



Delårsrapport

1. kvartal 2025

[Fra konsernsjefen](#)

[Markedsutsikter](#)

[Nøkkeltall for konsernet](#)

[Virksomhetsområder](#)

[Regnskap og noter](#)

[Virksomhetsinformasjon](#)

Fra konsernsjefen

OBOS-konsernet oppnådde et resultat før skatt på 154 (360) millioner kroner i 1. kvartal 2025. Resultattilbakegangen skyldes hovedsakelig lavere verdiendring på investeringseiendom og finansielle instrumenter. Forvaltningsdivisjonen og OBOS-banken fortsetter å levere gode resultater, mens begge Boligutviklingsdivisjonene leverer negativt resultat før skatt i kvartalet.

På tross av at boligutvikling leverer negative resultater, igangsetter vi prosjekter for framtiden

Boligutvikling, som nå rapporteres splittet på Storby og Trehus (sammenligningstall er omarbeidet), fortsetter å ha negativ effekt fra et lavt antall overleveringer. Dette er en konsekvens av lavt salg de siste to årene, og økte material- og finanskostnader. Boligutvikling Storby leverte et resultat på -51 (-143) millioner kroner. Resultatfremgangen kom fra flere overleveringer for OBOS Fornebu og OBOS Nye Hjem. Boligutvikling Trehus ble negativt påvirket av svakere lønnsomhet med økte finans- og byggekostnader, og resultat før skatt endte på -200 (-159) millioner kroner.

OBOS solgte 814 boliger til en verdi av 4,6 milliarder kroner i 1. kvartal 2025. Sammenlignet med 1. kvartal 2024 er det en oppgang på 53 prosent i antall solgte boliger. I 1. kvartal 2025 ble det igangsatt bygging av 640 boliger, en oppgang på 107 prosent fra 1. kvartal 2024. OBOS har ved kvartalets slutt 2 574 boliger under bygging med en salgsgrad på 53 prosent. Det er ned fra 5 221 boliger med en salgsgrad på 61 prosent per 1. kvartal 2024. Lavere salgsgrad skyldes i hovedsak at vi har byggestartet prosjekter på lavere salgsgrader, for fortsatt å kunne levere nyboliger til våre medlemmer og sikre fremtidige resultater i årene som kommer. OBOS hadde 862 (626) usolgte ferdigstilte boliger ved utgangen av kvartalet.

Vi forventer en økning i solgte og igangsatte boliger i løpet av 2025 som følge av et gradvis bedre nyboligmarked. Starten på året har vært positiv med godt salg innenfor de fleste geografier. I starten av april ble det første spadetaket tatt på det mye omtalte boligprosjektet Oen i Groruddalen i Oslo. Prosjektet blir et løft for området, og jeg er glad vi kan starte opp igjen med bygging også i et område hvor det også er stort behov for flere boliger, selv om dette har tatt alt for mange år å få til.

Stærke prestasjoner for forvaltningsdivisjonen og OBOS-banken

Forvaltning og rådgivning kunne vise til en topplinjedrevet resultatvekst, som følge av økt aktivitetsnivå og god kostnadskontroll i 1. kvartal 2025.

OBOS-bankens resultat før skatt ble på 174 (156) millioner kroner grunnet fortsatt god og stabil utlånsvekst og tilvekst av kunder. Selv om Norges Bank valgte å holde styringsrenten uendret i mars, setter OBOS-banken nå ned utlånsrentene med inntil 0,2 prosentpoeng. Dette kommer både medlemmer og boligselskaper til gode. OBOS-banken er blant Norges ti største banker og skal være utfordrerbanken i markedet.

Næringseiendom leverte et positivt resultat på 133 (384) millioner kroner. Resultattilbakegangen skyldes i all hovedsak lavere verdiendring på investeringseiendom og finansielle instrumenter. Leieinntektene økte fra årlig indeksregulering og økt utleiegrad. Leieinntektene er forventet å øke vesentlig i 2026 fra utleie av deler av Construction City som ferdigstilles senere i år.

Godt rustet i en urolig tid, men behov for bedre rammebetingelser for byggenæringen

Verden rundt oss preges av stor usikkerhet knyttet til den geopolitiske utviklingen. Dette vil spesielt påvirke markedene innenfor nybolig og næringseiendom som sannsynligvis vil bruke lenger tid for å komme opp i fart igjen. OBOS har et solid fundament og gjør aktive grep for å gripe de muligheter som en lavkonjunktur gir aktører med en solid balanse, god likviditet og et langsiktig perspektiv på verdiskaping.

Samtidig trenger byggenæringen rammebetingelser lokalt og nasjonalt som gjør det enklere for både for oss som tar risiko knyttet til byggeprosessen, og for boligkjøperne. Stadig økende krav blant annet knyttet til tilfluktsrom, elektrifisering av byggeplasser og kostnader til infrastruktur som boligkjøperne må bære i kombinasjon med langdryge plan- og byggesaksprosesser, gjør terskelen for å kjøpe og byggestarte enda høyere. Det er nødvendig med en regelpause. Jeg håper at regjeringens varslede forenklingsprosjekt vil resultere i konkrete tiltak.

Jeg vil benytte anledningen til å takke våre medlemmer, kunder, samarbeidspartnere og ikke minst alle ansatte i OBOS, og ser frem til et fortsatt godt samarbeid.



Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

Markedsutsikter

Den internasjonale handelens uforutsigbarhet og økende tollsatser påvirker både global og norsk økonomi. Med usikkerhet rundt fremtidige tollsatser og handelskriger, står verdensøkonomien overfor større risiko for resesjon. Norges økonomi er særlig avhengig av utviklingen i EU-landene, og økt satsing på forsvar og infrastruktur kan gi positive ringvirkninger. I Sverige bidrar økonomisk usikkerhet og inflasjon til treg konjunkturinnhenting og et svakt boligmarked.

Handelspolitisk uforutsigbarhet

Regimet for internasjonal handel er i stadig endring og skaper mye usikkerhet for utviklingen i global økonomi, inflasjon og renter. Trumps innføring av 10 prosent toll på import til USA, uforutsigbarhet om hvilke satser som skal gjelde når tollpausen på 90 dager er over, samt tollkrigen mellom USA og Kina, har økt resesjonsfaren globalt og særlig i USA. Volatiliteten i finansmarkedene kan pågå i lang tid fremover, bedriftsinvesteringer kan settes på vent og forbrukerne kan holde hardere på lommeboka. Det gjør at renten kan bli kuttet raskere hos handelspartnerne, og kan også gi kutt i Norge og Sverige. Virkningene på prisveksten er mer usikre. Økte tollsatser kan gi økte priser i landene som innfører toll, og gjennom internasjonale verdikjeder kan det smitte over til andre land. På den andre siden kan lavere aktivitet dempe prisveksten. Virkningene på prisveksten i Norge og Sverige vil også avhenge av utviklingen i kronekursen. Risikoen for stagflasjon, det vil si høy inflasjon og lav økonomisk vekst på samme tid, har økt. Skulle det inntreffe, står sentralbankene overfor et vanskelig dilemma i rentesettingen.

