



Delårsrapport

2. kvartal 2025

[Fra konsernsjefen](#)

[Markedsutsikter](#)

[Nøkkeltall for konsernet](#)

[Virksomhetsområder](#)

[Regnskap og noter](#)

[Virksomhetsinformasjon](#)

Fra konsernsjefen

OBOS-konsernet oppnådde et resultat før skatt på 145 (848) millioner kroner per 2. kvartal 2025. Resultattilbakegangen skyldes hovedsakelig lavere antall overleveringer for begge boligutviklingsdivisjonene og negativ verdiendring på finansielle instrumenter som følge av markedets renteforventninger. Forvaltningsdivisjonen og OBOS-banken fortsetter å levere gode resultater, og bidrar til å dempe resultatfallet i 1. halvår 2025.

Boligutvikling Storby og Boligutvikling Trehus leverte i sum et negativt resultat før skatt på -449 millioner kroner i 1. halvår 2025, som følge av vesentlig færre overleveringer og økte material- og finanskostnader. Antall overleveringer hittil i år var 1 448 boliger, ned fra 2 046 boliger i samme periode foregående år.

OBOS solgte 1 460 boliger til en verdi av 8,1 milliarder kroner per 2. kvartal 2025. Sammenlignet med samme periode foregående år er det en oppgang på 23 prosent i antall solgte boliger. I 1. halvår 2025 ble det igangsatt bygging av 1 179 boliger, en oppgang på 69 prosent fra 1. halvår 2024. OBOS har ved kvartalets slutt 2 713 boliger under bygging med en salgsgrad på 52 prosent. Det er ned fra 4 091 boliger med en salgsgrad på 56 prosent per 2. kvartal 2024. Lavere salgsgrad skyldes i hovedsak at vi har byggestartet prosjekter med lavere forhåndssalg for fortsatt å kunne levere nyboliger til våre medlemmer og sikre resultater i årene som kommer. OBOS hadde 623 (679) usolgte ferdigstilte boliger ved utgangen av kvartalet.

Vi forventer en gradvis økning i solgte og igangsatte boliger i løpet av 2025 og inn i 2026 som følge av et gradvis bedre nyboligmarked. OBOS har både ferdigstilte boliger og prosjekter under utvikling som treffer godt på kundenes behov og ønsker.

Godt rustet i en urolig tid – og vi fortsetter å investere i fremtiden

Verden rundt oss preges fortsatt av stor usikkerhet, både geopolitisk og økonomisk. Dette påvirker særlig nyboligmarkedet som fortsatt viser tegn til treghet. OBOS står sterkt i møte med disse utfordringene. I en tid hvor de største forretningsområdene leverer negative resultater, viser OBOS' diversifiserte forretningsmodell med næringseiendom, forvaltning, bank og aksjeinvesteringer sin styrke. Vår solide balanse, langsiktige perspektiv og evne til å gripe muligheter gjør oss godt rustet til å navigere i en krevende tid.

I løpet av 2. kvartal har vi tatt flere viktige strategiske grep for å styrke konsernets posisjon. I Stockholm fikk prosjektet Stadslihus, et signalbygg på 30 etasjer og med 364 boliger, byggetillatelse i juni, og vi tar sikte på salgsstart høsten 2025. OBOS har også sendt inn rammesøknad for de første delfeltene i det store byutviklingsprosjektet Trykkerihallene i Nydalen i Oslo. Prosjektet omfatter 700 boliger, en park på 15 mål og et aktivitetshus for barn og ungdommer i regi av OBOS Samfunnsarena. Dette prosjektet er et tydelig eksempel på hvordan vi kombinerer boligbygging med samfunnsengasjement og langsiktig verdiskaping. Det tas sikte på byggestart her i starten av 2026. Vi har også etablert en ny divisjon for Medlem og

Samfunnsengasjement som vil bli operativ fra 3. kvartal 2025. Dette markerer en styrking av vårt arbeid for medlemmene og samfunnsoppdraget, og vil bidra til å spisse innsatsen ytterligere i årene som kommer.

For å sikre finansiell handlefrihet og mulighet til fortsatt å investere i nye attraktive tomter og byggestarter er det inngått avtaler om salg av 50 prosent av to delområder på Fornebu til Thongård AS, et selskap i Thon-systemet. Transaksjonene forventes gjennomført rundt årsskiftet 2025/2026.

OBOS-banken fortsetter å være en utfordrer i markedet., og er en av få banker som satte ned renten i april. OBOS-banken har igjen satt ned utlånsrentene etter Norges Banks rentekutt i juni, til fordel for både medlemmer og boligselskaper. Dette viser vår vilje til å bidra aktivt til et mer tilgjengelig boligmarked, selv i tider med renteuro og økonomisk usikkerhet.

Rammebetingelsene for byggenæringen er fortsatt krevende. Økte krav til tilfluktsrom, elektrifisering av byggeplasser og infrastrukturkostnader som bæres av boligkjøperne, kombinert med langdryge planprosesser, gjør det vanskeligere å bygge og selge boliger. OBOS mener at innføring av maks tre års behandlingstid på plan-saker, forenklinger i regelverk og en stopp i nye krav er avgjørende for at regjeringens ambisiøse mål om 130 000 nye boliger innen 2030 kan bli en realitet. Vi er samtidig glade for at regjeringen endelig har sluppet frem forslaget om å tillate flere boliger med Deleie i prosjektene våre. I en usikker tid vil det gjøre det lettere og tryggere å kjøpe ny bolig.

Jeg vil benytte anledningen til å takke våre medlemmer, kunder, samarbeidspartnere og ikke minst alle ansatte i OBOS, og ønske alle en riktig god sommer.



Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

Beløp i parentes henviser til samme periode foregående år: Alle operasjonelle tall i dette avsnittet er oppgitt som brutto. Brutto antall er alle boliger i prosjekter der OBOS har en eierandel. Netto antall er alle boliger i prosjekter der OBOS har en eierandel, fratrukket eksterne eieres eierandel.

Markedsutsikter

Svakere konjunkturutsikter globalt

Handels- og geopolitisk uro og konflikter skaper større usikkerhet om inflasjons-, aktivitets- og renteutsiktene enn normalt, både globalt og i Norge og Sverige. I USA trekker svakere aktivitetstall og moderat prispress så langt i retning av rentekutt, men samtidig er arbeidsmarkedet fortsatt sterkt og prisveksten er ventet å tilta framover som følge av økte tollsatser. Det taler for at det tar tid før renten kommer ned i USA. I euroområdet peker drivkreftene mot lavere inflasjon samt at lønnsveksten er på vei ned. Det kan tale for ytterligere ett rentekutt i høst, selv om sentralbanken nå har satt renten ned til det som anses å være et normalt nivå. Rentenedgangen hos handelspartnerne har bidratt til lavere renter i Norge og Sverige, men den effekten ser ut til å bli mindre framover.

