



Delårsrapport

4. kvartal 2024

[Fra konsernsjefen](#)

[Markedsutsikter](#)

[Nøkkeltall for konsernet](#)

[Virksomhetsområder](#)

[Regnskap og noter](#)

[Virksomhetsinformasjon](#)



Brekketunet i Ås
Foto: Hampus Lundgren

Fra konsernsjefen

OBOS som helhet oppnådde et resultat før skatt på 1 705 (700) millioner kroner i 2024, til tross for at kjernevirksomheten innenfor boligbygging leverte et resultat som ligger vesentlig bak 2023. I 4. kvartal bidro salget av aksjene i Odevo positivt med 554 millioner kroner i regnskapsmessig gevinst.

Variierende resultater innenfor boligbyggingen tross rekordhøy omsetning

Boligutvikling leverte et vesentlig svakere resultat før skatt på -657 (159) millioner kroner i 2024. Justert for nedsalg av tomter med resultateffekt på 863 millioner kroner i 2023, var det likevel en resultatforbedring på 47 millioner kroner. Omsetningen var på rekordhøye 15,4 milliarder kroner som følge av svært mange ferdigstilte og overleverte boliger. Boligbyggingen innenfor de heleide selskapene OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu i Norge og OBOS Nya Hem i Sverige leverte positive resultater. Deleide Solon leverte et svakt 2024 tross en resultatforbedring som følge av mange overleverte boliger. OBOS Block Watne i Norge og OBOS Sverige som begge er i småhus-segmentet, leverte sterkt negative resultater i 2024 som følge av nedskrivninger av tomter med 206 millioner kroner og svakere lønnsomhet med økte finans- og byggekostnader.

OBOS solgte 2 148 boliger til en verdi av 11 milliarder kroner i 2024. Sammenlignet med 2023 er det en oppgang på 35 prosent i antall solgte boliger. I 2024 ble det igangsatt bygging av 1 168 boliger, og OBOS har ved årets slutt 2 548 boliger under bygging med en salgsgrad på 58 prosent. Det er ned fra 5 678 boliger med en salgsgrad på 59 prosent per 31. desember 2023. For Boligutvikling som helhet var det ved utgangen av året 1 027 (578) usolgte ferdigstilte boliger.

Vi forventer en kraftig økning i solgte og igangsatte boliger i løpet av 2025 som følge av et gradvis bedre nyboligmarked. Starten på året har vært svært positivt for nyboligmarkedet med godt salg innenfor de fleste geografier. Det vil imidlertid ta noe tid før byggingen kommer opp mot tidligere nivåer.

Sterke prestasjoner innenfor næringsseiendom, boligforvaltning og bank

Næringsseiendom hadde positive effekter fra årlig indeksregulering av leieinntekter og økt utleiegrad, samt positive verdiendringer på rentederivater og en stabilisering av verdiutviklingen på investeringseiendom. Det gir et resultat på 567 (-191) millioner kroner før skatt i 2024. Byggingen av Construction City pågår for fullt med planlagt ferdigstillelse i 2. halvår 2025. Utleiegraden på bygget er nå på 91 prosent, og dette vil øke leieinntektene innenfor segmentet betydelig inn mot 2026.

Forvaltning og rådgivning kunne vise til vekst i kundeporteføljen og prisjusteringer, samt effektivisering av driften. Det ga et resultat på 250 (170) millioner kroner i 2024. Deler av overskuddet går tilbake til forvaltningskundene gjennom konsernets miljøfond for borettslag der OBOS-medlemmer har forkjøpsrett.

OBOS-bankens resultat før skatt ble på 646 (492) millioner kroner grunnet økte rentemarginer og fortsatt god og stabil utlånsvekst og tilvekst av kunder. OBOS-banken er godt posisjonert for videre vekst i et stadig tøffere bankmarked.

Aksjeinvesteringer som skaper fundament for kjernevirksomheten

Salget av aksjene i det internasjonale boligforvaltningsselskapet Odevo ga i 2024 en gevinst på 554 millioner kroner. OBOS har eid aksjene siden 2022. Deler av gevinsten er reinvestert i et nytt eierselskap med utsikter til verdiskaping i framtiden. Sammen med solide resultater og utbytter fra eierskapet i entreprenørselskapene Veidekke, AF Gruppen og NCC gir det et samlet resultat på 1 080 (310) millioner kroner i 2024. Gjennom året har OBOS' aksjeportefølje utover entreprenørselskapene hatt en verdøkning på 47 millioner kroner, tilsvarende 17 % av investert kapital. Kontantstrømmen og den positive verdiutviklingen på aksjene har vært viktig for å kunne opprettholde god drift innenfor kjernevirksomheten med boligbygging og boligkjøpsmodeller som krever mer kapital enn det disse virksomhetene selv genererer i et krevende marked.

Et samfunnsengasjement og et medlemskap som betyr noe

Engasjert er en av kjerneverdiene til OBOS. Derfor gir vi inntil ti prosent av overskuddet hvert år til samfunnsnyttige formål og frivillige organisasjoner som bygger fellesskap og liv mellom husene. I 2024 ble det avsatt 106 millioner kroner til dette formålet. Fremover ønsker OBOS å ta et enda større samfunnsansvar i samarbeid med frivillighet, idrett og kulturliv. Tilgang på gode lokaler og aktivitetsarenaer blir ofte pekt på som mangelvare i nye byutviklingsprosjekter, og i Oslo står mange bydeler foran store offentlige kutt som rammer fritidsaktiviteter for barn og ungdommer. Gjennom det ikke-kommersielle selskapet OBOS Samfunnsarena er vi i gang med å etablere fysiske møtesteder der OBOS har bygget og skal bygge boliger i framtiden.

Vi opplever også et sterkt engasjement for OBOS blant medlemmene, og den gode medlemsveksten fortsetter. Ved utgangen av året hadde OBOS 618 517 (581 227) medlemmer. Bruken av medlemsfordeler blir stadig viktigere, og det ble omsatt for 1,4 milliarder kroner gjennom eksterne partnere som tilbyr rabatter for OBOS-medlemmer. Gjennom sitt medlemskap sparte medlemmene hele 220 millioner kroner i 2024. Potensialet for ytterligere vekst i bruk og besparelser for medlemmene, og inntjening for OBOS, er betydelig.

Jeg vil benytte anledningen til å takke våre medlemmer, kunder, samarbeidspartnere og ikke minst alle ansatte i OBOS, og ser frem til godt samarbeid også i 2025!