Økt usikkerhet om utviklingen i norsk økonomi og nyboligsalget

Økt toll i USA påvirker også norsk økonomi negativt. Men siden nærmere 70 prosent av norsk vareeksport går til EU, er det særlig viktig for norsk økonomi hvordan EU-landene treffes av økte tollsatser og hvordan de vil svare. Økt satsing på forsvar og infrastruktur i Europa, kan gi positive ringvirkninger for norsk økonomi. Det er usikkert hva totaleffekten blir. Forløpet for renten vil avhenge av den økonomiske utviklingen og inflasjonen. Inflasjonen er fortsatt langt over topresentmålet til Norges Bank, og det peker ikke mot noen snarlig rentenedgang. Får vi et større økonomisk tilbakeslag, så kan renten bli satt raskere ned enn Norges Bank rentebane indikerer, men foreløpig er det lite som taler for kutt før høsten 2025. Nyboligsalget tok seg godt opp på starten av 2025, men utsatt rentekutt og svekket framtidstro blant husholdningene utgjør en nedsiderisiko framover. Igangsettingen av nye boliger er lav. Samtidig taler reallønnsvekst, fortsatt godt arbeidsmarked, lavt nyboligtilbud og redusert egenkapitalkrav for bra bruktboliggetterspørsel. Bruktboligprisene har økt mye hittil i år og selv om prisveksten kan dempes noe framover, er det ventet at prisene trender oppover de neste par årene.

Treg konjunkturinnhenting og svakt boligmarked i Sverige

Svensk økonomi tok seg opp på slutten av 2024, men startet 2025 svakt. Inflasjonen har kommet ned, men er fortsatt noe over topresentmålet til Riksbanken. Styringsrenten er satt ned 1,75 prosentpoeng fra rentetoppen, men usikkerhet om den økonomiske utviklingen holder tilbake konsum og investeringer. Arbeidsledigheten holder seg også høy. De turbulente tidene har økt utfallsrommet for både den svenske økonomien, inflasjonen og renten. Mye tyder på at det kan ta noe tid før svensk økonomi er ute av lavkonjunkturen. Økt konsum blant husholdningene antas å bli en viktig drivkraft i konjunkturinnhenting utover i 2. halvår i år, men all usikkerheten og volatile finansmarkeder kan bidra til å forsinke dette. Om inflasjonen også fortsetter ned, kan dette gjøre at renten kuttes mer.

Uroen i omverden skaper også usikkerhet for boligmarkedet. Boligprisene er moderat opp så langt i år, men temperaturen i markedet falt noe i mars og nyboligsalget var noe lavere i første kvartal i år enn i 2024. Det er rekordmange bruktboliger til salgs. Selv om det ligger an til reallønnsvekst og renten har kommet ned, har framtidstroen blant husholdningene falt. Det tyder på at det kan ta noe tid før vi ser en klar bedring i boligmarkedet.



Nøkkeltall for konsernet

Resultat

Balanse og kontantstrøm

Verdijustert egenkapital

Organisasjon

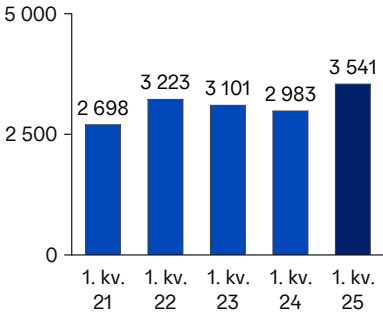
Resultat

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2025	1. kvartal 2024	2024
Driftsinntekter	3 541	2 983	19 257
Resultat før skatt	154	360	1 705
Boligutvikling Storby	-51	-143	120
Boligutvikling Trehus	-200	-159	-781
Forvaltning og rådgivning	69	57	250
Næringseiendom	133	384	567
Bank og eiendomsmegling	174	156	646
Aksjeinvesteringer	79	62	1 080
Annen virksomhet	-67	9	-181
Elimineringer	18	-6	3
Andre hovedtall			
Driftsresultat ekskl. OBOS-banken konsern	113	195	953
Bokført egenkapital	38 743	36 897	38 338
Verdijustert egenkapital	54 880	54 227	54 440
Rentebærende gjeld	64 805	63 540	65 251

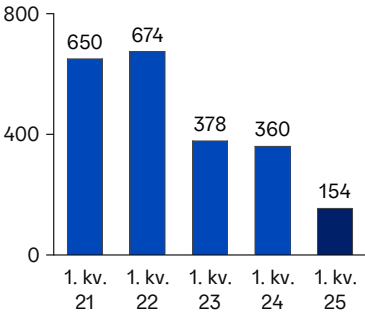
Utvalgte nøkkeltall

Alle tall per utgangen av kvartalet.

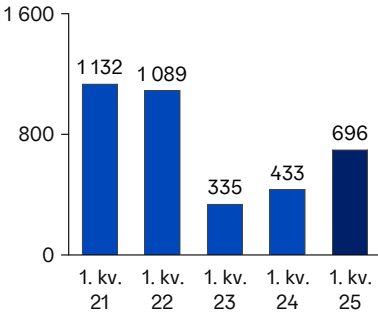
Driftsinntekter
millioner kroner



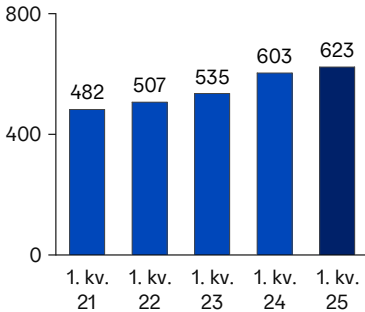
Resultat før skatt
millioner kroner



Solgte boliger, Boligutvikling
netto antall



Medlemmer
antall tusen



Resultat 1. kvartal 2025

Driftsinntekter i 1. kvartal 2025 var 3 541 (2 983) millioner kroner, en økning på 558 millioner kroner mot samme periode foregående år.