Moderat vekst i norsk økonomi og bedre nyboligsalg i 2026

Aktiviteten i fastlandsøkonomien tok seg opp på starten av 2025, og det er ventet en gradvis bedring inn i 2026. Privat konsum og økte investeringer er antatt å trekke opp, hjulpet av blant annet rentenedgang. Arbeidsmarkedet er fortsatt godt, men arbeidskraftundersøkelsen viser noe oppgang i ledigheten, først og fremst blant de under 25 år. Den registrerte ledigheten ved NAV har holdt seg stabilt lav. Selv om den er ventet å øke noe framover, blir den fortsatt på et lavt nivå. Det forventes reallønnsvekst for husholdningene i år og neste år. I tillegg bedres kjøpekraften ved at renten er satt ned, og at det kan bli ytterligere ett til to rentekutt til høsten 2025, og med en viss sannsynlighet for noe kutt også i 2026.

Boligmarkedet både for brukte og nye boliger roet seg ned etter at rentekuttet i mars ble avlyst, men prisene i juni steg noe mer enn normalt. Rentekuttet i juni, at mange husholdninger tror på lavere renter og økte boligpriser ett år fram, redusert egenkapitalkrav, godt arbeidsmarked og reallønnsvekst er ventet å gi en positiv stimulans til boligetterterspørselen og økte boligpriser framover. Lavt boligtilbud og utsikter til fortsatt høye byggekostnader peker også mot økte boligpriser. Nyboligsalget i Norge hittil i 2025 er lavere enn på samme tid i 2024. Økte bruktboligpriser, færre bruktboliger til salgs og mindre usikkerhet blant husholdningene kan etter hvert gi noe bedring i nyboligsalget, men går trolig mot en normalisering først i 2026.

Lavkonjunktur og lavt nyboligsalg i Sverige, men bedring i 2026

Lavkonjunkturen i Sverige er ventet å fortsette en stund til. Husholdningenes konsum og investeringer bidro til fall i BNP på starten av 2025. Husholdningenes etterspørsel er ventet å holde seg svak som følge av usikkerhet, børsuro og høy arbeidsledighet. Husholdningene vil trolig øke sparingen en stund til, men bedring i forbrukertilliten i siste måling kan tyde på at et stemningsskifte er på gang. Det er ventet å ta noe tid før den økonomiske aktiviteten og arbeidskraftetterterspørselen tar seg opp, noe som trekker i retning av ytterligere ett og muligens to rentekutt til i 2025. Sammen med reallønnsvekst er det ventet å løfte både kjøpekraften og stemningen blant husholdningene utover høsten.

Boligprisene er svakt opp hittil i år, men er fortsatt godt under toppnivået våren 2022 for småhus. Nyboligsalget hittil i 2025 år er lavere enn i 2024. Svak etterspørsel og svært mange rimeligere bruktboliger til salgs, trekker ned. Det er ventet at rentekuttene bidrar til noe økt økonomisk aktivitet, bedring i arbeidsmarkedet og bedre stemning blant husholdningene mot slutten av 2025, men vi må trolig inn i 2026 før boligetterterspørselen, særlig etter nye boliger, tar seg opp. Da er det ventet at lettelser i kravene til egenkapital og avdragsbetaling på boliglån også vil gi drahjelp til etterspørselen.

Nøkkeltall for konsernet

Resultat

Balanse og kontantstrøm

Verdijustert egenkapital

Organisasjon

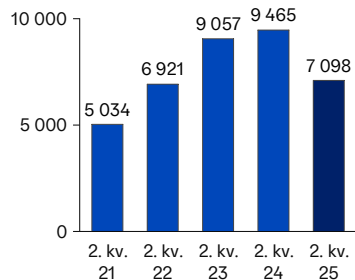
Resultat

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2025	2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2024	2024
Driftsinntekter	3 557	6 482	7 098	9 465	19 257
Resultat før skatt	-10	488	145	848	1 705
Boligutvikling Storby	-177	421	-228	278	120
Boligutvikling Trehus	-21	-135	-221	-294	-781
Forvaltning og rådgivning	79	78	148	135	250
Næringseiendom	6	-145	139	239	567
Bank og eiendomsmegling	168	171	342	327	646
Aksjeinvesteringer	162	155	241	217	1 080
Annen virksomhet	-204	-41	-271	-32	-181
Elimineringer	-22	-16	-4	-22	3
Andre hovedtall					
Driftsresultat ekskl. OBOS-banken konsern	133	520	246	716	953
Bokført egenkapital			38 745	37 380	38 338
Verdijustert egenkapital			55 669	54 166	54 440
Rentebærende gjeld			66 042	66 208	65 251

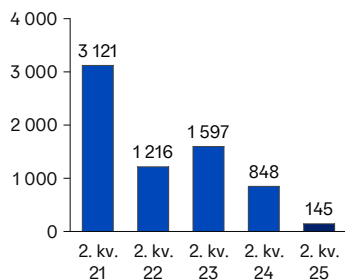
Utvalgte nøkkeltall

Alle tall per utgangen av kvartalet.

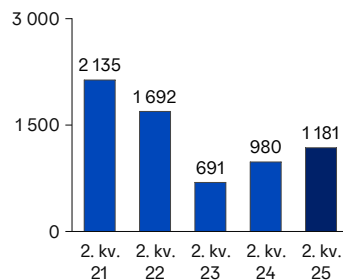
Driftsinntekter
millioner kroner



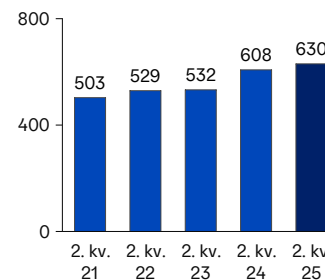
Resultat før skatt
millioner kroner



Solgte boliger
netto antall



Medlemmer
antall tusen



Resultat 2. kvartal 2025

Driftsinntekter i 2. kvartal 2025 var 3 557 (6 482) millioner kroner, en reduksjon på 2 925 millioner kroner mot samme periode foregående år. Driftsinntektene per 2. kvartal 2025 var 7 098 (9 465), en reduksjon på 2 367 millioner kroner mot samme periode foregående år.

Driftsinntektene i kvartalet ble negativt påvirket av færre overleverte boliger for Storby-selskapene OBOS Fornebu og Solon sammenlignet med samme kvartal foregående år. Boligutvikling Trehus hadde lavere aktivitetsnivå, særlig i OBOS Sverige. I Norge overleverte OBOS Block Watne flere boliger, men på lavere marginer. Forvaltning og rådgivning kunne vise til økte inntekter som følge av kundevekst og prisjustering. Næringseiendom økte leieinntektene gjennom årlig KPI-justering på 2,5 prosent samt økt utleiegrad. Bank og eiendomsmegling hadde en liten inntektsreduksjon, som følge av redusert rentenetto etter at OBOS-banken satte ned utlånsrenten to ganger i kvartalet. Driftsinntektene i Aksje-investeringer var i sin helhet relatert til datterselskapet BlueTec, som ble konsolidert inn fra og med 1. kvartal 2025. I tillegg var det færre overleveringer for Boligkjøpsmodeller, som påvirket utviklingen til Annen virksomhet negativt.

Resultat før skatt i 2. kvartal 2025 var -10 (488) millioner kroner, en reduksjon på 498 millioner kroner mot samme periode foregående år. Resultat før skatt per 2. kvartal 2025 var 145 (848) millioner kroner, en reduksjon på 703 millioner kroner mot samme periode foregående år.

