 30. september 2024.

Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2024	3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2023	2023
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	160	140	315	266	377
Utbytte fra finansielle investeringer	-	-	6	-	-
Netto verdiendring finansielle verdipapirer og andre driftskostnader	5	-37	60	-49	-66
Resultat før skatt	164	103	381	217	310

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

Resultat før skatt i 3. kvartal 2024 var 164 millioner kroner, en økning på 61 millioner kroner mot samme periode foregående år. Resultatandel fra tilknyttede selskaper utgjorde 160 millioner kroner, en økning på 20 millioner kroner fra 3. kvartal 2023. Det var også positiv verdiendring på de finansielle investeringene på 5 millioner kroner, sammenlignet med -37 millioner kroner i 3. kvartal 2023.

Resultat før skatt per 3. kvartal 2024 var 381 millioner kroner, en økning på 164 millioner kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Høyere resultat fra tilknyttede selskaper og positiv verdiendring på finansielle investeringer bidro til resultatveksten. OBOS Oppstart har solgt sin eierandel i Catenda med en regnskapsmessig gevinst på 29 millioner kroner. Det ble i tillegg inntektsført utbytte på totalt 6 millioner kroner fra finansielle investeringer.

Annen virksomhet og eliminerings

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2024	3. kvartal 2023	Per 3. kvartal '24	Per 3. kvartal '23	2023
Driftsinntekter - Annen virk.	935	732	2 753	1 913	3 041
Driftsinntekter - Elimineringer	-851	-538	-2 012	-1 205	-2 336
Sum driftsinntekter	84	195	741	708	705
Resultat før skatt - Annen virk.	-105	-115	-137	-144	-367
Resultat før skatt - Elimineringer	-6	-6	-28	157	127
Resultat før skatt	-112	-121	-165	13	-240

Annen virksomhet består av Medlem, Boligkjøpsmodeller og OBOS' konsernstøtte innenfor IT og digital, HR og organisasjon, Økonomi og finans, og Marked, samfunnsansvar og kommunikasjon. Transaksjoner mellom virksomhetsområdene er presentert i linjen for eliminerings. Eliminering per 3. kvartal 2023 på 157 millioner kroner gjaldt i hovedsak konserngevinst ved salg av tomt.

Driftsinntekter for Annen virksomhet i 3. kvartal 2024 var 935 millioner kroner, en økning på 203 millioner kroner mot samme periode i fjor. Økningen skyldes i all hovedsak Boligkjøpsmodeller som overleverte flere boliger med Bostart og Deleie.

Resultat før skatt for Annen virksomhet i 3. kvartal 2024 var -105 millioner kroner, en økning på 10 millioner kroner mot samme periode i fjor. Økningen skyldes økt bruttomargin og lavere driftskostnader på 48 millioner kroner, men ble motvirket av negativ verdiendring på renteswapper på 118 millioner kroner.

Driftsinntekter for Annen virksomhet per 3. kvartal 2024 var 2 753 millioner kroner, en økning på 840 millioner kroner sammenlignet med samme periode i fjor. Økningen skyldes Boligkjøpsmodeller som overleverte flere boliger med Bostart og Deleie.

Resultat før skatt for Annen virksomhet per 3. kvartal 2024 var -137 millioner kroner, en økning på 7 millioner kroner mot samme periode i fjor. Økningen skyldes et høyere driftsresultat og økt markedsverdi på investeringseiendommene (OBOS sin andel av boligene solgt med Deleie) på 35 millioner kroner. Resultatveksten ble delvis motvirket av økt netto finanskostnader på -88 millioner kroner, hovedsakelig som følge av redusert markedsverdi på renteswapper.

Regnskap og noter

[Resultatregnskap](#)

[Balanse](#)

[Egenkapitaloppstilling](#)

[Kontantstrømoppstilling](#)

[Noter](#)



Resultatregnskap

Alle beløp i millioner kroner	Note	3. kvartal 2024	3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2023	2023
Driftsinntekter	<u>3</u>	3 310	2 810	12 775	11 898	16 678
Prosjektkostnader		-2 265	-1 819	-8 895	-7 411	-10 982
Personalkostnader		-541	-537	-1 660	-1 690	-2 324
Andre driftskostnader		-408	-534	-1 254	-1 518	-1 988
Avskrivninger og nedskrivninger		-74	-68	-223	-207	-283
Driftskostnader		-3 288	-2 957	-12 032	-10 826	-15 577
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		22	-148	743	1 072	1 101
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	<u>7</u>	205	223	580	525	541
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		12	1	10	5	-6
Verdiendring investeringseiendom	<u>4</u>	-12	-77	-64	64	-438
Driftsresultat		227	-1	1 268	1 666	1 198
Finansinntekter og finanskostnader						
Finansinntekter		56	19	124	59	161
Finanskostnader		-267	-217	-772	-619	-784
Netto valutagevinst/valutatap		74	-19	48	63	121
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		-154	106	60	282	-34
Netto gevinst/tap og nedskrivninger finansielle eiendeler		50	-	105	34	38
Netto finansposter		-242	-112	-435	-182	-498
Resultat før skatt		-14	-112	833	1 485	700
Skattekostnad		4	69	-16	-43	143
Resultat etter skatt		-11	-44	817	1 442	843
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		-50	-15	-67	-88	-205
Herav hybridkapitalens andel		6	6	18	16	22