Daniel Kjørberg Siraj

Konsernsjef

Markedsutsikter

Økte forventninger om rentenedgang

Inflasjonen har avtatt mye. Sentralbankene i USA og euroområdet har kuttet rentene flere ganger, og rentene er forventet noe mer ned. Det har imidlertid blitt mer usikkert hvor mye pengepolitisk stimulans som er nødvendig, særlig i USA ettersom det er bra fart i amerikansk økonomi. Trumps politiske signaler bidrar også til økt usikkerhet om inflasjons- og renteutsiktene. Rentemarkedet har foretatt en reprising som innebærer at det forventes færre rentekutt nå enn på senhøsten 2024. Rentesettingen hos handelspartnerne, kronekurs, geopolitisk risiko og eventuelle tilbudssideforstyrrelser samt bedriftenes prisplaner er noen av usikkerhetsfaktorene for inflasjons- og renteutviklingen i både Sverige og Norge. Men alt i alt ligger det an til rentekutt i 2025.

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 etterspørselen etter brukte og nye boliger er ventet å stige etter hvert som kjøpekraften bedres og husholdningene ser noe lysere på utsiktene for egen økonomi. Arbeidsledigheten er forventet å øke moderat fra et lavt nivå framover, først og fremst som følge av økt tilbud av arbeidskraft. Inflasjonen, justert for avgiftsendringer og energipriser, beveger seg sakte nedover, men er fortsatt godt over Norges Banks mål på to prosent. Lønns- og produktivitsveksten samt kronekursen er noen av de sentrale faktorene som skaper usikkerhet for inflasjons- og renteutviklingen framover. Økte forventninger om rentenedgang og et mer ekspansivt statsbudsjett enn Norges Bank har lagt til grunn, gir heller ikke drahjelp til Norges Bank. Slik det ser ut nå, blir det rentekutt i mars, men det er blitt mer usikkert om vi får totalt tre rentekutt i 2025.

Bruktboligprisene steg med 6,4 prosent fra desember 2023 til desember 2024. Prisene falt mindre enn normalt gjennom høsten. I 2025 og 2026 er det ventet enda sterkere prisvekst. Lavt nyboligtilbud, rentenedgang, økt kjøpekraft, lavere krav til egenkapital samt økt tro på bedring i egen økonomi og boligprisoppgang, taler for det. Fortsatt høye realrenter og høy rente- og avdragsbetjening for husholdningene antas å dempe noe. Nyboligsalget tok seg noe opp fra 2023 til 2024, og det ligger an til ytterligere bedring i 2025. Samtidig vil høye nyboligpremier og høye byggekostnader fortsatt legge en demper på salget. Trolig må det to til tre rentekutt til før vi kan regne med at nyboligsalget nærmer seg en normalisering.

Bedre økonomiske utsikter i Sverige i 2025 og økt boliggetterspørsel

Svensk økonomi er i en mild lavkonjunktur, men aktiviteten er ventet å ta seg gradvis opp framover og sysselsettingen antas å tilta mot slutten av 2025. Det forutsetter at husholdningene vil øke konsumet, men foreløpig holder de hardt på pengene og andelen som vil spare er fortsatt høy. Det kan forsinke konjunkturinnhenting og bedringen i arbeidsmarkedet. Lavere lønnsvekst og mye svakere kjøpekraftutvikling for svenske enn norske husholdninger, har bidratt til at inflasjonen og rentene har kommet raskere ned enn i Norge. Inflasjonen er omtrent på Riksbankens mål på to prosent og er forventet å ligge der de neste årene. Riksbanken har kuttet styringsrenten til 2,5 prosent og guider mot ytterligere ett kutt i 2025. Men om svensk økonomi fortsetter å utvikle seg svakt, er det sannsynlig med flere rentekutt.

Boligprisene og antall bruktboligomsetninger steg i 2024. Også nyboligsalget ble høyere i 2024 enn i 2023, men var fortsatt svært lavt. Fra 2025 er det ventet at høy reallønnsvekst, rentenedgang og skattelettelse trekker opp boliggetterspørselen og boligprisene. Det samme gjør noe mer optimisme blant husholdningene både mht. egen økonomi og tro på økte boligpriser ett år fram i tid. Dette taler også for gradvis bedring i nyboligsalget. Dersom det blir lettelse i kravene til egenkapital og avdragsbetaling i 2025, så vil også det gi en positiv stimulans. Et høyt bruktboligtilbud, fortsatt høy gjeldsbetjening for husholdningene samt lav folketilvekst trekker ned.



Nøkkeltall for konsernet

Resultat

Balanse og kontantstrøm

Verdijustert egenkapital

Organisasjon

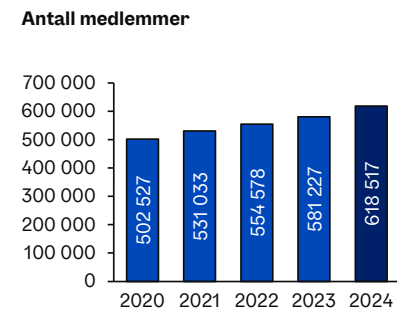
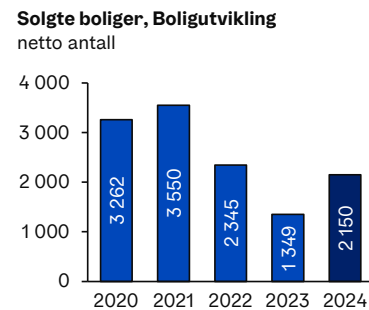
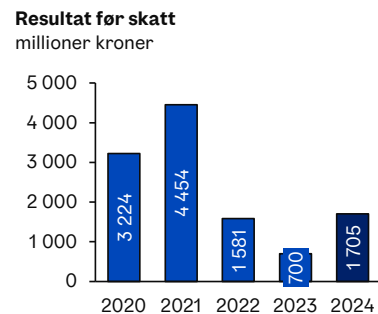
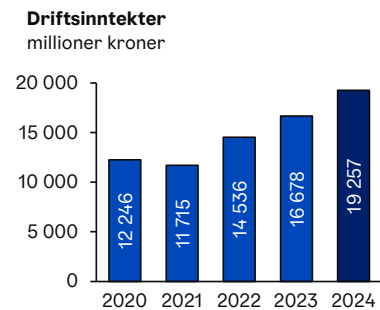
Resultat

Alle beløp i millioner kroner

	4. kvartal 2024	4. kvartal 2023	2024	2023
Driftsinntekter	6 482	4 779	19 257	16 678
Resultat før skatt	871	-784	1 705	700
Boligutvikling	-314	-152	-657	159
Forvaltning og rådgivning	59	36	250	170
Næringseiendom	295	-657	567	-191
Bank og eiendomsmevling	149	148	646	492
Aksjeinvesteringer	699	93	1 080	310
Annen virksomhet	-44	-223	-181	-367
Elimineringer	27	-30	-1	127
Andre hovedtall				
Driftsresultat ekskl. OBOS-banken konsern	180	-613	953	709
Bokført egenkapital			38 336	36 652
Verdijustert egenkapital			54 440	53 113
Rentebærende gjeld			65 251	62 138

Utvalgte nøkkeltall

Alle tall per utgangen av året.