Driftsinntektene økte for alle virksomhetsområder, med unntak av Boligutvikling Trehus og Næringseiendom. Boligutvikling Trehus har lavere aktivitetsnivå, og flere av boligene som ble overlevert var til en lavere gjennomsnittspris som følge av flere mindre og rimeligere overleverte boliger. Næringseiendom økte leieinntektene gjennom årlig KPI-justering på 2,5 prosent samt økt utleiegrad, men endringen mot foregående år var negativ som følge av inntekter fra salg av leiligheter i 1. kvartal 2024. Veksten var størst i Boligutvikling Storby, som ble positivt påvirket av flere overleverte boliger i OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu og OBOS Nya Hem. I tillegg var det mange overleveringer for Boligkjøpsmodeller, som påvirket utviklingen til Annen virksomhet positivt. OBOS-banken kunne vise til inntektsvekst i kvartalet, som følge av både innskudds- og utlånsvekst. Forvaltning og rådgivning hadde inntektsvekst fra økt aktivitetsnivå.

Resultat før skatt i 1. kvartal 2025 var 154 (360) millioner kroner, en reduksjon på 206 millioner kroner mot samme periode foregående år.

Kvartalsresultatet ble negativt påvirket av verdiutviklingen til finansielle instrumenter (rentebytteavtaler i morselskapet OBOS BBL og OBOS Eiendom) som følge av markedets renteforventninger, samt verdiendringen på investeringseiendom som var vesentlig lavere enn i samme periode foregående år. I tillegg fortsatte den negative resultatutviklingen i Boligutvikling Trehus, som følge av et krevende marked for nyboliger og økte råvare- og finanskostnader. Boligutvikling Storby hadde et mindre negativt resultat i årets første kvartal, som følge av flere overleverte prosjekter med positivt dekningsbidrag. Forvaltning og rådgivning kunne vise til topplinjedrevet resultatvekst. Bank og eiendomsmeglings resultat ble positivt påvirket av både innskudds- og utlånsvekst, men delvis motvirket av økte driftskostnader. Aksjeinvesteringer kunne vise til høyere resultatandeler fra tilknyttede selskaper (AF Gruppen, Veidekke og NCC), samt gevinst ved salg av aksjer i den finansielle aksjeporteføljen på totalt 45 millioner kroner.

Beløp i parentes henviser til samme periode foregående år.



Prosjektet «MIDT» i Lørenskog.
Foto: Åsmund Holien Mo/Bow

Balanse

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2025	31.12.2024
Sum anleggsmidler	103 678	102 259
Øvrige omløpsmidler	34 017	34 704
Kontanter og kontantekvivalenter	1 317	2 230
Sum omløpsmidler	35 334	36 934
Sum eiendeler	139 012	139 193
Sum egenkapital	38 743	38 338
Langsiktig gjeld	51 301	53 132
Kortsiktig gjeld	48 967	47 723
Sum gjeld	100 268	100 855
Sum egenkapital og gjeld	139 012	139 193
Egenkapitalandel	27,9 %	27,5 %

Sum eiendeler var 139 012 millioner kroner per 31. mars 2025, en reduksjon på 181 millioner kroner fra 31. desember 2024. Sum anleggsmidler hadde en økning på 1 419 millioner kroner som i hovedsak bestod av økt utlån fra bankvirksomheten på 694 millioner kroner. I tillegg var det økt verdi på investeringseiendommer på 545 millioner kroner som i hovedsak gjelder bygging av Construction City på Ulven. Her kommer blant annet OBOS' nye hovedkontor med planlagt innflytning i 2. halvår 2025.

Øvrige omløpsmidler er redusert med 686 millioner kroner siden 31. desember 2024, og gjelder blant annet reduksjon i varelager, som skyldes flere overleverte prosjekter og færre boliger under produksjon. Kontanter og kontantekvivalenter er redusert med 913 millioner kroner fra årsskiftet. Endringene på eiendelssiden ga en tilsvarende økning i langsiktig og kortsiktig rentebærende gjeld.

Kontantstrøm

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2025	1. kvartal 2024	2024
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	91	690	2 068
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-533	-1 220	-4 087
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-473	1 166	2 848
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	3	1	3
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-913	636	832
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	2 230	1 399	1 399
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	1 317	2 035	2 230

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 91 (690) millioner kroner i 1. kvartal 2025, hovedsakelig grunnet positivt resultat før skatt på 154 (360) millioner kroner og redusert varelager på 182 (752) millioner kroner. Dette ble delvis motvirket av netto endring utlån og innskudd fra OBOS-banken på -383 (-482) millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var -533 (-1 220) millioner kroner i 1. kvartal 2025 hovedsakelig relatert til investeringseiendom og bygging av Construction City på -371 millioner kroner, netto plassering i verdipapirer på +101 millioner kroner og investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper på -82 millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var -473 (1 166) millioner kroner i 1. kvartal 2025 hovedsakelig relatert til netto opptrekk av obligasjonsgjeld på 614 (2 409) millioner kroner, motvirket av nedbetaling av lån og annen gjeld på -1 101 (1 240) millioner kroner.

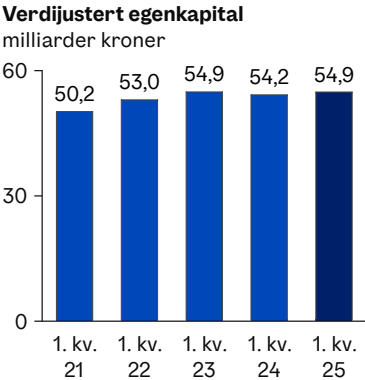
Totalt ga dette en kontantbeholdning på 1 317 millioner kroner ved utgangen av 1. kvartal 2025, en reduksjon på 913 millioner kroner fra 31. desember 2024.

Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Bokført egenkapital	38 743	36 897	38 338
Merverdi eiendommer	7 234	9 181	7 471
Merverdi finansielle investeringer	5 222	4 363	5 052
Merverdi datterselskaper og medlemsmasse	3 682	3 785	3 579
Merverdier	16 137	17 330	16 102
Verdijustert egenkapital	54 880	54 227	54 440
Verdijustert totalbalanse	155 149	152 008	155 295
Verdijustert egenkapitalandel	35,4 %	35,7 %	35,1 %
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken konsern ¹⁾	87 017	88 285	86 718
Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken konsern	63,1 %	61,4 %	62,8 %

¹⁾ Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Per 31. mars 2025 var OBOS' verdjusterte egenkapital beregnet til 54 880 (54 227) millioner kroner, en økning på 440 millioner kroner fra 31. desember 2024. Merverdiene var beregnet til 16 137 (17 330) millioner kroner, en økning på 35 millioner kroner fra utgangen av 2024. Økningen var drevet av økt markedsverdi på de finansielle investeringene blant annet i AF Gruppen ASA, Veidekke ASA og NCC AB på 170 millioner kroner.

