



Delårsrapport

3. kvartal 2025

[Fra konsernsjefen](#)

[Markedsutsikter](#)

[Nøkkeltall for konsernet](#)

[Virksomhetsområder](#)

[Regnskap og noter](#)

[Virksomhetsinformasjon](#)

Fra konsernsjefen

OBOS-konsernet oppnådde et resultat før skatt på 531 (833) millioner kroner per 3. kvartal 2025. Resultattilbakegangen skyldes hovedsakelig lavere antall overleveringer for Boligutvikling Storby og høyere netto finanskostnader. Positiv verdiendring på investeringseiendom bidro til å dempe resultatfallet. I tillegg fortsetter Forvaltningsdivisjonen og OBOS-banken å levere gode resultater. En offensiv byggestrategi og økt boligproduksjon gir grunnlag for fremtidig verdiskaping og flere boliger til medlemmene.

Boligutvikling Storby og Boligutvikling Trehus leverte i sum et negativt resultat før skatt på -692 millioner kroner per 3. kvartal, hovedsakelig som følge av vesentlig færre overleveringer av boliger i Storby-divisjonen. Antall overleveringer hittil i år var 1 793 boliger, ned fra 2 647 boliger på samme tidspunkt foregående år.

OBOS har solgt 2 147 boliger til en verdi av 11,2 milliarder kroner per 3. kvartal. Sammenlignet med samme periode i fjor er det en oppgang på 31 prosent i antall solgte boliger. Per 3. kvartal var det igangsatt bygging av 1 820 (933) boliger. Dette er i tråd med en bevisst strategi med økt tempo på igangsettingen for å sikre fremtidig verdiskaping. OBOS har ved kvartalets slutt 3 357 boliger under bygging med en salgsgrad på 54 prosent, opp fra 2 713 boliger med en salgsgrad på 52 prosent ved utgangen av 2. kvartal. Lavere salgsgrad skyldes i hovedsak at det er byggestartet prosjekter med lavere forhåndssalg for fortsatt å kunne levere nyboliger til medlemmer og sikre resultater i årene som kommer. OBOS hadde 555 (820) usolgte ferdigstilte boliger ved utgangen av kvartalet.

Vi forventer en økning i solgte og igangsatte boliger i årets siste kvartal og inn i 2026. Nyboligmarkedet blir gradvis bedre, og konsernet har finansielle muskler til å sikre at vi leverer på formålet. OBOS har både ferdigstilte boliger og prosjekter under utvikling som treffer godt på medlemmenes behov og ønsker både i dag – og i framtiden.

Et innholdsrikt kvartal preget av milepæler og bidrag til bærekraftig byutvikling

I løpet av kvartalet har vi tatt i bruk vårt nye hovedkontor i Construction City på Ulven i Oslo. Vi er stolte av hvordan bygget har blitt, både arkitektonisk og funksjonelt. Dette bygget er også mer enn bare et kontor. Construction City er et symbol på hva OBOS ønsker å være fremover. Her samler vi kompetanse, innovasjon og samarbeid med andre bransjeaktører under samme tak. Construction City vil være en ny motor for utviklingen av byggenæringen i Norge og skaper også ringvirkninger for byutviklingen i Oslo.

OBOS-banken fortsetter å styrke medlemstilbudet. I september satte banken ned renten for tredje gang på et halvår. Det gir lavere kostnader for våre medlemmer og boligselskaper, og viser at vi følger utviklingen tett og handler til fordel for kundene våre.

Vi er også stolte av at Vollebekk torg vant Oslo bys arkitekturpris 2025. Torget er blitt en viktig møteplass i nabolaget, og juryen fremhever hvordan prosjektet forener arkitektonisk kvalitet med gjenbruk og lokal identitet. Dette er et tydelig eksempel på hvordan OBOS kan utvikle byrom som både er vakre og bærekraftige – og som gir noe tilbake til lokalmiljøet. Stor takk til et dyktig team i OBOS i samarbeid med flinke arkitekter, rådgivere og utførende entreprenører. Uten flinke folk som sammen strekker seg lenger, hadde vi ikke klart å skape et slikt sluttprodukt verken på Vollebekk eller andre steder.

Denne høsten har vi også lansert nye verdier i OBOS. Verdiene oppsummerer godt det OBOS har vært historisk, men også hva som skal prege OBOS framover. «Alltid framover» fanger vår ambisjon om å stadig se etter nye muligheter og tørre å være modige. «Best sammen» handler om hvordan vi skal jobbe som et samlet lag mot felles mål, men også å skape trygghet for hverandre. «Positiv forskjell» er det vi skal skape for samfunnet, medlemmer og kunder.