Resultat 4. kvartal 2024

Driftsinntekter i 4. kvartal 2024 var 6 482 (4 779) millioner kroner, en økning på 1 703 millioner kroner mot samme periode foregående år. Driftsinntekter i 2024 var 19 257 (16 678) millioner kroner, en økning på 2 579 millioner kroner mot 2023.

Driftsinntektene i 4. kvartal 2024 økte for alle virksomhetsområder. Størst var veksten i Boligutvikling, som ble positivt påvirket av flere overleverte boliger i OBOS Fornebu, OBOS Nya Hem, OBOS Block Watne og OBOS Kärnhem. OBOS-banken kunne vise til inntektsvekst i kvartalet, dog med noe avtagende vekst sammenlignet med tidligere kvartal. Forvaltning og rådgivning hadde inntektsvekst fra kundevekst og prisjustering i OBOS Eiendomsforvaltning og OBOS Nett, mens Næringseiendom økte inntektene gjennom årlig KPI-justering på 4 prosent samt økt utleiegrad. Det var i tillegg flere overleveringer med Boligkjøpsmodeller, noe som påvirket driftsinntektene til Annen virksomhet positivt.

Resultat før skatt i 4. kvartal 2024 var 871 (-784) millioner kroner, en økning på 1 655 millioner kroner mot samme periode foregående år. Resultat før skatt i 2024 var 1 705 (700) millioner kroner, en økning på 1 005 millioner kroner mot 2023.

Kvartalsresultatet ble positivt påvirket av salget av aksjene i Odevo med 554 millioner kroner i gevinst, og positiv verdiendring på investeringseiendom på 93 (-502) millioner kroner og finansielle instrumenter på 247 (-316) millioner kroner. Det var resultatvekst i alle divisjoner, unntatt Boligutvikling. Resultatet i Boligutvikling ble negativt påvirket av OBOS Nye Hjem og OBOS Sverige som hadde færre overleveringer som følge av lavere aktivitetsnivå. Alle selskapene i Boligutvikling har gjennom 2024 opplevd høyere råvare- og rentekostnader, samt kostnader knyttet til salgsfremmende tiltak. Resultatveksten i Forvaltning og rådgivning på 23 millioner kroner i kvartalet var et produkt av økt omsetning og effektiviseringstiltak, mens OBOS-banken leverte et resultat på nivå med samme kvartal foregående år.

Beløp i parentes henviser til samme periode foregående år.



Balanse

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2024	31.12.2023
Sum anleggsmidler	102 259	90 880
Øvrige omløpsmidler	34 704	39 118
Konter og kontantekvivalenter	2 230	1 399
Sum omløpsmidler	36 934	40 517
Sum eiendeler	139 193	131 397
Sum egenkapital	38 338	36 652
Langsiktig gjeld	53 132	45 987
Kortsiktig gjeld	47 723	48 757
Sum gjeld	100 855	94 744
Sum egenkapital og gjeld	139 193	131 397
Egenkapitalandel	27,5 %	27,9 %

Sum eiendeler var 139 193 (131 397) millioner kroner per 31. desember 2024, en økning på 7 797 millioner kroner fra 31. desember 2023. Anleggsmidler hadde en økning på 11 379 millioner kroner som i hovedsak bestod av økt utlån fra bankvirksomheten på 6 130 millioner kroner og økte finansielle plasseringer på 1 965 millioner kroner. I tillegg var det økt verdi på investeringseiendommer på 1 927 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 4 414 millioner kroner siden 31. desember 2023 og gjelder reduksjon i varelager, som skyldes flere overleverte prosjekter og færre boliger under produksjon. Konter og kontantekvivalenter har økt med 832 millioner kroner. Endringene på eiendelssiden ga en tilsvarende økning i langsiktig og kortsiktig rentebærende gjeld.

Kontantstrøm

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2024	4. kvartal 2023	2024	2023
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	574	-1 713	2 068	-5 745
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-178	-1 029	-4 087	-5 301
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	87	1 210	2 848	10 515
Effekt av valutakursendringer på konter og kontantekvivalenter	-2	5	3	16
Netto endring i konter og kontantekvivalenter	480	-1 527	832	-515
Konter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	1 750	2 925	1 399	1 913
Konter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	2 230	1 399	2 230	1 399

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 2 068 (-5 745) millioner kroner i 2024, hovedsakelig grunnet positivt resultat før skatt på 1 705 (700) millioner kroner og redusert varelager på 3 845 (-3 128) millioner kroner. Dette ble delvis motvirket av netto endring utlån og innskudd fra OBOS-banken på -2 849 (-4 613) millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var -4 087 (-5 301) millioner kroner i 2024 hovedsakelig relatert til investeringseiendom og bygging av Construction City på -1 467 millioner kroner, netto plassering i verdipapirer på -1 108 millioner kroner og investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper på -885 millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var 2 848 (10 515) millioner kroner i 2024 hovedsakelig relatert til netto opptrekk av obligasjonsgjeld på 5 600 (5 988) millioner kroner, delvis motvirket av nedbetaling av lån og annen gjeld på -2 838 (4 497) millioner kroner.

Totalt ga dette en kontantbeholdning på 2 230 millioner kroner, en økning på 832 millioner kroner fra utgangen av 2023.