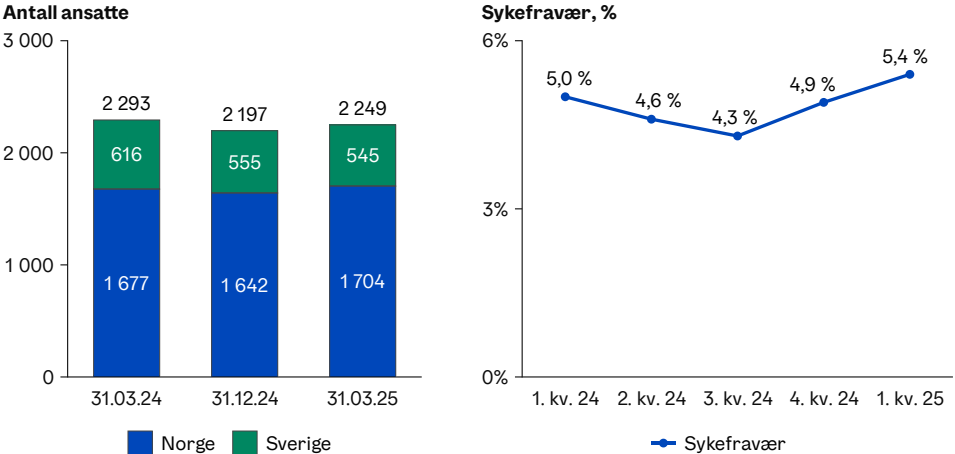


Risiko og risikostyring

OBOS' risiko og risikostyring er presentert i årsrapporten for 2024 på sidene 38-41.

Organisasjon

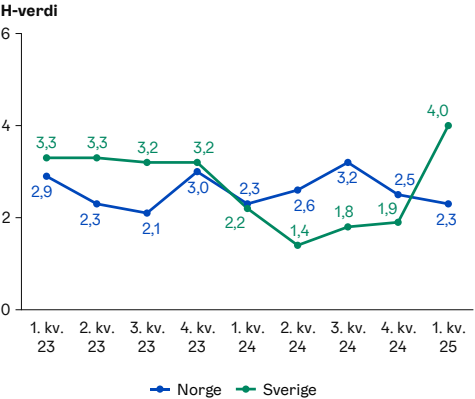
OBOS hadde 2 249 ansatte per 31. mars 2025, hvorav 1 704 var ansatt i Norge og 545 i Sverige. Sykefraværet var på 5,4 prosent i 1. kvartal 2025, noe som var en økning på 0,4 prosentpoeng fra samme kvartal året før.



H-verdi byggeprosjekter

OBOS 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 2024 fra side 170 og utover.





Virksomhetsområder

[Boligutvikling Storby](#)

[Boligutvikling Trehus](#)

[Forvaltning og rådgivning](#)

[Næringseiendom](#)

[Bank og eiendomsmegling](#)

[Aksjeinvesteringer](#)

[Annen virksomhet og eliminerings](#)

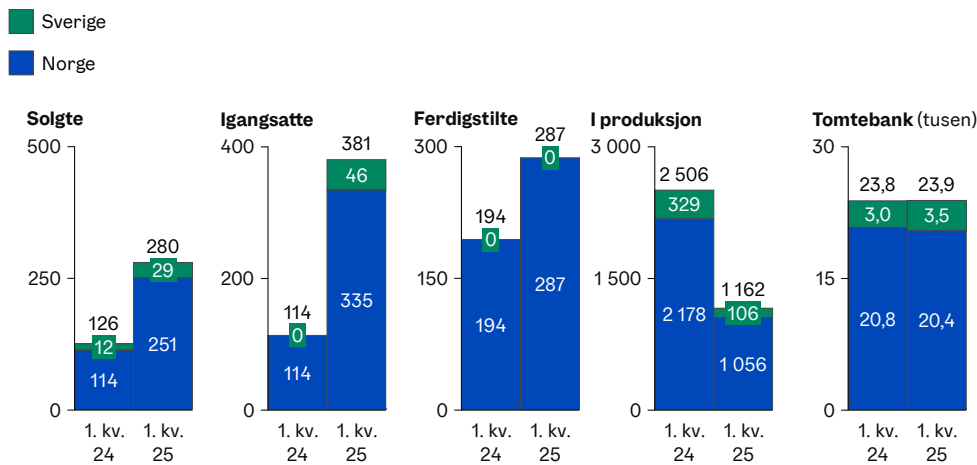
Bolinder i Eskilstuna i Sverige.
FOTO: OBOS

Boligutvikling Storby

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2025	1. kvartal 2024	2024
Driftsinntekter	1 395	849	9 175
Resultat før skatt	-51	-143	120

Antall boliger (netto)

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Driftsinntekter i 1. kvartal 2025 var 1 395 (849) millioner kroner, en økning på 546 millioner kroner mot samme periode foregående år. OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu og OBOS Nya Hem hadde betydelig flere overleveringer av prosjekter i kvartalet, mens Solon hadde tilbakegang sammenlignet med historisk høye nivåer samme kvartal foregående år.

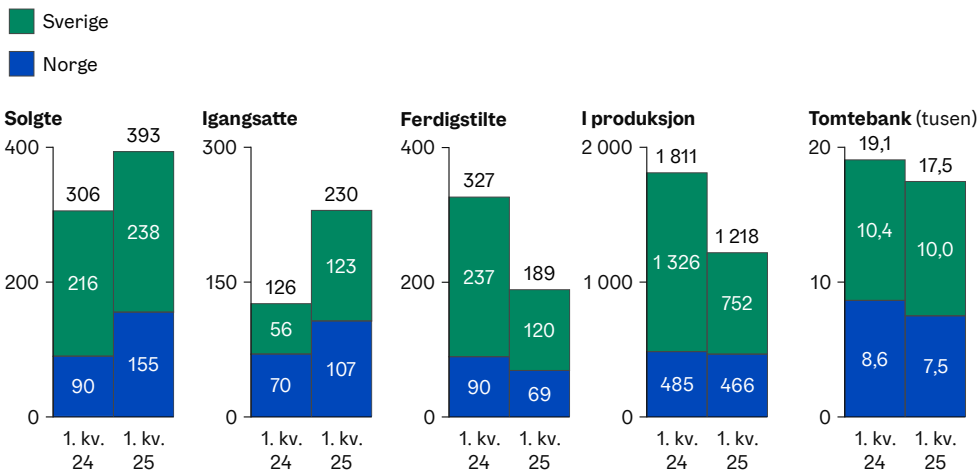
Resultat før skatt i 1. kvartal 2025 var -51 (-143) millioner kroner, en økning på 92 millioner kroner mot samme periode foregående år. Svak lønnsomhet skyldes lavt aktivitetsnivå, samt at prosjektmarginene ble vesentlig redusert, igjen som følge av økte materialkostnader, økte renter og kostnader knyttet til salgsfremmende tiltak.