Kvartalsresultatet ble negativt påvirket av lavere aktivitetsnivå både i Boligutvikling Storby og Boligutvikling Trehus, med færre overleveringer og økte entrepriser-, råvare- og finanskostnader. I tillegg var verdiendringen på finansielle instrumenter, som følge av markedets renteforventninger, negativ med 160 millioner kroner i kvartalet, sammenlignet med 64 millioner kroner i positiv effekt i samme periode foregående år. Verdiendringen på investeringseiendom var på -35 millioner kroner, som var vesentlig mindre negativ enn i samme periode foregående år (-245 millioner kroner), og bidrar til resultatvekst for divisjon Næringseiendom. Forvaltning og rådgivning kunne vise til en tilnærmet flat resultatutvikling, der den økte inntekten ble motvirket av kostnadsvekst knyttet til utrulling av et nytt fagsystem for forvaltningsporteføljen. Bank og eiendomsmeglings resultat ble negativt påvirket av inntektstilbakegangen. Aksjeinvesteringer kunne vise til høyere resultatandeler fra tilknyttede selskaper (AF Gruppen, Veidekke og NCC) på 143 millioner kroner og økt verdi på aksjeporteføljen på 35 millioner kroner. Reduksjonen for Annen virksomhet skyldes lavere aktivitetsnivå for Boligkjøpsmodeller, økte driftskostnader og negativ verdiendring på finansielle instrumenter.

Beløp i parentes henviser til samme periode foregående år.



Vollebekk, Oslo
Foto: Nadia Frantsen

Balanse

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2025	31.12.2024
Sum anleggsmidler	104 723	102 259
Øvrige omløpsmidler	33 144	34 704
Konter og kontantekvivalenter	3 157	2 230
Sum omløpsmidler	36 301	36 934
Sum eiendeler	141 024	139 193
Sum egenkapital	38 745	38 338
Langsiktig gjeld	55 084	53 132
Kortsiktig gjeld	47 195	47 723
Sum gjeld	102 279	100 855
Sum egenkapital og gjeld	141 024	139 193
Egenkapitalandel	27,5 %	27,5 %

Sum eiendeler var 141 024 millioner kroner per 30. juni 2025, en økning på 1 831 millioner kroner fra 31. desember 2024. Sum anleggsmidler hadde en økning på 2 464 millioner kroner som i hovedsak bestod av økt utlån fra bankvirksomheten på 1 992 millioner kroner. I tillegg var det økt verdi på investeringseiendommer på 825 millioner kroner som i hovedsak gjelder bygging av Construction City på Ulven. Her kommer blant annet OBOS' nye hovedkontor med innflytning i 2. halvår 2025.

Øvrige omløpsmidler er redusert med 1 560 millioner kroner siden 31. desember 2024, og gjelder salg av rentefond. Konter og kontantekvivalenter er økt med 927 millioner kroner fra årsskiftet. Endringene på eiendelssiden ga en tilsvarende økning i langsiktig og kortsiktig rentebærende gjeld.

Kontantstrøm

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2025	2. kvartal 2024	Per 2. kvartal '25	Per 2. kvartal '24	2024
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	189	337	280	1 026	2 068
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	512	-2 602	-21	-3 822	-4 087
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 137	2 581	664	3 747	2 848
Effekt av valutakursendringer på konter og kontantekvivalenter	2	-1	5	-1	3
Netto endring i konter og kontantekvivalenter	1 840	315	927	951	832
Konter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	1 317	2 035	2 230	1 399	1 399
Konter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	3 157	2 350	3 157	2 350	2 230

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 280 (1 026) millioner kroner per 2. kvartal 2025, hovedsakelig grunnet positivt resultat før skatt på 145 (848) millioner kroner, endring varelager på 382 (1 589) millioner kroner og mottatte utbytter på 671 (383) millioner kroner. Dette ble motvirket av netto endring utlån og innskudd fra OBOS-banken på -1 649 (-1 332) millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var -21 (-3 822) millioner kroner per 2. kvartal 2025 hovedsakelig grunnet netto innbetalinger fra aksjer og verdipapirer på +1 344 (-1 782) millioner kroner, utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler på -855 (-1 185) millioner kroner og investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper på -510 (-855) millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var 664 (3 747) millioner kroner per 2. kvartal 2025 hovedsakelig relatert til netto opptrekk av obligasjonsgjeld på 941 (4 408) millioner kroner, motvirket av nedbetaling av lån og annen gjeld på -290 (-652) millioner kroner.

Totalt ga dette en kontantbeholdning på 3 157 millioner kroner ved utgangen av 2. kvartal 2025, en økning på 927 millioner kroner fra 31. desember 2024.

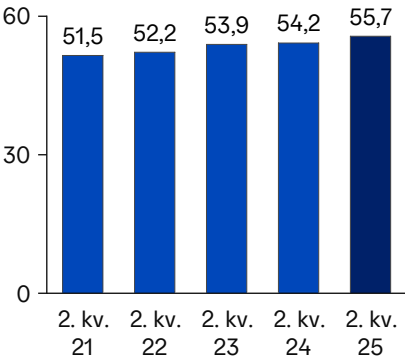
Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Bokført egenkapital	38 745	37 380	38 338
Merverdi eiendommer	7 204	9 010	7 471
Merverdi finansielle investeringer	6 043	4 178	5 052
Merverdi datterselskaper og medlemsmasse	3 676	3 598	3 579
Merverdier	16 923	16 786	16 102
Verdijustert egenkapital	55 669	54 166	54 440
Verdijustert totalbalanse	157 948	155 119	155 295
Verdijustert egenkapitalandel	35,2 %	34,9 %	35,1 %
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken konsern ¹⁾	88 156	88 032	86 718
Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken konsern	63,1 %	61,5 %	62,8 %

¹⁾ Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Per 30. juni 2025 var OBOS' verdijusterte egenkapital beregnet til 55 669 (54 166) millioner kroner, en økning på 1 228 millioner kroner fra 31. desember 2024. Merverdiene var beregnet til 16 923 (16 786) millioner kroner, en økning på 821 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.

Verdijustert egenkapital
milliarder kroner



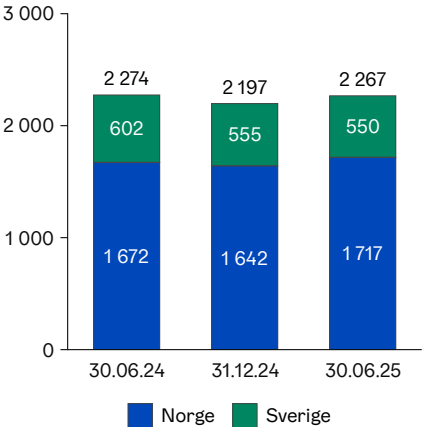
Risiko og risikostyring

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

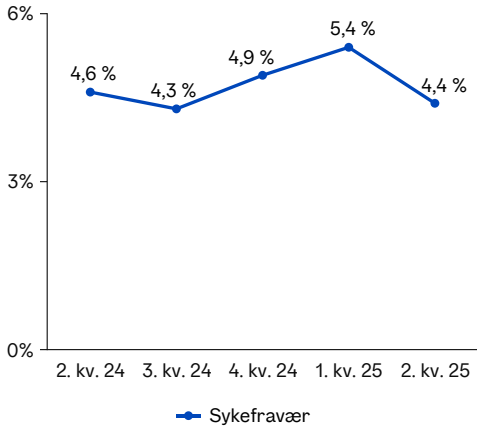
Organisasjon

OBOS hadde 2 267 ansatte per 30. juni 2025, hvorav 1 717 var ansatt i Norge og 550 i Sverige. Sykefraværet var på 4,4 prosent i 2. kvartal 2025, tilsvarende en reduksjon på 0,2 prosentpoeng fra samme kvartal året før.