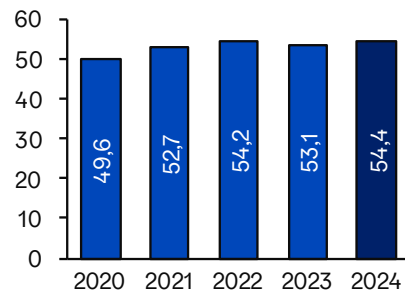
Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2024	31.12.2023
Bokført egenkapital	38 338	36 652
Merverdi eiendommer	7 471	9 162
Merverdi finansielle investeringer	5 052	3 278
Merverdi datterselskaper og medlemsmasse	3 579	4 021
Merverdier	16 102	16 461
Verdijustert egenkapital	54 440	53 113
Verdijustert totalbalanse	155 295	147 857
Verdijustert egenkapitalandel	35,1 %	35,9 %
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken konsern ¹⁾	86 718	87 396
Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken konsern	62,8 %	60,8 %

¹⁾ Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Per 31. desember 2024 var OBOS' verdijusterte egenkapital beregnet til 54 440 (53 113) millioner kroner, en økning på 1 327 millioner kroner fra 31. desember 2023. Merverdiene var beregnet til 16 102 (16 461) millioner kroner, en reduksjon på -359 millioner kroner fra utgangen av 2023. Reduksjonen var drevet av lavere estimert virkelig verdi på eiendommer med 1 692 millioner kroner, men ble delvis motvirket av økt markedsverdi på de finansielle investeringene blant annet i AF Gruppen ASA, Veidekke ASA og NCC AB på 1 774 millioner kroner.

Verdijustert egenkapital
milliarder kroner



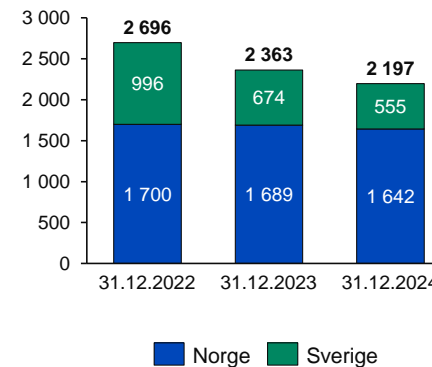
Risiko og risikostyring

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

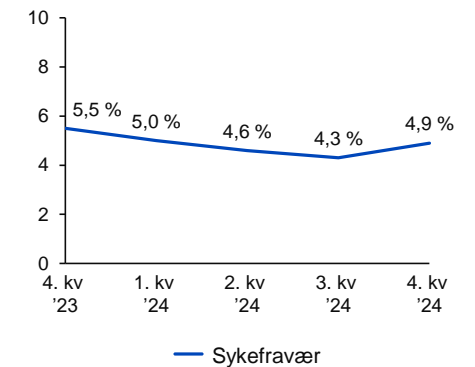
Organisasjon

OBOS hadde 2 197 ansatte per 31. desember 2024, hvorav 1 642 var ansatt i Norge og 555 i Sverige. Sykefraværet var på 4,9 prosent i 4. kvartal 2024, noe som var en reduksjon fra samme kvartal året før.

Antall ansatte



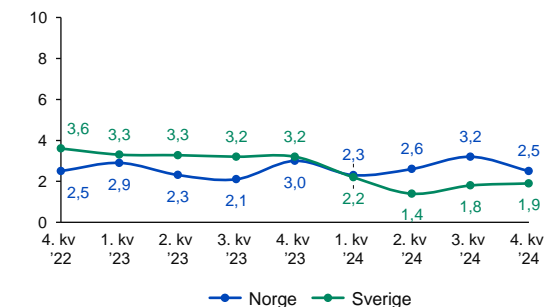
Sykefravær, %



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.

H-verdi



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

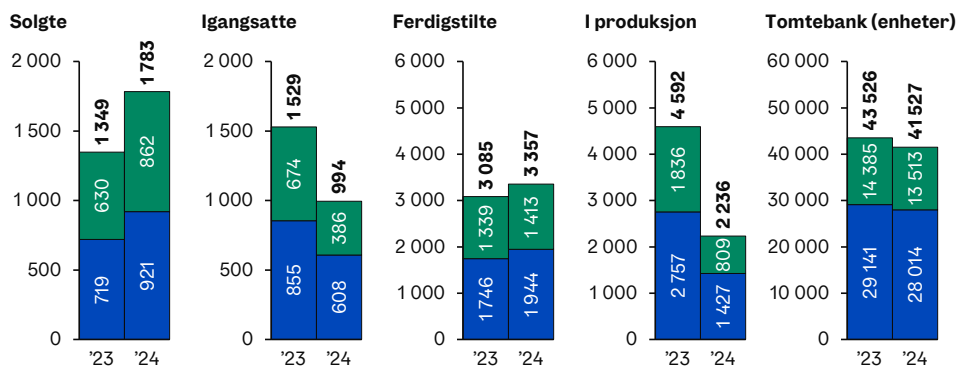
Boligutvikling

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2024	4. kvartal 2023	2024	2023
Prosjektinntekter	5 498	3 967	14 959	12 879
Andre inntekter	97	107	412	418
Sum driftsinntekter	5 595	4 074	15 371	13 296
Resultat før skatt	-314	-152	-657	159

Antall boliger (netto)

Alle tall per utgangen av året.

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



Driftsinntekter i 4. kvartal 2024 var 5 595 (4 074) millioner kroner, en økning på 1 521 millioner kroner mot 2023. OBOS Fornebu og OBOS Nya Hem hadde overleveringer av prosjekter i kvartalet, mens OBOS Nye Hjem og OBOS Sverige hadde tilbakegang som følge av flere overleveringer i samme kvartal foregående år. OBOS Block Watne og OBOS Kärnhem kunne vise til flere overleveringer, og høyere prosjektinntekter.

Resultat før skatt i 4. kvartal 2024 var -314 (-152) millioner kroner, en reduksjon på 162 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. Etter en gjennomgang av tomteporteføljen er det i 4. kvartal gjennomført nedskrivninger i OBOS Block Watne og OBOS Sverige for 206 millioner kroner.

Driftsinntekter i 2024 var 15 371 (13 296) millioner kroner, en økning på 2 075 millioner kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Særlig Solon bidrar til inntektsveksten, med 256 (netto) flere overleverte boliger, og over 2,3 milliarder kroner i økte driftsinntekter. Det var også økt antall overleveringer og økte driftsinntekter i OBOS Kärnhem, OBOS Nya Hem og OBOS Fornebu. Færre overleveringer i OBOS Nye Hjem, OBOS Block Watne og OBOS Sverige motvirket inntektsveksten.

Resultat før skatt i 2024 var negativt med -657 (159) millioner kroner, en reduksjon på 816 millioner kroner mot 2023. Vesentlige kutt i bemanning bidro til å dempe resultatfallet noe, men resultatutviklingen ble ytterligere forverret av økte finanskostnader som følge av økte rentenivåer både i Norge og Sverige. OBOS Fornebu realiserte merverdier på Nansenløkka i forbindelse med nedsalg fra 100 til 50 prosent i 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.