Boligutvikling Trehus

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2025	1. kvartal 2024	2024
Driftsinntekter	824	1 122	6 183
Resultat før skatt	-200	-159	-781

Antall boliger (netto)

Alle tall per utgangen av året.



Driftsinntekter i 1. kvartal 2025 var 824 (1 122) millioner kroner, en reduksjon på 298 millioner kroner mot samme kvartal foregående år. Både OBOS Block Watne og OBOS Sverige hadde lavere prosjektinntekter, mens OBOS Block Watne Entreprenør var omtrent på nivå med 1. kvartal 2024. OBOS Block Watne hadde flere overleveringer, men til en lavere gjennomsnittspris som følge av flere mindre og rimeligere overleverte boliger.

Resultat før skatt i 1. kvartal 2025 var -200 (-159) millioner kroner, en reduksjon på 41 millioner kroner mot samme periode foregående år. De tre selskapene i Trehusdivisjonen leverer alle negativt resultat før skatt, og med tilbakegang mot 1. kvartal 2024. Svakere lønnsomhet var i hovedsak drevet av en vesentlig svakere margin på de overleverte ferdigstilte boligene i OBOS Block Watne. 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.

Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2025	1. kvartal 2024	2024
Driftsinntekter	290	266	1 086
Resultat før skatt	69	57	250

Driftsinntekter i 1. kvartal 2025 var 290 (266) millioner kroner, en økning på 24 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Dette var et resultat av økt aktivitetsnivå i OBOS Eiendomsforvaltning, kundevekst i OBOS Nett og økt faktureringsgrad i OBOS Prosjekt.

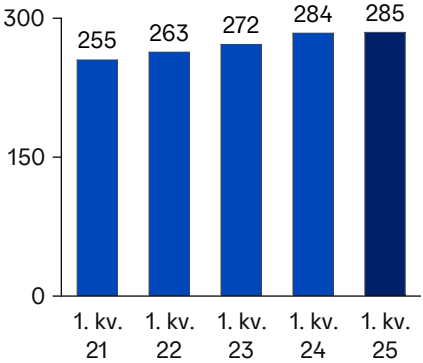
Resultat før skatt i 1. kvartal 2025 var 69 (57) millioner kroner, en økning på 12 millioner kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Resultatveksten var drevet av den forbedrede topplinjen, men ble delvis motvirket av økte driftskostnader blant annet fra nye programvarelisenser.

Forvaltningsavtaler

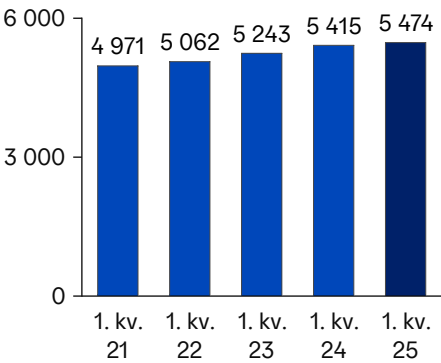
Alle tall per utgangen av kvartalet.

Antall boliger

Tall i tusen



Antall selskap



Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2025	1. kvartal 2024	2024
Leieinntekter	209	203	836
Andre inntekter	3	15	36
Sum driftsinntekter	213	218	872
Resultat før skatt	133	383	567
Verdijustering investeringseiendom	66	162	-21

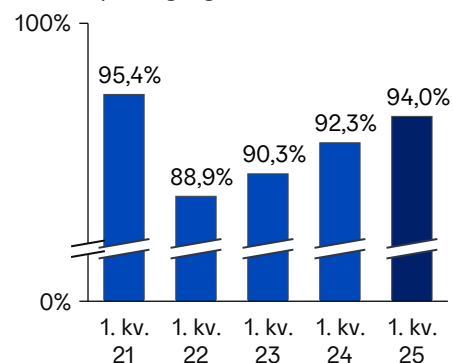
Driftsinntekter i 1. kvartal 2025 var 213 (218) millioner kroner, tilsvarende en reduksjon på 5 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Leieinntektene økte gjennom årlig KPI-justering av leiekontrakter, i tillegg til økt økonomisk utleiegrad. Andre inntekter i 1. kvartal 2024 bestod blant annet av inntekter fra salg av leiligheter i et næringsbygg.

Resultat før skatt i 1. kvartal 2025 var 133 (383) millioner kroner, en reduksjon på 250 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Resultattilbakegangen skyldes i hovedsak lavere verdiendring på investeringseiendom (-96 millioner kroner) og finansielle instrumenter (-75 millioner kroner) sammenlignet med samme kvartal foregående år. Det var i tillegg lavere resultatbidrag fra tilknyttede selskaper på 52 millioner kroner, som i all hovedsak skyldes lavere verdiendring på investeringseiendom.

Utleiegraden økte fra 92,3 prosent ved utløpet av 1. kvartal 2024 til 94,0 prosent ved utløpet av 1. kvartal 2025.

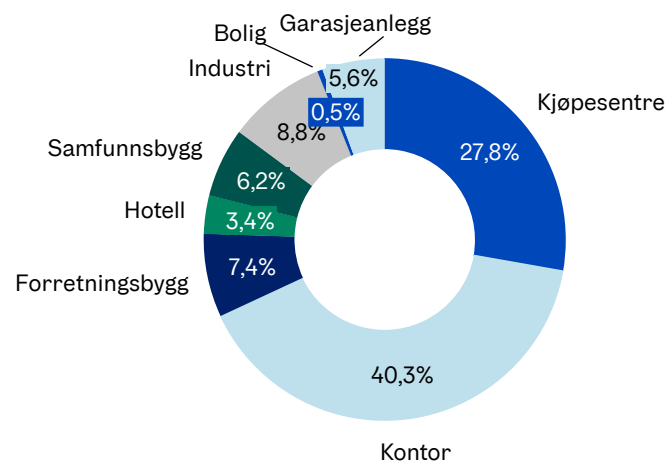
Utleiegrad, %

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Fordeling av balanseført verdi investeringseiendom

Per 1. kvartal 2025



Bank og eiendomsmegling

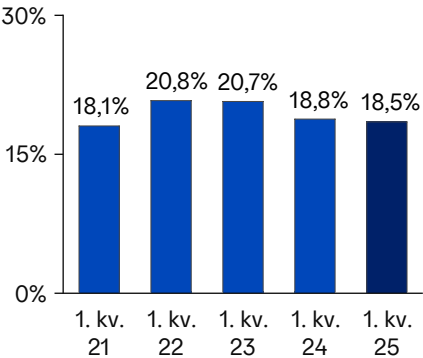
Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2025	1. kvartal 2024	2024
Netto rente- og provisjonsinntekter i OBOS-banken	246	237	994
Netto verdiendr. og gevinst/tap på fin. instrumenter	3	-4	-45
Honorarinntekter OBOS Eiendomsmeglere	30	20	105
Sum driftsinntekter	279	253	1 054
Resultat før skatt	174	156	646
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	39,6 %	40,5 %	39,0 %
Egenkapitalavkastning til eier	11,4 %	10,8 %	10,7 %
Rentenetto i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	1,31 %	1,33 %	1,34 %

Driftsinntekter i 1. kvartal 2025 ble 279 (253) millioner kroner, en økning på 26 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. OBOS-banken kunne vise til fortsatt vekst i kvartalet, med både utlåns- og innskuddsvekst. OBOS Eiendomsmeglere hadde økte honorarinntekter i kvartalet.