For meg personlig ble dette kvartalet spesielt. Etter snart ti år som konsernsjef i OBOS har jeg meddelt styret at jeg ønsker å gi stafettspinnen videre. Prosessen med å finne min etterfølger er godt i gang, og jeg blir værende i stillingen fram til ny konsernsjef er på plass. Det har vært et privilegium å lede OBOS gjennom en periode med stor vekst og utvikling, men også med sine utfordringer. OBOS har bygget titusener av boliger, utviklet nye boligkjøpsmodeller og en sterkere bank og boligforvaltningstjeneste. Antall medlemmer er rekordhøyt, og vi har løftet samfunnsansvaret vårt.

OBOS har et solid økonomisk fundament, og organisasjonen og kulturen er godt rigget for framtiden. Takk til alle som har bidratt til denne utviklingen, både medarbeidere, medlemmer, styre, tillitsvalgte, kunder og samarbeidspartnere.



Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

Markedsutsikter

Svakere, men moderat vekst globalt

Geopolitiske og handelspolitiske spenninger skaper fortsatt usikkerhet om inflasjons- og vekstutsiktene både ute og hjemme. Handelskonflikten mellom USA og Kina har blusset opp igjen. Samtidig synes våpenhvileavtalen mellom Israel og Hamas samt mer avklarte tollsatser på import til USA og at mange land har inngått handelsavtaler med USA, å dempe usikkerheten noe. De økte tollsatsene reduserer den økonomiske veksten hos handelspartnerne, men effekten er likevel ventet å bli moderat. USA antas å bli hardest rammet. Det er tegn til svakere arbeidsmarked i USA samtidig som det er frykt for at inflasjonen blir for høy. Trolig blir styringsrenten satt noe ned, men hvor mye er usikkert. I Eurosonen er inflasjonen nær toprosentmålet og rentebunnen synes å være nådd. Norge og Sverige får dermed begrenset drahjelp fra handelspartnerne til å kutte rentene ytterligere framover.

Økt aktivitet i Norge og noe bedring i nyboligsalget

Aktiviteten i norsk økonomi har tatt seg opp så langt i år og er ventet å ta seg videre opp framover. Høyere reallønn, lavere renter og økt offentlig etterspørsel trekker opp, men dempes av noe svakere vekst hos handelspartnerne og etter hvert av reduserte petroleumsinvesteringer. Veksten på fastlandet er ventet å bli på ca. 1,5 prosent framover, som er litt over trendveksten. Arbeidsledigheten målt ved AKU (arbeidskraftundersøkelsen), har økt. Det skyldes først og fremst at flere som har stått utenfor arbeidsmarkedet, prøver å få jobb. Sysselsettingen har fortsatt å øke litt, og er ventet å gjøre det framover også. Inflasjonen har kommet godt ned, men ligger fortsatt et stykke over målet på to prosent. Sammen med bra vekst i norsk økonomi og godt arbeidsmarked taler det for at Norges Bank er ferdig med å kutte renten for i år og at det ikke blir så mange flere rentekutt de neste årene. Rentebanen indikerer ett kutt i andre halvdel av 2026, men usikkerheten er stor.

Både brukt- og nyboligmarkedet roet seg ned etter at rentekuttet i mars ble avlyst, men bruktboligprisene har økt noe igjen de siste månedene. Rentekuttet i juni og september er positivt for boliggetterspørselen og antas å bidra til at boligprisene ikke faller så mye som de pleier gjennom høsten. Reallønnsvekst, sysselsettingsvekst og forventninger om økte boligpriser blant husholdningene, taler også for prisoppgang de neste årene. Mange usolgte bruktboliger, stor prisdifferanse mellom nye og brukte boliger og høye byggekostnader tynger fortsatt nyboligsalget. Samtidig har nyboligsalget hittil i 2025 og blant annet i august vært noe høyere enn på samme tid i 2024. Men det er fortsatt svært lavt. Utsikter til økte bruktboligpriser, nedgang i bruktboliger til salgs, bedre kjøpekraft og godt arbeidsmarkedet taler for en gradvis bedring i nyboligsalget den kommende tiden, men det tar trolig noen år før det begynner å nærme seg mer normale nivåer.

Mer fart i svensk økonomi og litt bedre nyboligsalg i 2026

Veksten i svensk økonomi har vært svak i lengre tid og den forventede gjeninnhenting er stadig blitt skjøvet ut i tid, men nå er det tegn til at aktiviteten er på vei opp. Det taler for at det etter hvert også kommer et vendepunkt i arbeidsmarkedet, og at ledigheten begynner å krabbe nedover fra dagens høye nivå. Inflasjon er på vei ned igjen etter et midlertidig hopp gjennom sommeren. Husholdningenes etterspørsel har vært svak som følge av mye usikkerhet, børsuro og høy arbeidsledighet, men har vist positiv utvikling i det siste og er ventet å øke framover. Bedring i forbrukertilliten kan tyde på at et stemningsskifte er på gang. For øvrig er det ventet at en oppgang i investeringene vil gi høyere aktivitet i svensk økonomi framover. Riksbanken har senket styringsrenten til 1,75 prosent, og trolig blir det rentebunnen. Men det kan bli ett kutt til dersom inflasjonen fortsetter ned og under toprosentmålet samtidig som arbeidsmarkedet forblir svakt.