Antall ansatte



Sykefravær, %

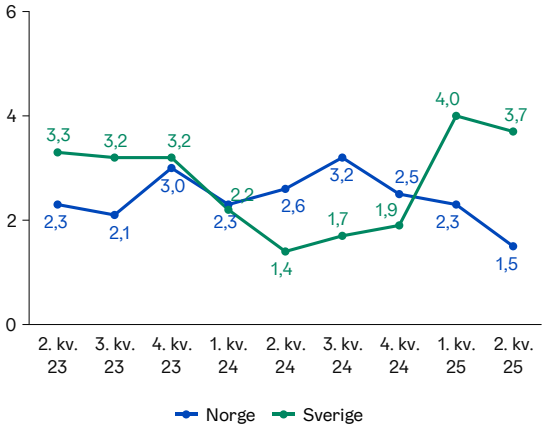


H-verdi byggeprosjekter

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.

H-verdi





Virksomhetsområder

[Boligutvikling Storby](#)

[Boligutvikling Trehus](#)

[Forvaltning og rådgivning](#)

[Næringseiendom](#)

[Bank og eiendomsmegling](#)

[Aksjeinvesteringer](#)

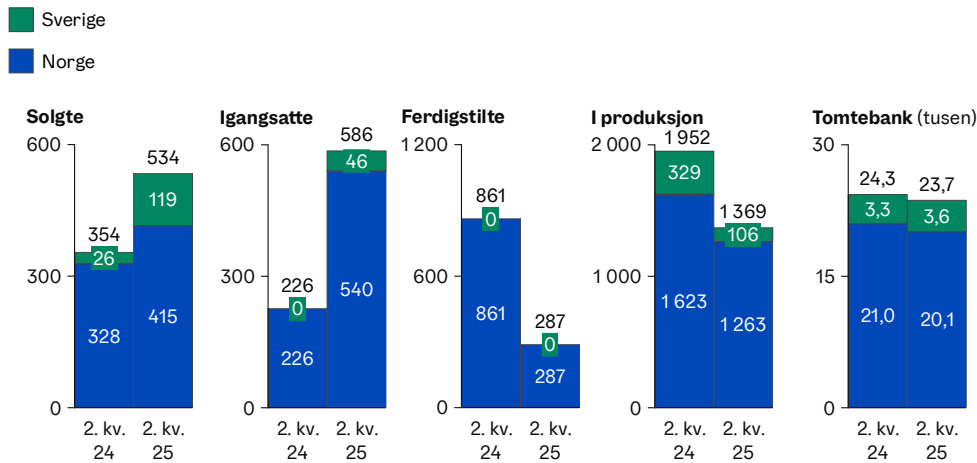
[Annen virksomhet og eliminerings](#)

Boligutvikling Storby

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2025	2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2024	2024
Driftsinntekter	957	3 279	2 352	4 128	9 175
Resultat før skatt	-177	421	-228	278	120

Antall boliger (netto)

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Driftsinntekter i 2. kvartal 2025 var 957 (3 279) millioner kroner, en reduksjon på 2 322 millioner kroner. OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu og Solon hadde betydelig færre overleveringer av prosjekter i kvartalet, mens det var flere overleveringer i OBOS Nya Hem i Sverige – dog til lave marginer.

Resultat før skatt i 2. kvartal 2025 var -177 (421) millioner kroner, en reduksjon på 598 millioner kroner. Redusert lønnsomhet skyldes i all hovedsak lavt antall overleveringer som følge av lavt aktivitetsnivå de foregående to årene.

Driftsinntekter per 2. kvartal 2025 var 2 352 (4 128) millioner kroner, en reduksjon på 1 776 millioner kroner. Prosjektinntektene er redusert sammenlignet med samme periode foregående år, i all hovedsak drevet av færre overleveringer i Solon og OBOS Fornebu. OBOS Nye Hjem og OBOS Nya Hem har hatt flere overleveringer.

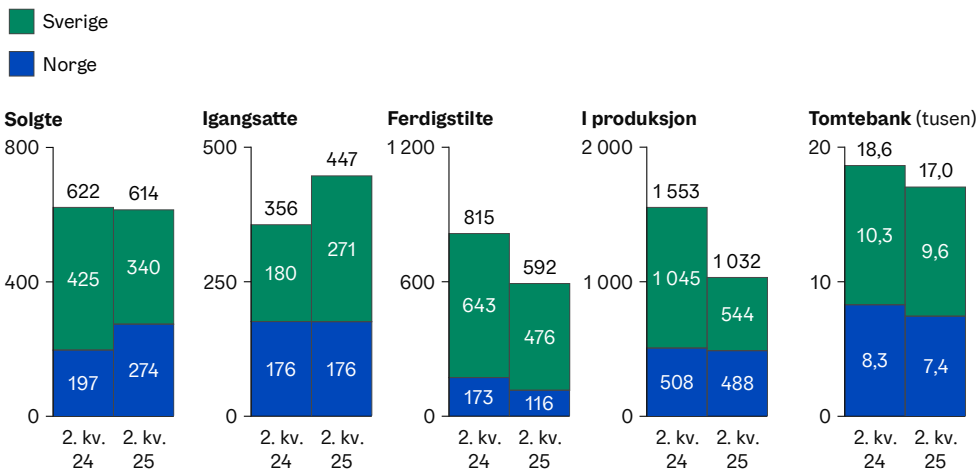
Resultat før skatt per 2. kvartal 2025 var -228 (278) millioner kroner, en reduksjon på 506 millioner kroner. Svak lønnsomhet skyldes lavt aktivitetsnivå, samt at prosjektmarginene ble vesentlig redusert, igjen som følge av økte materialkostnader, økte renter og kostnader knyttet til salgsfremmende tiltak.

Boligutvikling Trehus

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2025	2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2024	2024
Driftsinntekter	1 590	2 033	2 414	3 155	6 183
Resultat før skatt	-21	-135	-221	-294	-781

Antall boliger (netto)

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Driftsinntekter i 2. kvartal 2025 var 1 590 (2 033) millioner kroner, en reduksjon på 443 millioner kroner. Reduksjonen er drevet av lavere byggeaktivitet i både Norge og Sverige.

Resultat før skatt i 2. kvartal 2025 var -21 (-135) millioner kroner, en økning på 114 millioner kroner. Resultatfremgangen skyldes lavere driftskostnader, kutt i bemanning og forbedret netto finans fra gjeldskonvertering fra OBOS BBL og valutagevinst (NOK/SEK).

Driftsinntekter per 2. kvartal 2025 var 2 414 (3 155) millioner kroner, en reduksjon på 741 millioner kroner. Reduksjonen er drevet av færre overleveringer i OBOS Sverige som følge av det reduserte aktivitetsnivået. OBOS Block Watne har overlevert flere boliger enn på samme tidspunkt foregående år, dog til en noe lavere gjennomsnittsverdi.