Resultat før skatt i 1. kvartal 2025 var 174 (156) millioner kroner, en økning på 18 millioner kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Resultatveksten var et resultat av de økte driftsinntektene, som ble delvis motvirket av økte personal- og andre driftskostnader på 8 millioner kroner.

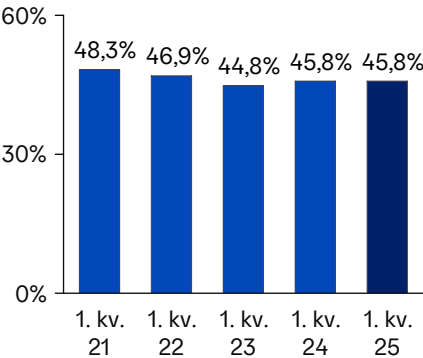
Ren kjernekapital, %

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 14,7 prosent per 31. mars 2025. Bankens rene kjernekapitaldekning var på 18,5 prosent ved utgangen av 1. kvartal 2025. OBOS-banken er godt kapitalisert i henhold til minstekravet og tilfredsstillere alle regulatoriske krav per 31. mars 2025.

Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2025	1. kvartal 2024	2024
Resultat fra datterselskaper	-3	-	-
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	60	23	489
Utbytte fra finansielle investeringer	-	-	6
Netto verdiendring finansielle verdipapirer og andre driftskostnader	21	39	585
Resultat før skatt	79	62	1 080

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

Resultat før skatt i 1. kvartal 2025 var 79 (62) millioner kroner, en økning på 17 millioner kroner mot samme periode foregående år. BlueTec, et ledende selskap innen solenergi, ladeanlegg og energilagring er kjøpt med virkning fra 1. mars og konsolideres inn som et datterselskap i konsernregnskapet til OBOS. Resultatandel fra tilknyttede selskaper utgjorde 60 (23) millioner kroner, en økning på 43 millioner kroner fra 1. kvartal 2024. Gevinst ved salg av aksjer i den finansielle aksjeporteføljen på totalt 45 millioner kroner motvirket negativ verdiendring på de finansielle investeringene på -19 (15) millioner kroner.

Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2025	1. kvartal 2024	2024
Driftsinntekter - Annen virksomhet	1 071	599	4 086
Driftsinntekter – Elimineringer	-547	-324	-3 200
Sum driftsinntekter	524	275	887
Resultat før skatt - Annen virksomhet	-67	9	-181
Resultat før skatt – Elimineringer	18	-6	3
Resultat før skatt	-49	3	-178

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 1. kvartal 2025 på 18 millioner kroner gjaldt i hovedsak konserngevinst ved overlevering av et prosjekt på Ulven i Oslo.

Driftsinntekter for Annen virksomhet i 1. kvartal 2025 var 1 071 (599) millioner kroner, en økning på 472 millioner kroner mot samme periode foregående år. Økningen skyldes Boligkjøpsmodeller som overleverte vesentlig flere boliger sammenlignet med i 1. kvartal 2024.

Resultat før skatt for Annen virksomhet i 1. kvartal 2025 var -67 (9) millioner kroner, en reduksjon på 76 millioner kroner mot samme periode i fjor. Reduksjonen skyldes lavere verdiendring på finansielle instrumenter på 23 millioner kroner, sammenlignet med 49 millioner kroner i samme kvartal foregående år. Høyere personalkostnader og andre driftskostnader på hhv. 10 og 32 millioner kroner skyldtes i all hovedsak generell lønns- og prisøkning. I tillegg inngår en høyere avsetning av midler til OBOS Gir Tilbake i 1. kvartal 2025 sammenlignet med 1. kvartal 2024 som følge av at årsresultatet for 2024 ble høyere enn for 2023.



Regnskap og noter

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

Noter

Storøykilen på Fornebu.
FOTO: Nye bilder

Resultatregnskap

Alle beløp i millioner kroner

	Note	1. kvartal 2025	1. kvartal 2024	2024
Driftsinntekter	<u>3</u>	3 541	2 983	19 257
Prosjektkostnader		-2 335	-1 871	-13 997
Personalkostnader		-568	-557	-2 236
Andre driftskostnader		-491	-406	-1 864
Avskrivninger og nedskrivninger		-71	-74	-335
Driftskostnader		-3 465	-2 908	-18 432
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		76	75	825
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	<u>7</u>	85	83	729
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		5	1	11
Verdiendring investeringseiendom	<u>4</u>	120	192	29
Driftsresultat		286	350	1 595
Finansinntekter og finanskostnader				
Finansinntekter		26	60	242
Finanskostnader		-259	-227	-1 060
Netto valutagevinst/valutatap		48	-1	23
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		8	150	307
Netto gevinst/tap og nedskrivninger finansielle eiendeler		45	29	599
Netto finansposter		-132	9	110
Resultat før skatt		154	360	1 705
Skattekostnad		-13	-38	-80
Resultat etter skatt		141	321	1 625
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		-15	4	-122
Herav hybridkapitalens andel		6	6	24

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2025	1. kvartal 2024	2024
Utvidet resultat			
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter	74	7	53
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter	-5	5	7
Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	5	-2	10
Sum poster etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	74	10	69
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko	-1	-1	2
Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer	-	-	-
Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	63	-80	-97
Sum poster etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	62	-81	-95
Sum utvidet resultat	136	-72	-26
Totalresultat	277	249	1 599
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel	-14	3	-123
Herav hybridkapitalens andel	6	6	24