I 2024 ble det solgt 1 783 boliger (netto), tilsvarende en økning på 434 boliger sett mot 2023. I 2024 har OBOS solgt 376 boliger (brutto) med boligkjøpsmodeller. Salgsgrad for boliger (netto) under produksjon var 57 prosent ved utgangen av 2024, tilsvarende nivå som ved utgangen av 2023. Dette til tross for at OBOS har byggestartet prosjekter på lavere salgsgrader gjennom 2024. Ved utgangen av 2024 var det 715 ferdigstilte usolgte boliger (netto), en økning på 217 boliger sammenlignet med utgangen av 2023.

Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2024	4. kvartal 2023	2024	2023
Driftsinntekter	274	251	1 086	991
Resultat før skatt	59	36	250	170

Driftsinntekter i 4. kvartal 2024 var 274 (251) millioner kroner, en økning på 23 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Dette var et resultat av kundevekst og prisjustering, både hos OBOS Eiendomsforvaltning og OBOS Nett.

Resultat før skatt i 4. kvartal 2024 var 59 (36) millioner kroner, en økning på 23 millioner kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Resultatveksten var drevet av den forbedrede topplinjen, samt lavere personalkostnader grunnet færre antall årsverk.

Driftsinntekter i 2024 var 1 086 (991) millioner kroner, en økning på 95 millioner kroner målt mot 2023. Inntektsveksten var drevet av OBOS Eiendomsforvaltning, som kunne vise til økt kundeportefølje og prisvekst. OBOS Nett bidro også til inntektsveksten som følge av sterk kundevekst og prisjustering av tjenestene. OBOS Nett har nå ca. 40 900 kunder tilkoblet fiber.

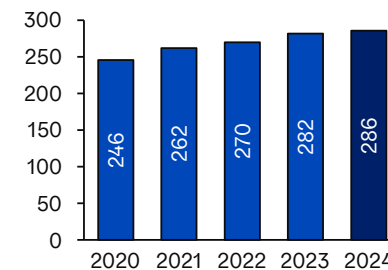
Resultat før skatt i 2024 var 250 (170) millioner kroner, en økning på 80 millioner kroner målt mot 2023. Resultatveksten var hovedsakelig relatert til inntektsvekst og effektivisering i OBOS Eiendomsforvaltning. Selv om OBOS Nett opplevde omsetningsvekst og forbedret bruttomargin, ble resultatet før skatt redusert på grunn av økte avskrivnings- og rentekostnader. Til tross for at OBOS Prosjekt hadde lavere omsetning enn i 2023, bidro betydelige kostnadsreduksjoner til resultatvekst på 2 millioner kroner.

Forvaltningsavtaler

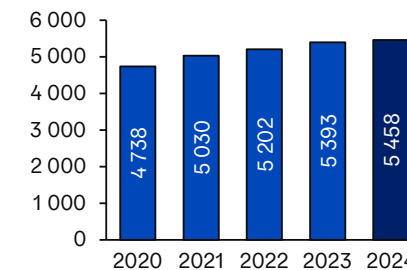
Alle tall per utgangen av året.

Antall boliger

Tall i tusen



Antall selskaper



Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2024	4. kvartal 2023	2024	2023
Leieinntekter	215	200	836	785
Andre inntekter	13	11	36	36
Sum driftsinntekter	228	210	872	821
Resultat før skatt	295	-657	567	-191
Verdijustering investeringseiendom	83	-477	-21	-425

Driftsinntekter i 4. kvartal 2024 var 228 (210) millioner kroner, tilsvarende en økning på 18 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 4. kvartal 2024 var 295 (-657) millioner kroner, en økning på 952 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Resultatveksten skyldes i hovedsak positiv verdijustering på investeringseiendom med 83 millioner kroner, sammenlignet med negativ verdijustering på -477 millioner kroner i samme kvartal foregående år. Det var i tillegg positiv verdiendring på renteswapper på 133 millioner kroner i kvartalet, samt et forbedret driftsresultat på 42 millioner kroner.

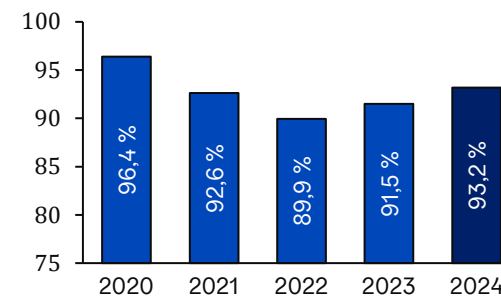
Driftsinntekter i 2024 var 872 (821) millioner kroner, tilsvarende en økning på 51 millioner kroner målt mot 2023. Inntektsøkningen var hovedsakelig et resultat av økte leieinntekter gjennom KPI-justeringer på 4 prosent, i tillegg til økt økonomisk utleiegrad.

Resultat før skatt i 2024 var 567 (-191) millioner kroner, tilsvarende en økning på 758 millioner kroner målt mot 2023. Resultatveksten kom som en følge av mindre negativ verdijustering av investeringseiendom på -21 millioner kroner, sammenlignet med -425 millioner kroner foregående år. Videre var verdiendringen på finansielle instrumenter positiv med 165 millioner i 2024, sammenlignet med -26 millioner kroner året før. Resultat fra underliggende drift var 87 millioner kroner bedre som følge av økte leieinntekter og reduserte driftskostnader og avskrivninger.

Utleiegraden økte fra 91,5 prosent ved utløpet av 2023 til 93,2 prosent ved utløpet av 2024.

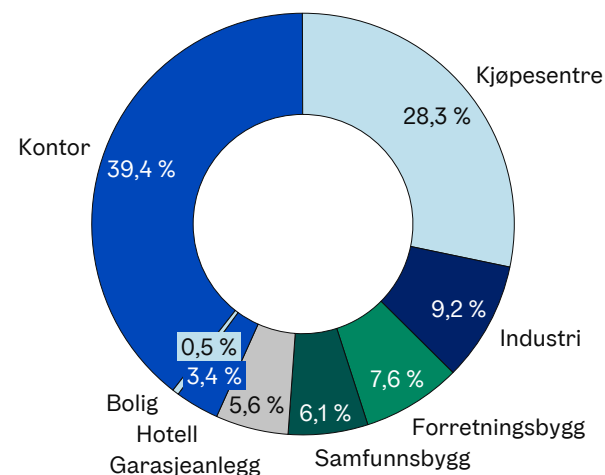
Utleiegrad, %

Alle tall per utgangen av året.