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2024	3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2023	2023
Utvidet resultat					
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter	128	-57	94	72	207
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter	-1	-6	6	9	9
Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-10	9	7	21	5
Sum poster etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	118	-54	107	102	221
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko	1	-4	-1	-4	-6
Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer	-	2	-	14	12
Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	11	22	-70	21	25
Sum poster etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	11	21	-70	31	32
Sum utvidet resultat	129	-33	36	133	253
Totalresultat	118	-77	853	1 575	1 096
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel	-50	-15	-67	-89	-205
Herav hybridkapitalens andel	6	6	18	16	22

Balanse

Alle beløp i millioner kroner	Note	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Goodwill		1 309	1 274	1 294
Varemerker		659	640	651
Andre immaterielle eiendeler		629	594	608
Varige driftsmidler		1 435	1 179	1 180
Bruksrettseiendeler		303	330	337
Investeringseiendommer	4, 5	17 874	16 580	16 500
Eierbenyttede eiendommer		690	697	698
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	6 046	5 390	5 660
Finansielle anleggsmidler	6	7 803	5 839	6 379
Utlån fra bankvirksomhet		61 045	55 171	56 210
Andre anleggsmidler		1 686	1 635	1 364
Sum anleggsmidler		99 478	89 330	90 880
Boligtomter for utvikling		18 910	18 361	17 895
Boligprosjekter under oppføring		10 734	13 947	13 778
Ferdige, usolgte boliger		2 676	976	2 038
Sum varelager		32 320	33 283	33 711
Kundefordringer		973	742	811
Utlån fra bankvirksomhet		354	298	460
Finansielle omløpsmidler	6	2 677	3 250	2 959
Andre omløpsmidler		1 237	1 140	1 178
Kontanter og kontantekvivalenter		1 750	2 925	1 399
Sum andre omløpsmidler		6 991	8 355	6 806
Sum eiendeler		138 789	130 968	131 397

Alle beløp i millioner kroner	Note	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Andelskapital		142	135	136
Annen egenkapital		36 409	35 884	35 502
Hybridkapital		299	299	299
Ikke-kontrollerende eierinteresser		646	816	715
Sum egenkapital		37 497	37 134	36 652
Pensjonsforpliktelser		129	107	113
Utsatt skatt		1 765	1 977	1 744
Ikke-rentebærende gjeld		474	418	414
Rentebærende leieforpliktelser	8	103	277	116
Rentebærende gjeld	8	48 765	44 387	43 600
Sum langsiktig gjeld		51 237	47 165	45 987
Leverandørgjeld		1 093	1 350	1 446
Betalbar skatt		4	22	56
Ikke-rentebærende gjeld		3 855	3 833	3 587
Bankinnskudd fra kunder		28 538	25 362	25 246
Rentebærende leieforpliktelser	8	205	59	227
Rentebærende gjeld	8	16 360	16 043	18 195
Sum kortsiktig gjeld		50 056	46 669	48 757
Sum gjeld		101 293	93 834	94 744
Sum egenkapital og gjeld		138 789	130 968	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	-	-	-	-	-	1 514	1 514	16	-88	1 442
Utvidet resultat	-	81	-4	42	14	-	133	-	-	133
Totalresultat	-	81	-4	42	14	1 514	1 647	16	-88	1 575
Økning i andelskapital	6	-	-	-	-	-	-	-	-	6
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-5	-5
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-	-	-	-1	-1	-	-5	-6
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-16	-	-16
Egenkapital per 30. september 2023	135	72	-1	28	14	35 772	35 884	299	816	37 134
Egenkapital per 1. januar 2024	136	208	-3	16	12	35 268	35 502	299	715	36 652
Periodens resultat	-	-	-	-	-	866	866	18	-67	817
Utvidet resultat	-	100	-1	-63	-	-	36	-	-	36
Totalresultat	-	100	-1	-63	-	866	902	18	-67	853
Økning i andelskapital	6	-	-	-	-	2	2	-	-	7
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-	-	-	4	4	-	-1	3
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-18	-	-18
Andre transaksjoner	-	-	-	-	-	-1	-1	-	-	-1
Egenkapital per 30. september 2024	142	308	-4	-47	12	36 139	36 409	299	646	37 497

¹⁾ Utvidet resultat i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet.

²⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

Kontantstrømoppstilling

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2024	3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2023	2023
Resultat før skatt	-14	-112	833	1 485	700
Netto finansposter	242	112	435	182	498
Avskrivninger og nedskrivninger	74	68	223	207	283
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	12	77	64	-64	438
Resultat fra tilknyttede selskaper	-217	-224	-590	-530	-535
Endring i varelager	527	-899	2 116	-2 720	-3 128
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	331	-1 125	-1 001	-3 010	-4 613
Endring i andre tidsavgrensingsposter	754	218	664	458	657
Mottatte utbytter	19	107	402	580	581
Netto betalte og mottatte renter	-1 246	-157	-1 583	-504	-516
Betalte skatter	-12	5	-70	-115	-111
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	468	-1 931	1 495	-4 032	-5 745
Netto utbetalinger ved tilgang og avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-316	-507	-1 501	-1 589	-2 265
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-147	-1 921	-4 722	-7 602	-9 067
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	-901	814	3 694	5 454	6 577
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-285	-163	-800	-278	-265
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	-	80	-1	154	449
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-158	-41	-504	-405	-721
Netto innbetalinger og utbetalinger fra andre investeringer	-82	-1	75	-7	-10
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-87	-1 739	-3 909	-4 273	-5 301
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-826	-2 071	-6 065	-5 783	-5 778
Opptrekk obligasjonsgjeld	-	3 503	9 647	11 617	11 767
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	-159	1 653	-811	3 450	4 497
Øvrige finansielle poster	-1	12	-10	21	29
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-986	3 097	2 761	9 305	10 515
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	5	-4	5	11	16
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-600	-576	351	1 012	-515
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	2 350	3 501	1 399	1 913	1 913
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	1 750	2 925	1 750	2 925	1 399

Noter

Note 1 | Regnskapsprinsipper og estimater

Konsernregnskapet per 3. kvartal 2024, avsluttet 30. september 2024, 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 2023. Delårsregnskapet er ikke revidert.

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:		
	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023	3. kvartal 2024	3. kvartal 2023	2023
SEK	1,0411	0,9758	1,0130	1,0155	0,9881	0,9950
DKK	1,5779	1,5091	1,5082	1,5530	1,5226	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	3. kvartal 2024	3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2023	2023
Boligutvikling	2 487	1 972	9 776	9 222	13 296
Forvaltning og rådgivning	253	239	812	740	991
Næringseiendom	216	204	645	610	821
Bank og eiendomsmegling	271	200	801	617	864
Aksjeinvesteringer	-	-	-	-	-
Annen virksomhet	935	732	2 753	1 913	3 041
Elimineringer	-851	-538	-2 012	-1 205	-2 336
Driftsinntekter	3 310	2 810	12 775	11 898	16 678
Boligutvikling	-327	-320	-343	311	159
Forvaltning og rådgivning	56	48	191	134	170
Næringseiendom	33	43	272	466	-191
Bank og eiendomsmegling	170	134	497	344	492
Aksjeinvesteringer	164	103	381	217	310
Annen virksomhet	-105	-115	-137	-144	-367
Elimineringer	-6	-6	-28	157	127
Resultat før skatt	-14	-112	833	1 485	700

Note 3 | Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2024	3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2023	2023
Prosjektinntekter	2 418	2 054	10 082	9 545	13 477
Forvaltningsinntekter	200	190	635	565	745
Leieinntekter eiendommer	291	258	855	779	1 055
Netto rente- og provisjonsinntekter	250	181	738	546	775
Tekniske konsulentinntekter	30	40	116	124	172
Eiendomsmegling	24	20	76	71	89
Kontingenter medlemmer	42	17	101	86	112
Andre driftsinntekter/ eliminerings	56	51	171	181	253
Driftsinntekter	3 310	2 810	12 775	11 898	16 678

Note 4 | Investerings eiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Inngående balanse 1. januar	16 500	15 371	15 371
Kjøp av investeringseiendommer	49	153	201
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-52	-139	-261
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-25	-29	-35
Investeringer/påkostninger	1 123	1 137	1 530
Reklassifiseringer	329	-	110
Verdiendring investeringseiendommer	-64	64	-438
Valutaeffekter	15	23	24
Utgående balanse	17 874	16 580	16 500

Note 5 | Opplysninger om investeringseiendommer

Alle beløp i millioner kroner/prosent	30.09.2024 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	4 790	97,7 %	2,3 %	0,7 %
Kontor	6 401	86,6 %	13,4 %	25,2 %
Forretningsbygg	1 308	93,0 %	7,0 %	0,7 %
Garasjeanlegg ¹⁾	903	99,0 %	1,0 %	0,0 %
Bolig ²⁾	464	95,0 %	5,0 %	0,0 %
Samfunnsbygg ³⁾	1 000	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Hotell	596	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Industri	1 519	95,2 %	4,8 %	0,5 %
Deleie	893	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Sum	17 874	93,2 %	6,8 %	9,6 %

¹⁾ Inkluderer parkering og parkeringshus.