Balanse

Alle beløp i millioner kroner	Note	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Goodwill		1 376	1 295	1 303
Varemerker		662	651	656
Andre immaterielle eiendeler		645	615	646
Varige driftsmidler		1 351	1 214	1 425
Bruksrettseiendeler		326	330	327
Investerings eiendommer	4, 5	18 972	17 103	18 427
Eierbenyttede eiendommer		683	688	683
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	6 526	5 682	6 424
Finansielle anleggsmidler	6	8 171	7 600	8 344
Utlån fra bankvirksomhet		63 123	57 815	62 430
Andre anleggsmidler		1 842	1 578	1 596
Sum anleggsmidler		103 678	94 572	102 259
Boligtomter for utvikling		18 758	18 807	18 592
Boligprosjekter under oppføring		6 593	12 799	7 030
Ferdige, usolgte boliger		3 539	2 132	3 600
Sum varelager		28 890	33 737	29 221
Kundefordringer		645	951	865
Utlån fra bankvirksomhet		361	295	370
Finansielle omløpsmidler	6	2 808	1 928	2 726
Andre omløpsmidler		1 313	1 160	1 520
Kontanter og kontantekvivalenter		1 317	2 035	2 230
Sum andre omløpsmidler		6 444	6 369	7 712
Sum eiendeler		139 012	134 678	139 193

Alle beløp i millioner kroner	Note	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Andelskapital		145	139	143
Annen egenkapital		37 596	35 746	37 206
Hybridkapital		299	299	299
Ikke-kontrollerende eierinteresser		703	714	690
Sum egenkapital		38 743	36 897	38 338
Pensjonsforpliktelser		131	114	133
Utsatt skatt		1 795	1 770	1 774
Ikke-rentebærende gjeld		360	456	416
Rentebærende leieforpliktelser	8	118	117	119
Rentebærende gjeld	8	48 897	46 829	50 691
Sum langsiktig gjeld		51 301	49 287	53 132
Leverandørgjeld		910	1 707	1 163
Betalbar skatt		45	33	53
Ikke-rentebærende gjeld		3 200	3 991	3 360
Bankinnskudd fra kunder		29 022	26 170	28 706
Rentebærende leieforpliktelser	8	217	215	213
Rentebærende gjeld	8	15 573	16 378	14 228
Sum kortsiktig gjeld		48 967	48 494	47 723
Sum gjeld		100 268	97 780	100 855
Sum egenkapital og gjeld		139 012	134 678	139 193

Egenkapitaloppstilling

Annen egenkapital											
Alle beløp i millioner kroner	Note	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 2024		136	208	-3	16	12	35 268	35 502	299	715	36 652
Periodens resultat		-	-	-	-	-	312	312	6	4	321
Utvidet resultat		-	12	-1	-83	-	-	-71	-	-	-71
Totalresultat		-	12	-1	-83	-	312	240	6	3	249
Økning i andelskapital		2	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-	4	4	-	-4	-
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-	-	-	-6	-	-6
Egenkapital per 31. mars 2024		139	220	-4	-66	12	35 583	35 746	299	714	36 897
Egenkapital per 31. desember 2024		143	268	-1	-71	12	36 998	37 206	299	690	38 338
Endring regnskapspraksis	1	-	-	-	-	-	104	104	-	9	113
Egenkapital per 1. januar 2025		143	268	-1	-71	12	37 102	37 310	299	699	38 452
Periodens resultat		-	-	-	-	-	150	150	6	-15	141
Utvidet resultat		-	68	-1	68	-	-	135	-	1	136
Totalresultat		-	68	-1	68	-	150	285	6	-14	277
Økning i andelskapital		2	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-	-	-	-	18	18
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-	-	-	-6	-	-6
Egenkapital per 31. mars 2025		145	336	-2	-2	12	37 252	37 596	299	703	38 743

¹⁾ Utvidet resultat i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet.

²⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

Kontantstrømoppstilling

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2025	1. kvartal 2024	2024
Resultat før skatt	154	360	1 705
Netto finansposter	132	-9	-110
Avskrivninger og nedskrivninger	71	74	335
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-120	-192	-29
Resultat fra tilknyttede selskaper	-90	-83	-741
Endring i varelager	182	752	3 845
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	-383	-482	-2 849
Endring i andre tidsavgrensningsposter	525	457	-65
Mottatte utbytter	69	3	572
Netto betalte og mottatte renter	-422	-143	-538
Betalte skatter	-27	-46	-58
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	91	690	2 068
Netto utbetalinger ved tilgang og avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-435	-542	-1 997
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-1 811	-2 974	-9 116
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	1 912	2 867	8 007
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrullet kontanter overtatt	-9	-482	-752
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrullet kontanter avhendet	31	9	257
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-104	-105	-390
Netto innbetalinger og utbetalinger fra andre investeringer	-118	7	-97
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-533	-1 220	-4 087
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-1 412	-1 488	-8 485
Opptrekk obligasjonsgjeld	2 026	3 897	14 085
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	-1 101	-1 240	-2 838
Øvrige finansielle poster	14	-4	86
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-473	1 166	2 848
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	3	1	3
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-913	636	832
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	2 230	1 399	1 399
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	1 317	2 035	2 230

Noter

Note 1 | Regnskapsprinsipper og estimater

Konsernregnskapet per 1. kvartal 2025, avsluttet 31. mars 2025, 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 2024. 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:		
	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024	1. kvartal 2025	2024
SEK	1,0520	1,0153	1,0293	1,0373	1,0174
DKK	1,5296	1,5664	1,5816	1,5619	1,5589

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.

Endring av regnskapspraksis

Boligprosjekter under oppføring anses som varebeholdning, og tilhørende prosjektkostnader balanseføres. Fra og med 1. januar 2025 har OBOS konsern frivillig endret praksis i Boligutvikling Storby knyttet til kostnader påløpt før godkjenning av reguleringsplan for boligprosjekter. Tidligere har disse kostnadene vært kostnadsført direkte da man har vurdert at de ikke kvalifiserte til balanseføring under IFRS.

Fra og med 1. januar 2025 vil alle prosjektkostnader med unntak av salg og markedsføringskostnader balanseføres også før reguleringsgodkjenning foreligger. Bakgrunn for endring er at det er foretatt en oppdatert vurdering og balanseføring av disse kostnadene anses å gi pålitelig og mer relevant informasjon enn tidligere praksis. Årsaken er dagens

markedssituasjon for utvikling av nye boliger, hvor man nå kun igangsetter prosjekter dersom det er så godt som sikkert at man vil få reguleringsgodkjenning og boligprosjektet realiseres.

Varebeholdningen testes løpende for nedskrivning, og vurderes til laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

Endring av regnskapspraksis knyttet til kostnader før godkjenning av reguleringsplan i eksisterende prosjekter gir en positiv effekt på egenkapitalen per 1. januar 2025 på 113 millioner kroner, se egenkapitaloppstilling for nærmere spesifisering.