Fordeling av balanseført verdi investeringseiendom

Per 4. kvartal 2024



Bank og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2024	4. kvartal 2023	2024	2023
Netto rente- og provisjons-inntekter i OBOS-banken	259	206	994	809
OBOS Eiendomsmeglere AS	26	24	105	106
Andre driftsinntekter	-32	17	-45	-51
Sum driftsinntekter	253	247	1 054	864
Resultat før skatt	149	148	646	492
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	37,5 %	43,2 %	39,0 %	42,7 %
Egenkapitalavkastning til eier	9,8 %	10,5 %	10,7 %	8,6 %

Driftsinntekter i 4. kvartal 2024 ble 253 (247) millioner kroner, en økning på 6 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. OBOS-banken kunne vise til fortsatt vekst i kvartalet, med stigende rentenetto og utlånsvekst. OBOS Eiendomsmeglere hadde økt omsetning i kvartalet.

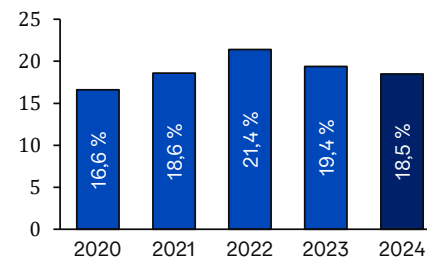
Resultat før skatt i 4. kvartal 2024 var 149 (148) millioner kroner, en økning på 1 million kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Resultatveksten var et resultat av økte driftsinntekter, som ble delvis motvirket av økte personal- og andre driftskostnader på 4 millioner kroner.

Driftsinntekter i 2024 var 1 054 (864) millioner kroner, en økning på 190 millioner kroner sammenlignet med samme periode foregående år. OBOS-banken hadde solid og stabil vekst i 2024, både i utlån og i innskudd, kombinert med stigende renter.

Resultat før skatt i 2024 var 646 (492) millioner kroner, en økning på 154 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 36 millioner kroner.

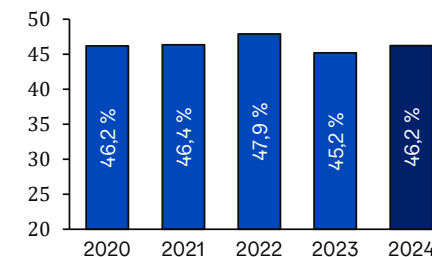
Ren kjernekapital, %

Alle tall per utgangen av året.



Innskudd i % av utlån

Alle tall per utgangen av året.



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 18,5 prosent ved utgangen 2024. OBOS-banken er godt kapitalisert i henhold til minstekravet og tilfredsstiller alle regulatoriske krav per 31. desember 2024.

Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2024	4. kvartal 2023	2024	2023
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	174	111	489	377
Utbytte fra finansielle investeringer	-	-	6	-
Netto verdiendring finansielle verdipapirer og andre driftskostnader	525	-18	585	-66
Resultat før skatt	699	93	1 080	310

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

Resultat før skatt i 4. kvartal 2024 var 699 (93) millioner kroner, en økning på 606 millioner kroner mot samme periode foregående år. Resultatandel fra tilknyttede selskaper utgjorde 174 (111) millioner kroner, en økning på 64 millioner kroner fra 4. kvartal 2023. Gevinst ved salg av aksjene i Odevo bidro med 554 millioner kroner. Det var også positiv verdiendring på de finansielle investeringene på 4 (-16) millioner kroner.

Resultat før skatt i 2024 var 1 080 (310) millioner kroner, en økning på 770 millioner kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Salg av aksjene i Odevo og Catenda ga regnskapsmessig gevinster på henholdsvis 554 og 29 millioner kroner. Høyere resultat fra tilknyttede selskaper og positiv verdiendring på finansielle investeringer bidro til resultatveksten. Det ble i tillegg inntektsført utbytte på totalt 6 (0) millioner kroner fra finansielle investeringer.

Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2024	4. kvartal 2023	2024	2023
Driftsinntekter - Annen virk.	1 320	1 128	4 073	3 041
Driftsinntekter - Elimineringer	-1 187	-1 131	-3 199	-2 336
Sum driftsinntekter	133	-3	874	705
Resultat før skatt - Annen virk.	-44	-223	-181	-367
Resultat før skatt - Elimineringer	27	-30	-1	127
Resultat før skatt	-17	-253	-182	-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 elimineringer. Eliminering i 2023 på 127 millioner kroner gjaldt i hovedsak konserngevinst ved salg av tomt.

Driftsinntekter for Annen virksomhet i 4. kvartal 2024 var 1 320 (1 128) millioner kroner, en økning på 192 millioner kroner mot samme periode i fjor. Økningen skyldes i all hovedsak Boligkjøpsmodeller som overleverte 26 flere boliger med Bostart sammenlignet med 4. kvartal 2023.

Resultat før skatt for Annen virksomhet i 4. kvartal 2024 var -44 (-223) millioner kroner, en økning på 179 millioner kroner mot samme periode i fjor. Økningen skyldes positiv verdiendring på finansielle instrumenter på 110 millioner kroner, sammenlignet med -122 millioner kroner i samme kvartal foregående år. Høyere prosjektkostnader fra Boligkjøpsmodeller og valutatap som følge av en svakere norsk krone motvirket resultatveksten noe.

Driftsinntekter for Annen virksomhet i 2024 var 4 073 (3 041) millioner kroner, en økning på 1 032 millioner kroner sammenlignet med 2023. Økningen skyldes Boligkjøpsmodeller som overleverte flere boliger med Bostart og Deleie, samtidig som en endret produktmix med større andel Bostart også bidro positivt til driftsinntektene.

Resultat før skatt for Annen virksomhet i 2024 var -181 (-367) millioner kroner, en økning på 186 millioner kroner mot 2023. Økningen skyldes lavere andre driftskostnader på 95 millioner kroner og økt markedsverdi på investeringseiendommene (OBOS sin andel av boligene solgt med Deleie) på 49 millioner kroner. Positiv verdiendring på finansielle instrumenter (renteswapper) bidro til økt netto finansinntekt på 103 millioner kroner.