Resultat før skatt per 2. kvartal 2025 var -221 (-294) millioner kroner, en økning på 73 millioner kroner. Resultatfremgangen skyldes forbedret netto finans med 107 millioner kroner, et resultat av gjeldskonvertering fra OBOS BBL og valutagevinst (NOK/SEK).

Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2025	2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2024	2024
Driftsinntekter	300	293	590	559	1 086
Resultat før skatt	79	78	148	135	250

Driftsinntekter i 2. kvartal 2025 var 300 (293) millioner kroner, en økning på 7 millioner kroner. Dette var et resultat av både kundevekst og prisjustering i OBOS Eiendomsforvaltning og OBOS Nett. Topplinjeveksten ble delvis motvirket av OBOS Prosjekt som hadde noe lavere aktivitet.

Resultat før skatt i 2. kvartal 2025 var 79 (78) millioner kroner, en økning på 1 million kroner. Resultatveksten var drevet av den forbedrede topplinjen, men ble delvis motvirket av økte driftskostnader blant annet knyttet til utrulling av nytt fagsystem til hele forvaltningsporteføljen.

Driftsinntekter per 2. kvartal 2025 var 590 (559) millioner kroner, en økning på 31 millioner kroner. Dette var et resultat av økt aktivitetsnivå, kundevekst og prisjusteringer i OBOS Eiendomsforvaltning og kunde- og prisvekst i OBOS Nett. Lavere aktivitetsnivå i OBOS Prosjekt som følge av både færre årsverk og lavere faktureringsgrad, motvirket veksten noe.

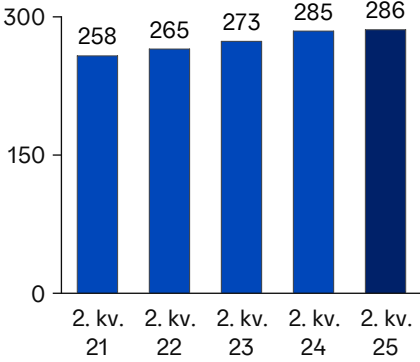
Resultat før skatt per 2. kvartal 2025 var 148 (135) millioner kroner, en økning på 13 millioner kroner. Resultatveksten var drevet av den forbedrede topplinjen, men ble delvis motvirket av økte driftskostnader blant annet fra nye programvarelisenser. OBOS Prosjekt bidro også til resultatveksten, gjennom besparelser i personalkostnader.

Forvaltningsavtaler

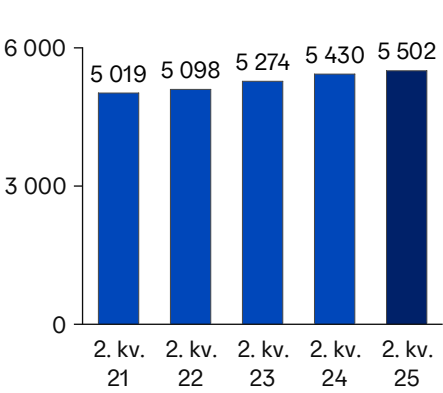
Alle tall per utgangen av kvartalet.

Antall boliger

Tall i tusen



Antall selskap



Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2025	2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2024	2024
Leieinntekter	220	207	430	410	836
Andre inntekter	11	5	14	20	36
Sum driftsinntekter	231	211	444	429	872
Resultat før skatt	6	-145	139	239	567
Verdiendring investeringseiendom	-9	-258	56	-96	-21

Driftsinntekter i 2. kvartal 2025 var 231 (211) millioner kroner, en økning på 20 millioner kroner. Leieinntektene økte gjennom årlig KPI-justering av leiekontrakter, i tillegg til økt økonomisk utleiegrad.

Resultat før skatt i 2. kvartal 2025 var 6 (-145) millioner kroner, en økning på 151 millioner kroner. I tillegg til god kostnadskontroll, var verdiendring på investeringseiendom -9 millioner kroner mot -258 millioner kroner samme periode foregående år. Lavere virkelig verdi på finansielle instrumenter som følge av markedets renteforventninger påvirket resultatet med -85 millioner kroner.

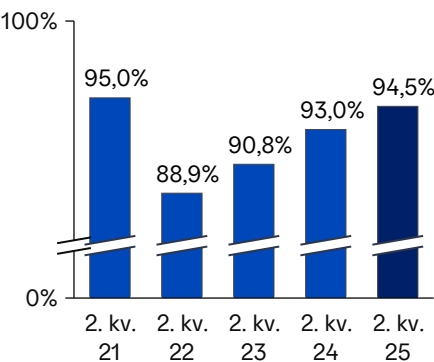
Driftsinntekter per 2. kvartal 2025 var 444 (429) millioner kroner, en økning på 15 millioner kroner. Leieinntektene økte gjennom årlig KPI-justering av leiekontrakter, i tillegg til økt økonomisk utleiegrad.

Resultat før skatt per 2. kvartal 2025 var 139 (239) millioner kroner, en reduksjon på 100 millioner kroner. Verdiendring på investeringseiendom var 56 millioner kroner, sammenlignet med -96 millioner kroner på samme tidspunkt foregående år. Lavere virkelig verdi på finansielle instrumenter på -82 millioner kroner som følge av markedets renteforventninger sammenlignet med +97 millioner kroner i samme periode foregående år, påvirket resultatutviklingen negativt.

Økonomisk utleiegrad økte fra 93,0 prosent ved utløpet av 2. kvartal 2024 til 94,5 prosent ved utløpet av 2. kvartal 2025.

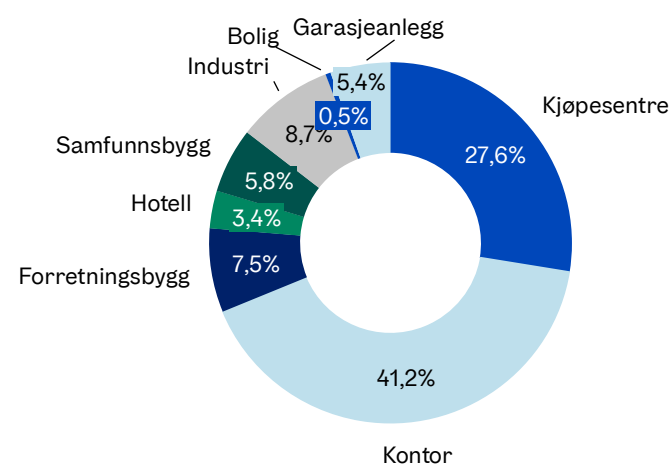
Økonomisk utleiegrad, %

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Fordeling av balanseført verdi investeringseiendom

Per utgangen av kvartalet.