²⁾ Inkluderer investeringseiendom under Boligutvikling i Danmark med 306 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 frem 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	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Børsnoterte foretak	130	45	112
Ikke børsnoterte foretak	437	474	477
Markedsbaserte investeringer	7	6	6
Langsiktige obligasjoner	7 229	5 314	5 784
Sum finansielle anleggsmidler	7 803	5 839	6 379
Rentefond	699	1 580	1 313
Kortsiktige obligasjoner	1 978	1 670	1 646
Sum finansielle omløpsmidler	2 677	3 250	2 959

Langsiktige obligasjoner

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	1 951	1 935	-16
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	5 272	5 294	22
Sum		7 224	7 229	5

Kortsiktige obligasjoner og sertifikater

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	390	388	-2
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	1 591	1 590	-2
Sum		1 981	1 978	-3

Note 7 | Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel	01.01.2024 Bokført verdi	Andel av resultat ¹⁾	Andre endringer	30.09.2024 Bokført verdi
Boligutvikling		2 314	163	2	2 479
Næringseiendom		621	104	-94	631
Aksjeinvesteringer		2 688	315	-115	2 888
Annen virksomhet		37	-3	14	48
Sum		5 660	580	-194	6 046
Spesifikasjon av aksjeinvesteringer					
Veidekke ASA	19,5 %	980	171	-208	943
AF Gruppen ASA	16,1 %	687	70	-57	700
Construct Venture AS	50,0 %	41	-1	-	40
NCC AB	10,1 %	981	75	149	1 205
Sum		2 688	315	-115	2 888

¹⁾ Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en positiv verdiendring på investeringseiendom på 91,1 millioner kroner.

Note 8 | Rentebærende gjeld

	30.09.2024		30.09.2023		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	-	-	816	40	40	40
Obligasjonslån forfall '25-'26	1 051	651	15 848	3 179	15 857	3 179
Obligasjonslån forfall '27-'30	35 754	5 963	17 920	3 175	18 094	3 323
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 544	9 544	7 472	7 472	7 223	7 223
Leieforpliktelser	103	103	277	277	116	116
Annen langsiktig gjeld	2 418	865	2 331	534	2 386	736
Sum langsiktig rentebærende gjeld	48 869	17 125	44 663	14 676	43 716	14 618
Obligasjonslån med forfall innen ett år	6 334	991	4 731	1 015	5 497	1 015
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 966	1 943	1 842	1 837	2 174	2 165
Bygge- og tomtelån	7 003	7 003	9 367	9 367	9 889	9 889
Leieforpliktelser	204	204	59	59	226	226
Annen kortsiktig gjeld	1 058	4	104	4	636	4
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	16 565	10 145	16 102	12 281	18 422	13 298
Sum rentebærende gjeld¹⁾	65 434	27 270	60 765	26 957	62 138	27 916

¹⁾ Ikke inkludert innlån fra kunder.

Note 9 | Tilgjengelig likviditet

Konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 30. september 2024 fremgår 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	655
Totale trekkrettigheter og kassekreditter		4 200	3 555

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.

	30.09.2024		30.09.2023		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	99 478	35 983	89 330	33 344	90 880	33 300
Omløpsmidler	39 311	36 337	41 638	37 727	40 517	37 636
Sum eiendeler	138 789	71 321	130 968	71 071	131 397	70 936
Egenkapital	37 497	37 497	37 134	37 134	36 652	36 652
Egenkapitalandel	27,0 %	51,8 %	28,4 %	52,2 %	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

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 30 og note 31 i konsernets årsrapport for 2023. 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 3. 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

3. kvartal 2024: 29. oktober 2024
4. kvartal 2024: 11. februar 2025
1. kvartal 2025: 6. mai 2025
2. kvartal 2025: 15. juli 2025
3. kvartal 2025: 28. oktober 2025

Selskapets styre

Roar Engeland	Styreleder
Heidi Ulmo	Nestleder
Ragnhild Borchgrevink	Styremedlem
Henning Olsen	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