Kvarteret, Lillestrøm
Foto: OBOS

Regnskap og noter

[Resultatregnskap](#)

[Balanse](#)

[Egenkapitaloppstilling](#)

[Kontantstrømoppstilling](#)

[Noter](#)

Resultatregnskap

Alle beløp i millioner kroner	Note	4. kvartal 2024	4. kvartal 2023	2024	2023
Driftsinntekter	<u>3</u>	6 482	4 779	19 257	16 678
Prosjektkostnader		-5 102	-3 571	-13 997	-10 982
Personalkostnader		-576	-634	-2 236	-2 324
Andre driftskostnader		-610	-470	-1 864	-1 988
Avskrivninger og nedskrivninger		-111	-76	-335	-283
Driftskostnader		-6 400	-4 751	-18 432	-15 577
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		83	29	825	1 101
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	<u>7</u>	150	17	729	541
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		1	-11	11	-6
Verdiendring investeringseiendom	<u>4</u>	93	-502	29	-438
Driftsresultat		326	-468	1 595	1 198
Finansinntekter og finanskostnader					
Finansinntekter		118	102	242	161
Finanskostnader		-288	-165	-1 060	-784
Netto valutagevinst/valutatap		-26	58	23	121
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		247	-316	307	-34
Netto gevinst/tap og nedskrivninger finansielle eiendeler		494	4	599	38
Netto finansposter		545	-317	110	-498
Resultat før skatt		871	-784	1 705	700
Skattekostnad		-63	185	-80	143
Resultat etter skatt		808	-599	1 625	843
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		-56	-117	-122	-205
Herav hybridkapitalens andel		6	6	24	22

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2024	4. kvartal 2023	2024	2023
Utvidet resultat				
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter	-41	135	53	207
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter	-	1	7	9
Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	3	-16	10	5
Sum poster etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	-37	119	69	221
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko	3	-2	2	-6
Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer	-	-2	-	12
Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-27	4	-97	25
Sum poster etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	-25	1	-95	32
Sum utvidet resultat	-62	120	-26	253
Totalresultat	746	-479	1 599	1 096
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel	-56	-117	-123	-205
Herav hybridkapitalens andel	6	6	24	22

Balanse

Alle beløp i millioner kroner	Note	31.12.2024	31.12.2023
Goodwill		1 303	1 294
Varemerker		656	651
Andre immaterielle eiendeler		646	608
Varige driftsmidler		1 425	1 180
Bruksrettseiendeler		327	337
Investerings eiendommer	4, 5	18 427	16 500
Eierbenyttede eiendommer		683	698
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	6 424	5 660
Finansielle anleggsmidler	6	8 344	6 379
Utlån fra bankvirksomhet		62 430	56 210
Andre anleggsmidler		1 596	1 364
Sum anleggsmidler		102 259	90 880
Boligtomter for utvikling		18 592	17 895
Boligprosjekter under oppføring		7 030	13 778
Ferdige, usolgte boliger		3 600	2 038
Sum varelager		29 221	33 711
Kundefordringer		865	811
Utlån fra bankvirksomhet		370	460
Finansielle omløpsmidler	6	2 726	2 959
Andre omløpsmidler		1 520	1 178
Kontanter og kontantekvivalenter		2 230	1 399
Sum andre omløpsmidler		7 712	6 806
Sum eiendeler		139 193	131 397

Alle beløp i millioner kroner	Note	31.12.2024	31.12.2023
Andelskapital		143	136
Annen egenkapital		37 206	35 502
Hybridkapital		299	299
Ikke-kontrollerende eierinteresser		690	715
Sum egenkapital		38 338	36 652
Pensjonsforpliktelser		133	113
Utsatt skatt		1 774	1 744
Ikke-rentebærende gjeld		416	414
Rentebærende leieforpliktelser	8	119	116
Rentebærende gjeld	8	50 691	43 600
Sum langsiktig gjeld		53 132	45 987
Leverandørgjeld		1 163	1 446
Betalbar skatt		53	56
Ikke-rentebærende gjeld		3 360	3 587
Bankinnskudd fra kunder		28 706	25 246
Rentebærende leieforpliktelser	8	213	227
Rentebærende gjeld	8	14 228	18 195
Sum kortsiktig gjeld		47 723	48 757
Sum gjeld		100 855	94 744
Sum egenkapital og gjeld		139 193	131 397

Egenkapitaloppstilling

Alle beløp i millioner kroner	Annen egenkapital									
	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	-	-	-	-	-	1 026	1 026	22	-205	843
Utvidet resultat	-	217	-6	30	12	-	253	-	-	253
Totalresultat	-	217	-6	30	12	1 026	1 279	22	-205	1 096
Økning i andelskapital	8	-	-	-	-	1	1	-	-	9
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-5	-5
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-	-	-	-17	-17	-	11	-6
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-22	-	-22
Egenkapital per 31. desember 2023	136	208	-3	16	12	35 268	35 502	299	715	36 652
Periodens resultat	-	-	-	-	-	1 723	1 723	24	-122	1 625
Utvidet resultat	-	60	2	-87	-	-	-25	-	-1	-26
Totalresultat	-	60	2	-87	-	1 723	1 698	24	-123	1 599
Økning i andelskapital	7	-	-	-	-	3	3	-	-	10
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-	-	-	4	4	-	98	102
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-24	-	-24
Andre transaksjoner	-	-	-	-	-	-1	-1	-	-1	-2
Egenkapital per 31. desember 2024	143	268	-1	-71	12	36 998	37 206	299	690	38 338

¹⁾ Utvidet resultat i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet.

²⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

Kontantstrømoppstilling

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2024	4. kvartal 2023	2024	2023
Resultat før skatt	871	-784	1 705	700
Netto finansposter	-545	317	-110	498
Avskrivninger og nedskrivninger	111	76	335	283
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-93	502	-29	438
Resultat fra tilknyttede selskaper	-151	-6	-741	-535
Endring i varelager	1 729	-408	3 845	-3 128
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	-1 848	-1 603	-2 849	-4 613
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-729	200	-65	657
Mottatte utbytter	170	1	572	581
Netto betalte og mottatte renter	1 045	-12	-538	-516
Betalte skatter	12	5	-58	-111
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	574	-1 713	2 068	-5 745
Netto utbetalinger ved tilgang og avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-496	-676	-1 997	-2 265
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-3 792	-1 465	-8 514	-9 067
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	3 712	1 123	7 405	6 577
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	48	13	-752	-265
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	258	295	257	449
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	114	-316	-390	-721
Netto innbetalinger og utbetalinger fra andre investeringer	-22	-3	-97	-10
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-178	-1 029	-4 087	-5 301
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-2 419	5	-8 485	-5 778
Opptrekk obligasjonsgjeld	4 438	150	14 085	11 767
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	-2 027	1 047	-2 838	4 497
Øvrige finansielle poster	96	8	86	29
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	87	1 210	2 848	10 515
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-2	5	3	16
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	480	-1 527	832	-515
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	1 750	2 925	1 399	1 913
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	2 230	1 399	2 230	1 399