Bank og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2025	2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2024	2024
Netto rente- og provisjons- inntekter i OBOS-banken	238	246	484	483	994
Netto verdiendr. og gevinst/tap på fin. instrumenter	8	-2	11	-6	-45
Honorarinntekter OBOS Eiendomsmeglere	28	33	58	53	105
Sum driftsinntekter	274	277	553	530	1 054
Resultat før skatt	168	171	342	327	646
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	38,9 %	40,0 %	39,2 %	40,2 %	39,0 %
Egenkapitalavkastning til eier	10,6 %	11,4 %	11,0 %	11,3 %	10,7 %
Rentenetto i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	1,26 %	1,34 %	1,28 %	1,34 %	1,34 %

Driftsinntekter i 2. kvartal 2025 var 274 (277) millioner kroner, en reduksjon på 3 millioner kroner. Hovedårsaken til inntektsreduksjonen var redusert rentenetto som følge av at OBOS-banken satte ned utlånsrentene to ganger i kvartalet. Innskudds- og utlånsvekst både til personmarkedet og borettslag motvirket effekten av den reduserte rentenettoen.

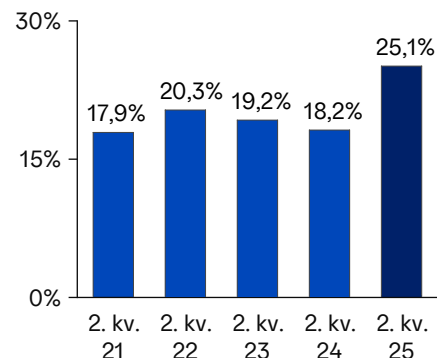
Resultat før skatt i 2. kvartal 2025 var 168 (171) millioner kroner, en reduksjon på 3 millioner kroner. Driftskostnadene var på nivå med foregående år, og resultattilbakegangen kom som følge av den reduserte topplinjen.

Driftsinntekter per 2. kvartal 2025 var 553 (530) millioner kroner, en økning på 23 millioner kroner. OBOS-banken kunne vise til fortsatt inntektsvekst, med både utlåns- og innskuddsvekst. OBOS Eiendomsmeglere hadde økte honorarinntekter med 5 millioner kroner i perioden.

Resultat før skatt per 2. kvartal 2025 var 342 (327) millioner kroner, en økning på 15 millioner kroner. Resultatveksten var et resultat av de økte driftsinntektene, som ble delvis motvirket av økte personal- og andre driftskostnader på 8 millioner kroner.

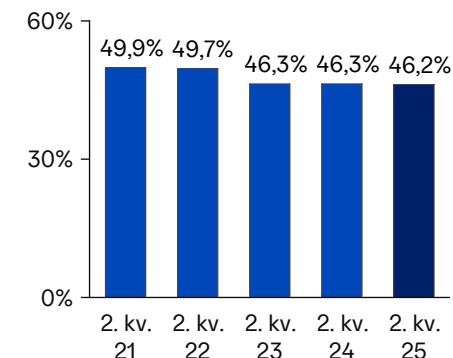
Ren kjernekapital, %

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 30. juni 2025. Bankens rene kjernekapitaldekning var på 25,1 prosent ved utgangen av 2. kvartal 2025. OBOS-banken er godt kapitalisert i henhold til minstekravet og tilfredsstiller alle regulatoriske krav per 30. juni 2025. Banken har en solid kapitalposisjon og vurderer fortløpende ulike alternativer for anvendelse av overskuddskapitalen. Dette inkluderer blant annet muligheter for videre vekst og eventuelle tilbakeføringer til OBOS BBL.

Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2025	2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2024	2024
Resultat før skatt fra datterselskaper	1	-	-	-	-
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	143	132	203	155	489
Utbytte, verdiendring og gevinst fra finansielle investeringer	35	28	61	71	615
Andre kostnader	-16	-5	-24	-10	-23
Resultat før skatt	162	155	241	217	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 2. kvartal 2025 var 162 (155) millioner kroner, en økning på 7 millioner kroner. Resultatandel fra tilknyttede selskaper utgjorde 143 (132) millioner kroner, en økning på 11 millioner kroner. Utbytte, verdiendring og gevinst fra de finansielle investeringene var 35 (28) millioner kroner.

Resultat før skatt per 2. kvartal 2025 var 241 (217) millioner kroner, en økning på 14 millioner kroner. 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 203 (155) millioner kroner, en økning på 48 millioner kroner. Gevinst ved salg av aksjer i den finansielle aksjeporteføljen var 45 (33) millioner kroner, og verdiendringen på de finansielle investeringene var 16 (32) millioner kroner.

Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2025	2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2024	2024
Driftsinntekter - Annen virk.	417	1 226	1 488	1 825	4 086
Driftsinntekter - Elimineringer	-235	-837	-782	-1 161	-3 200
Sum driftsinntekter	182	389	706	664	887
Resultat før skatt - Annen virk.	-204	-41	-271	-32	-181
Resultat før skatt - Elimineringer	-22	-16	-4	-22	3
Resultat før skatt	-226	-57	-275	-54	-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.

Driftsinntekter for Annen virksomhet i 2. kvartal 2025 var 417 (1 226) millioner kroner, en reduksjon på 809 millioner kroner. Reduksjonen skyldes Boligkjøpsmodeller som overleverte ca. 50 prosent færre boliger med Bostart og Deleie sammenlignet med i 2. kvartal 2024.

Resultat før skatt for Annen virksomhet i 2. kvartal 2025 var -204 (-41) millioner kroner, en reduksjon på 163 millioner kroner. Reduksjonen skyldes lavere verdiendring på finansielle instrumenter på -107 millioner kroner, sammenlignet med +29 millioner kroner i samme kvartal foregående år.

Driftsinntekter for Annen virksomhet per 2. kvartal 2025 var 1 488 (1 825) millioner kroner, en reduksjon på 337 millioner kroner. Per 2. kvartal er det solgt 149 boliger med boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie, sammenlignet med 217 boliger på samme tidspunkt foregående år.

Resultat før skatt for Annen virksomhet per 2. kvartal 2025 var -271 (-32) millioner kroner, en reduksjon på 239 millioner kroner. Reduksjonen skyldes lavere aktivitetsnivå for Boligkjøpsmodeller, økte driftskostnader og verdiendring på finansielle instrumenter på -84 millioner kroner, sammenlignet med +78 millioner kroner i samme kvartal foregående år.

Regnskap og noter

[Resultatregnskap](#)

[Balanse](#)

[Egenkapitaloppstilling](#)

[Kontantstrømoppstilling](#)

[Noter](#)

Resultatregnskap

Alle beløp i millioner kroner

	Note	2. kvartal 2025	2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2024	2024
Driftsinntekter	<u>3</u>	3 557	6 482	7 098	9 465	19 257
Prosjektkostnader		-2 318	-4 759	-4 652	-6 630	-13 997
Personalkostnader		-541	-562	-1 109	-1 118	-2 236
Andre driftskostnader		-479	-441	-970	-847	-1 864
Avskrivninger og nedskrivninger		-69	-75	-141	-149	-335
Driftskostnader		-3 407	-5 836	-6 872	-8 744	-18 432
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		151	646	226	721	825
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	<u>7</u>	191	292	276	375	729
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-6	-3	-1	-2	11
Verdiendring investeringseiendom	<u>4</u>	-35	-245	85	-52	29
Driftsresultat		301	691	586	1 041	1 595
Finansinntekter og finanskostnader						
Finansinntekter		91	9	118	69	242
Finanskostnader		-287	-277	-546	-505	-1 060
Netto valutagevinst/valutatap		23	-24	71	-25	23
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		-160	64	-152	214	307
Netto gevinst/tap og nedskrivninger finansielle eiendeler		23	26	68	55	599
Netto finansposter		-310	-203	-442	-193	110
Resultat før skatt		-10	488	145	848	1 705
Skattekostnad		59	18	46	-20	-80
Resultat etter skatt		49	507	190	828	1 625
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		-16	-20	-30	-16	-122
Herav hybridkapitalens andel		6	6	12	12	24