Note 2 | Virksomhetsområder

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

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2025	1. kvartal 2024	2024
Boligutvikling Storby	1 395	849	9 175
Boligutvikling Trehus	824	1 122	6 183
Forvaltning og rådgivning	290	266	1 086
Næringseiendom	213	218	872
Bank og eiendomsmegling	279	253	1 054
Aksjeinvesteringer	16	-	-
Annen virksomhet	1 071	599	4 086
Elimineringer	-547	-324	-3 200
Driftsinntekter	3 541	2 983	19 257
Boligutvikling Storby	-51	-143	120
Boligutvikling Trehus	-200	-159	-781
Forvaltning og rådgivning	69	57	250
Næringseiendom	133	384	567
Bank og eiendomsmegling	174	156	646
Aksjeinvesteringer	79	62	1 080
Annen virksomhet	-67	9	-181
Elimineringer	18	-6	3
Resultat før skatt	154	360	1 705

Note 3 | Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2025	1. kvartal 2024	2024
Prosjektinntekter	2 607	2 111	15 670
Forvaltningsinntekter	225	205	827
Leieinntekter eiendommer	281	276	1 161
Netto rente- og provisjonsinntekter	254	238	970
Tekniske konsulentinntekter	49	44	162
Eiendomsmegling	27	22	98
Kontingenter medlemmer	31	30	124
Andre driftsinntekter/ elimineringer	67	57	245
Driftsinntekter	3 541	2 983	19 257

Note 4 | Investerings eiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Inngående balanse 1. januar	18 427	16 500	16 500
Kjøp av investeringseiendommer	11	60	55
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	6	-14	-58
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-10	-12	-35
Investeringer/påkostninger	371	343	1 456
Reklassifiseringer	55	22	465
Verdiendring investeringseiendommer	120	192	29
Valutaeffekter	-8	12	16
Utgående balanse	18 972	17 103	18 427

Note 5 | Opplysninger om investeringseiendommer

Alle beløp i millioner kroner/prosent	31.03.2025 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	4 842	97,1 %	2,9 %	0,6 %
Kontor	7 029	88,2 %	11,8 %	27,8 %
Forretningsbygg	1 295	93,9 %	6,1 %	0,6 %
Garasjeanlegg ¹⁾	974	94,7 %	5,3 %	0,0 %
Bolig ²⁾	427	95,0 %	5,0 %	0,0 %
Samfunnsbygg ³⁾	1 080	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Hotell	599	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Industri	1 535	95,4 %	4,6 %	0,2 %
Deleie	1 193	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Sum	18 972	94,0 %	6,0 %	8,9 %

¹⁾ Inkluderer parkering og parkeringshus.

²⁾ Inkluderer investeringseiendom i Danmark under Annen virksomhet med 280 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	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Børsnoterte foretak	132	103	182
Ikke børsnoterte foretak	777	503	668
Markedsbaserte investeringer	7	7	7
Langsiktige obligasjoner	7 253	6 986	7 486
Sum finansielle anleggsmidler	8 171	7 600	8 344
Rentefond	1 523	363	708
Kortsiktige obligasjoner	1 285	1 566	2 018
Sum finansielle omløpsmidler	2 808	1 928	2 726

Langsiktige obligasjoner

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	2 125	2 113	-12
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	5 124	5 140	16
Sum		7 249	7 253	4

Kortsiktige obligasjoner og sertifikater

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	755	744	-10
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	541	541	-
Sum		1 296	1 285	-11

Note 7 | Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel	01.01.2025 Bokført verdi	Andel av resultat ¹⁾	Andre endringer	31.03.2025 Bokført verdi
Boligutvikling Storby		2 514	33	-114	2 434
Boligutvikling Trehus		171	-	102	272
Næringseiendom		692	-4	-	689
Aksjeinvesteringer		2 997	60	68	3 126
Annen virksomhet		49	-5	-40	4
Sum		6 424	85	17	6 526
Spesifikasjon av aksjeinvesteringer					
Veidekke ASA	19,5 %	1 034	12	3	1 049
AF Gruppen ASA	16,0 %	749	34	-4	780
Construct Venture AS	50,0 %	38	-	-	38
NCC AB	10,1 %	1 176	15	68	1 259
Sum		2 997	60	68	3 126

¹⁾ Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en negativ verdiendring på investeringseiendom på 6,63 millioner kroner.

Note 8 | Rentebærende gjeld

	31.03.2025		31.03.2024		31.12.2024	
	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 '25	-	-	14 471	1 790	-	-
Obligasjonslån forfall '26-'27	12 663	2 166	17 250	2 964	17 055	2 559
Obligasjonslån forfall '28-'30	25 376	6 037	6 162	2 188	23 351	4 665
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 038	8 038	6 684	6 684	7 666	7 666
Leieforpliktelser	118	118	117	117	119	119
Annen langsiktig gjeld	2 821	1 076	2 262	706	2 619	1 064
Sum langsiktig rentebærende gjeld	49 015	17 435	46 946	14 449	50 810	16 074
Obligasjonslån med forfall innen ett år	7 736	1 419	4 016	928	4 689	1 240
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 492	2 470	2 704	2 698	2 699	2 689
Bygge- og tomtelån	5 042	5 042	8 932	8 932	6 293	6 293
Leieforpliktelser	217	217	215	215	213	213
Annen kortsiktig gjeld	304	4	728	4	546	3
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	15 790	9 151	16 594	12 776	14 441	10 439
Sum rentebærende gjeld¹⁾	64 805	26 585	63 540	27 225	65 251	26 513

¹⁾ Ikke inkludert innlån fra kunder.

Note 9 | Tilgjengelig likviditet

Konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 31. mars 2025 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.

	31.03.2025		31.03.2024		31.12.2024	
	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern
Alle beløp i millioner kroner						
Anleggsmidler	103 678	38 071	94 572	34 300	102 259	37 000
Omløpsmidler	35 334	33 181	40 106	37 007	36 934	34 004
Sum eiendeler	139 012	71 251	134 678	71 307	139 193	71 004
Egenkapital	38 743	38 743	36 897	36 897	38 338	38 338
Egenkapitalandel	27,9 %	54,4 %	27,4 %	51,7 %	27,5 %	54,0 %

Note 11 | Vesentlige transaksjoner

Det har ikke vært noen vesentlige transaksjoner i 1. kvartal 2025.

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 2024. 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 1. kvartal 2025.

Note 13 | Hendelser etter balansedagen

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

Virksomhetsinformasjon

Visjon

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

Virksomheten

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

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

OBOS har medlemmer i Norge og Sverige.

Kontaktinformasjon

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

obos.no

Hovedkontor

Hammersborg torg 1
0179 Oslo

Pressekontakt

Thomas Skjennald

Kommunikasjonsdirektør

Finansiell kalender

2. kvartal 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 Böhler	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