Noter

Note 1 | Regnskapsprinsipper og estimater

Konsernregnskapet per 4. kvartal 2024, avsluttet 31. desember 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:

	Sluttkurs per:		Gjennomsnittskurs for:	
	31.12.2024	31.12.2023	2024	2023
SEK	1,0293	1,0130	1,0174	0,9950
DKK	1,5816	1,5082	1,5589	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	4. kvartal 2024	4. kvartal 2023	2024	2023
Boligutvikling	5 595	4 074	15 371	13 296
Forvaltning og rådgivning	274	251	1 086	991
Næringseiendom	228	210	872	821
Bank og eiendomsmegling	253	247	1 054	864
Aksjeinvesteringer	-	-	-	-
Annen virksomhet	1 320	1 128	4 073	3 041
Elimineringer	-1 187	-1 131	-3 199	-2 336
Driftsinntekter	6 482	4 779	19 257	16 678
Boligutvikling	-314	-152	-657	159
Forvaltning og rådgivning	59	36	250	170
Næringseiendom	295	-657	567	-191
Bank og eiendomsmegling	149	148	646	492
Aksjeinvesteringer	699	93	1 080	310
Annen virksomhet	-44	-223	-181	-367
Elimineringer	27	-30	-1	127
Resultat før skatt	871	-784	1 705	700

Note 3 | Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2024	4. kvartal 2023	2024	2023
Prosjektinntekter	5 587	3 932	15 670	13 477
Forvaltningsinntekter	192	180	827	745
Leieinntekter eiendommer	306	276	1 161	1 055
Netto rente- og provisjonsinntekter	232	229	970	775
Tekniske konsulentinntekter	45	48	162	172
Eiendomsmegling	23	18	98	89
Kontingenter medlemmer	24	26	124	112
Andre driftsinntekter/ elimineringer	73	72	245	253
Driftsinntekter	6 482	4 779	19 257	16 678

Note 4 | Investerings eiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2024	31.12.2023
Inngående balanse 1. januar	16 500	15 371
Kjøp av investeringseiendommer	55	201
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-58	-261
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-35	-35
Investeringer/påkostninger	1 456	1 530
Reklassifiseringer	465	110
Verdiendring investeringseiendommer	29	-438
Valutaeffekter	16	24
Utgående balanse	18 427	16 500

Note 5 | Opplysninger om investeringseiendommer

Alle beløp i millioner kroner/prosent	31.12.2024 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	4 817	97,4 %	2,6 %	0,6 %
Kontor	6 701	86,6 %	13,4 %	23,2 %
Forretningsbygg	1 292	92,8 %	7,2 %	0,9 %
Garasjeanlegg ¹⁾	948	80,8 %	19,2 %	0,0 %
Bolig ²⁾	445	95,0 %	5,0 %	0,0 %
Samfunnsbygg ³⁾	1 037	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Hotell	572	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Industri	1 559	94,4 %	5,6 %	0,3 %
Deleie	1 056	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Sum	18 427	93,2 %	6,8 %	7,7 %

¹⁾ Inkluderer parkering og parkeringshus.

²⁾ Inkluderer investeringseiendom under Boligutvikling i Danmark med 298 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 markeds plass, 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	31.12.2024	31.12.2023
Børsnoterte foretak	182	112
Ikke børsnoterte foretak	668	477
Markedsbaserte investeringer	7	6
Langsiktige obligasjoner	7 486	5 784
Sum finansielle anleggsmidler	8 344	6 379
Rentefond	708	1 313
Kortsiktige obligasjoner	2 018	1 646
Sum finansielle omløpsmidler	2 726	2 959

Langsiktige obligasjoner

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	2 271	2 253	-18
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	5 222	5 233	11
Sum		7 493	7 486	-7

Kortsiktige obligasjoner og sertifikater

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	841	833	-7
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	1 188	1 185	-3
Sum		2 029	2 018	-10

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	31.12.2024 Bokført verdi
Boligutvikling		2 314	138	233	2 685
Næringseiendom		621	113	-42	692
Aksjeinvesteringer		2 688	489	-180	2 997
Annen virksomhet		37	-11	23	49
Sum		5 660	729	34	6 424
Spesifikasjon av aksjeinvesteringer					
Veidekke ASA	19,5 %	980	252	-199	1 034
AF Gruppen ASA	16,0 %	687	117	-55	749
Construct Venture AS	50,0 %	41	-3	-	38
NCC AB	10,1 %	981	122	73	1 176
Sum		2 688	489	-180	2 997

¹⁾ Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en positiv verdiendring på investeringseiendom på 95,6 millioner kroner.

Note 8 | Rentebærende gjeld

	31.12.2024		31.12.2023	
	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern
Alle beløp i millioner kroner				
Obligasjonslån forfall '24	-	-	40	40
Obligasjonslån forfall '25-'26	9 522	1 024	15 857	3 179
Obligasjonslån forfall '27-'30	30 884	6 201	18 094	3 323
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 666	7 666	7 223	7 223
Leieforpliktelser	119	119	116	116
Annen langsiktig gjeld	2 619	1 064	2 386	736
Sum langsiktig rentebærende gjeld	50 810	16 074	43 716	14 618
Obligasjonslån med forfall innen ett år	4 689	1 240	5 497	1 015
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 699	2 689	2 174	2 165
Bygge- og tomtelån	6 293	6 293	9 889	9 889
Leieforpliktelser	213	213	226	226
Annen kortsiktig gjeld	546	3	636	4
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	14 441	10 439	18 422	13 298
Sum rentebærende gjeld¹⁾	65 251	26 513	62 138	27 916

¹⁾ Ikke inkludert innlån fra kunder.

Note 9 | Tilgjengelig likviditet

Konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 31. desember 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	1 300
Totale trekkrettigheter og kassekreditter		4 200	4 200

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.

	31.12.2024		31.12.2023	
	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern
Alle beløp i millioner kroner				
Anleggsmidler	102 259	37 000	90 880	33 300
Omløpsmidler	36 934	34 004	40 517	37 636
Sum eiendeler	139 193	71 004	131 397	70 936
Egenkapital	38 338	38 338	36 652	36 652
Egenkapitalandel	27,5 %	54,0 %	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.

19. desember 2024 solgte OBOS aksjene i det internasjonale boligforvaltningsselskapet Odevo. Salget ga en regnskapsmessig gevinst på 554 millioner kroner.

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 4. 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

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
Øistein Gamst Sandlie	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