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2025	2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2024	2024
Utvidet resultat					
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter	31	-41	105	-35	53
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter	-	2	-5	7	7
Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-34	18	-29	16	10
Sum poster etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	-3	-21	71	-11	69
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko	-2	-	-3	-1	2
Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer	-	-	-	-	-
Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-33	-	30	-80	-97
Sum poster etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	-35	-	27	-81	-95
Sum utvidet resultat	-38	-21	98	-93	-26
Totalresultat	11	485	288	735	1 599
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel	-16	-20	-30	-17	-123
Herav hybridkapitalens andel	6	6	12	12	24

Balanse

Alle beløp i millioner kroner	Note	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Goodwill		1 390	1 288	1 303
Varemerker		665	648	656
Andre immaterielle eiendeler		654	621	646
Varige driftsmidler		1 328	1 344	1 425
Bruksrettseiendeler		325	309	327
Investerings eiendommer	4, 5	19 252	17 430	18 427
Eierbenyttede eiendommer		687	686	683
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	6 077	5 760	6 424
Finansielle anleggsmidler	6	8 297	7 897	8 344
Utlån fra bankvirksomhet		64 422	60 020	62 430
Andre anleggsmidler		1 626	1 711	1 596
Sum anleggsmidler		104 723	97 715	102 259
Boligtomter for utvikling		19 435	18 366	18 592
Boligprosjekter under oppføring		6 799	10 976	7 030
Ferdige, usolgte boliger		2 831	2 988	3 600
Sum varelager		29 064	32 330	29 221
Kundefordringer		786	861	865
Utlån fra bankvirksomhet		437	376	370
Finansielle omløpsmidler	6	1 643	3 256	2 726
Andre omløpsmidler		1 213	1 445	1 520
Kontanter og kontantekvivalenter		3 157	2 350	2 230
Sum andre omløpsmidler		7 237	8 288	7 712
Sum eiendeler		141 024	138 333	139 193

Alle beløp i millioner kroner	Note	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Andelskapital		148	141	143
Annen egenkapital		37 610	36 245	37 206
Hybridkapital		299	299	299
Ikke-kontrollerende eierinteresser		688	694	690
Sum egenkapital		38 745	37 380	38 338
Pensjonsforpliktelser		139	125	133
Utsatt skatt		1 710	1 771	1 774
Ikke-rentebærende gjeld		346	457	416
Rentebærende leieforpliktelser	8	114	106	119
Rentebærende gjeld	8	52 775	48 106	50 691
Sum langsiktig gjeld		55 084	50 564	53 132
Leverandørgjeld		1 147	1 395	1 163
Betalbar skatt		36	6	53
Ikke-rentebærende gjeld		3 713	3 592	3 360
Bankinnskudd fra kunder		29 148	27 401	28 706
Rentebærende leieforpliktelser	8	217	205	213
Rentebærende gjeld	8	12 935	17 790	14 228
Sum kortsiktig gjeld		47 195	50 389	47 723
Sum gjeld		102 279	100 953	100 855
Sum egenkapital og gjeld		141 024	138 333	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		-	-	-	-	-	832	832	12	-16	828
Utvidet resultat		-	-27	-1	-64	-	-	-93	-	-	-93
Totalresultat		-	-27	-1	-64	-	832	739	12	-16	735
Økning i andelskapital		5	-	-	-	-	-	-	-	-	5
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-	4	4	-	-4	-
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-	-	-	-12	-	-12
Egenkapital per 30. juni 2024		141	181	-4	-48	12	36 104	36 245	299	694	37 380
Egenkapital per 31. desember 2024		143	268	-1	-71	12	36 998	37 206	299	690	38 338
Endring regnskapspraksis	1	-	-	-	-	-	99	99	-	9	108
Egenkapital per 1. januar 2025		143	268	-1	-71	12	37 096	37 305	299	699	38 446
Periodens resultat		-	-	-	-	-	209	209	12	-30	190
Utvidet resultat		-	100	-3	1	-	-	98	-	-	98
Totalresultat		-	100	-3	1	-	209	307	12	-30	288
Økning i andelskapital		5	-	-	-	-	-	-	-	-	5
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-	-	-	-	19	19
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-	-	-	-12	-	-12
Egenkapital per 30. juni 2025		148	368	-4	-70	12	37 304	37 610	299	688	38 745

¹⁾ Utvidet resultat i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet.

²⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

Kontantstrømoppstilling

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2025	2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2024	2024
Resultat før skatt	-10	488	145	848	1 705
Netto finansposter	310	203	442	193	-110
Avskrivninger og nedskrivninger	69	75	141	149	335
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	35	245	-85	52	-29
Resultat fra tilknyttede selskaper	-185	-289	-275	-373	-741
Endring i varelager	200	837	382	1 589	3 845
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	-1 266	-849	-1 649	-1 332	-2 849
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-93	-546	432	-89	-65
Mottatte utbytter	602	380	671	383	572
Netto betalte og mottatte renter	559	-194	138	-338	-538
Betalte skatter	-33	-12	-60	-57	-58
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	189	337	280	1 026	2 068
Netto utbetalinger ved tilgang og avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-419	-643	-855	-1 185	-1 997
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	654	-1 600	-1 157	-4 574	-9 116
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	589	-74	2 500	2 792	8 007
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrullet kontanter overtatt	-190	-32	-199	-515	-752
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrullet kontanter avhendet	19	-10	50	-1	257
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-133	-242	-236	-346	-390
Netto innbetalinger og utbetalinger fra andre investeringer	-7	-	-125	7	-97
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	512	-2 602	-21	-3 822	-4 087
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-3 970	-3 751	-5 382	-5 239	-8 485
Opptrekk obligasjonsgjeld	4 297	5 750	6 323	9 647	14 085
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	811	588	-290	-652	-2 838
Øvrige finansielle poster	-1	-6	13	-9	86
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 137	2 581	664	3 747	2 848
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	2	-1	5	-1	3
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	1 840	315	927	951	832
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	1 317	2 035	2 230	1 399	1 399
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	3 157	2 350	3 157	2 350	2 230

Noter

Note 1 | Regnskapsprinsipper og estimater

Konsernregnskapet per 2. kvartal 2025, avsluttet 30. juni 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 per:		
	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024	2. kvartal 2025	2.kvartal 2024	2024
SEK	1,0617	1,0033	1,0293	1,0509	1,0091	1,0174
DKK	1,5862	1,5282	1,5816	1,5630	1,5402	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 108 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	2. kvartal 2025	2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2024	2024
Boligutvikling Storby	957	3 279	2 352	4 128	9 175
Boligutvikling Trehus	1 590	2 033	2 414	3 155	6 183
Forvaltning og rådgivning	300	293	590	559	1 086
Næringseiendom	231	211	444	429	872
Bank og eiendomsmegling	274	277	553	530	1 054
Aksjeinvesteringer	23	-	39	-	-
Annen virksomhet	417	1 226	1 488	1 825	4 086
Elimineringer	-235	-837	-782	-1 161	-3 200
Driftsinntekter	3 557	6 482	7 098	9 465	19 257
Boligutvikling Storby	-177	421	-228	278	120
Boligutvikling Trehus	-21	-135	-221	-294	-781
Forvaltning og rådgivning	79	78	148	135	250
Næringseiendom	6	-145	139	239	567
Bank og eiendomsmegling	168	171	342	327	646
Aksjeinvesteringer	162	155	241	217	1 080
Annen virksomhet	-204	-41	-271	-32	-181
Elimineringer	-22	-16	-4	-22	3
Resultat før skatt	-10	488	145	848	1 705

Note 3 | Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2025	2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2024	2024
Prosjektinntekter	2 614	5 554	5 222	7 664	15 670
Forvaltningsinntekter	235	230	460	436	827
Leieinntekter eiendommer	282	288	564	564	1 161
Netto rente- og provisjonsinntekter	251	249	505	487	970
Tekniske konsulentinntekter	35	43	84	87	162
Eiendomsmegling	25	30	52	52	98
Kontingenter medlemmer	32	29	63	59	124
Andre driftsinntekter/ elimineringer	83	59	150	115	245
Driftsinntekter	3 557	6 482	7 098	9 465	19 257

Note 4 | Investeringsseiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Inngående balanse 1. januar	18 427	16 500	16 500
Kjøp av investeringseiendommer	14	25	55
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	6	-21	-58
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-10	-25	-35
Investeringer/påkostninger	773	752	1 456
Reklassifiseringer	-46	247	465
Verdiendring investeringseiendommer	85	-52	29
Valutaeffekter	3	4	16
Utgående balanse	19 252	17 430	18 427

Note 5 | Opplysninger om investeringseiendommer

Alle beløp i millioner kroner/prosent	30.06.2025 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	4 909	98,3 %	1,7 %	0,5 %
Kontor	7 345	87,6 %	12,4 %	27,5 %
Forretningsbygg	1 297	93,5 %	6,5 %	0,6 %
Garasjeanlegg ¹⁾	954	94,9 %	5,1 %	0,0 %
Bolig ²⁾	437	95,0 %	5,0 %	0,0 %
Samfunnsbygg ³⁾	1 031	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Hotell	601	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Industri	1 545	95,9 %	4,1 %	0,2 %
Deleie	1 132	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Sum	19 252	94,5 %	5,5 %	8,3 %

¹⁾ Inkluderer parkering og parkeringshus.

²⁾ Inkluderer investeringseiendom i Danmark under Annen virksomhet med 290 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	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Børsnoterte foretak	173	127	182
Ikke børsnoterte foretak	864	416	668
Markedsbaserte investeringer	8	8	7
Langsiktige obligasjoner	7 253	7 347	7 486
Sum finansielle anleggsmidler	8 297	7 897	8 344
Rentefond	-	1 075	708
Kortsiktige obligasjoner	1 643	2 181	2 018
Sum finansielle omløpsmidler	1 643	3 256	2 726

Langsiktige obligasjoner

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	2 446	2 435	-12
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	4 795	4 818	23
Sum		7 241	7 253	12

Kortsiktige obligasjoner og sertifikater

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	886	874	-12
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	769	769	-
Sum		1 655	1 643	-12

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	30.06.2025 Bokført verdi
Boligutvikling Storby		2 514	52	-249	2 317
Boligutvikling Trehus		171	-1	110	280
Næringseiendom		692	26	-46	672
Aksjeinvesteringer		2 997	205	-394	2 808
Annen virksomhet		49	-6	-44	-1
Sum		6 424	276	-623	6 077
Spesifikasjon av aksjeinvesteringer					
Veidekke ASA	19,5 %	1 034	69	-235	867
AF Gruppen ASA	16,0 %	749	68	-78	739
Construct Venture AS	50,0 %	38	-1	-	37
NCC AB	10,1 %	1 176	69	-81	1 165
Sum		2 997	205	-394	2 808

¹⁾ Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en positiv verdiendring på investeringseiendom på 5,89 millioner kroner.

Note 8 | Rentebærende gjeld

	30.06.2025		30.06.2024		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	-	-	1 051	651	-	-
Obligasjonslån forfall '26-'27	12 033	2 037	15 454	2 964	17 055	2 559
Obligasjonslån forfall '28-'30	29 708	6 349	20 289	2 998	23 351	4 665
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 289	8 289	8 653	8 653	7 666	7 666
Leieforpliktelser	114	114	106	106	119	119
Annen langsiktig gjeld	2 744	998	2 659	806	2 619	1 064
Sum langsiktig rentebærende gjeld	52 889	17 787	48 212	16 178	50 810	16 074
Obligasjonslån med forfall innen ett år	4 410	424	7 166	1 338	4 689	1 240
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 240	3 210	1 903	1 887	2 699	2 689
Bygge- og tomtelån	4 982	4 982	7 998	7 998	6 293	6 293
Leieforpliktelser	217	217	205	205	213	213
Annen kortsiktig gjeld	303	3	723	4	546	3
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	13 152	8 836	17 995	11 432	14 441	10 439
Sum rentebærende gjeld¹⁾	66 042	26 624	66 208	27 610	65 251	26 513

¹⁾ Ikke inkludert innlån fra kunder.

Note 9 | Tilgjengelig likviditet

Konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 30. juni 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	2 500	2 500
Trekkrettighet	364 dager revolverende	1 300	1 300
Totale trekkrettigheter og kassekreditter		6 700	6 700

Note 10 | Balanse eksklusiv OBOS-banken konsern

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

	30.06.2025		30.06.2024		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	104 723	37 927	97 715	35 007	102 259	37 000
Omløpsmidler	36 301	33 671	40 618	36 560	36 934	34 004
Sum eiendeler	141 024	71 598	138 333	71 567	139 193	71 004
Egenkapital	38 745	38 745	37 380	37 380	38 338	38 338
Egenkapitalandel	27,5 %	54,1 %	27,0 %	52,2 %	27,5 %	54,0 %

Note 11 | Vesentlige transaksjoner

Det har ikke vært noen vesentlige transaksjoner per 2. 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 2. 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 393, Alnabru
0614 Oslo
Telefon: 22 86 55 00

obos.no

Hovedkontor

Standardveien 1
0581 Oslo

Pressekontakt

Thomas Skjennald

Kommunikasjonsdirektør

Finansiell kalender

3. kvartal 2025: 28. oktober 2025
4. kvartal 2025: 13. februar 2026
1. kvartal 2026: 5. mai 2026
2. kvartal 2026: 15. juli 2026
3. kvartal 2026: 27. oktober 2026

Selskapets styre

Roar Engeland	Styreleder
Heidi Ulmo	Nestleder
Ragnhild Borchgrevink	Styremedlem
Thor Gjermund Eriksen	Styremedlem
Henning Olsen	Styremedlem
Anne Lise Ryel	Styremedlem
Arne Austreid	Varamedlem
Lars Ørjan Reinholdsson	Ansattvalgt styremedlem
Torunn Kverneland Thiemer	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