Boligprisene er opp 3,2 prosent hittil i år etter en noe sterkere økning enn normalt i september. Prisene er fortsatt godt under toppnivået våren 2022, særlig for småhus. Nyboligsalget hittil i 2025 år er lavere enn i 2024, men har tatt seg opp etter sommeren. Det ble solgt mer i 3. kvartal 2025 enn i 3. kvartal 2024. Samtidig er nivået fortsatt svært lavt. Svak etterspørsel og hard konkurranse fra mange og rimeligere bruktboliger, trekker ned. Ser vi framover er det lyspunkter. Reallønnsvekst, rentekutt og sysselsettingsvekst er ventet å stimulere boliggetterspørselen. Husholdningenes forventninger til bedring i egen økonomi er også på vei opp, om enn fra lave nivåer. Lettelser i kravene til egenkapital og avdragsbetaling på boliglån, kraftige kutt i inntektsskatten og en midlertidig reduksjon i merverdiavgiften på matvarer i 2026, er også ventet å gi drahjelp til boliggetterspørselen framover. Samtidig må vi trolig se en klar bedring i arbeidsmarkedet før nyboligsalget tar seg opp til mer normale nivåer, og da kan vi måtte vente til ut i 2027.



Nøkkeltall for konsernet

Resultat

Balanse og kontantstrøm

Verdijustert egenkapital

Organisasjon

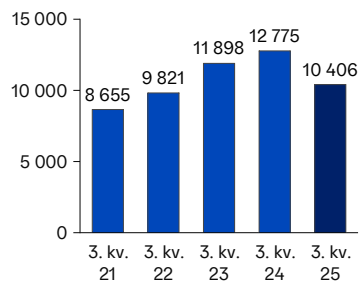
Resultat

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2025	3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2024	2024
Driftsinntekter	3 307	3 310	10 406	12 775	19 257
Resultat før skatt	387	-14	531	833	1 705
Boligutvikling Storby	-115	-140	-343	137	120
Boligutvikling Trehus	-128	-186	-349	-480	-781
Forvaltning og rådgivning	53	56	201	191	250
Næringseiendom	244	33	383	272	567
Bank og eiendomsmegling	161	170	503	497	646
Aksjeinvesteringer	174	164	415	381	1 080
Annen virksomhet	-38	-105	-309	-137	-181
Elimineringer	34	-6	30	-28	3
Andre hovedtall					
Driftsresultat ekskl. OBOS-banken konsern	378	58	624	774	953
Bokført egenkapital			39 413	37 497	38 338
Verdijustert egenkapital			56 371	55 069	54 440
Rentebærende gjeld			67 556	65 434	65 251

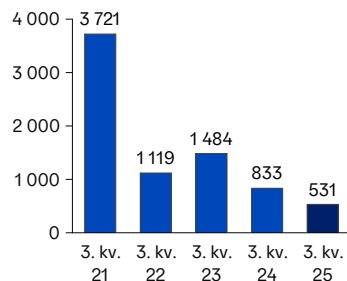
Utvalgte nøkkeltall

Alle tall per utgangen av kvartalet.

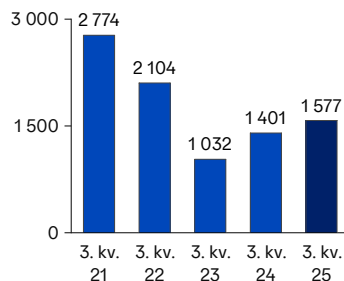
Driftsinntekter
millioner kroner



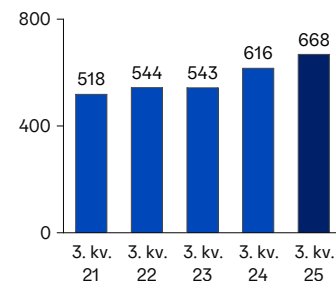
Resultat før skatt
millioner kroner



Solgte boliger
netto antall



Medlemmer
antall tusen



Resultat 3. kvartal 2025

Driftsinntekter i 3. kvartal 2025 var 3 307 (3 310) millioner kroner, en reduksjon på 3 millioner kroner mot samme periode foregående år. Driftsinntektene per 3. kvartal 2025 var 10 406 (12 775) millioner kroner, en reduksjon på 2 369 millioner kroner mot samme periode foregående år.

Driftsinntektene i kvartalet ble negativt påvirket av færre overleverte boliger for Storby-selskapene OBOS Nye Hjem og Solon sammenlignet med samme kvartal foregående år. Boligutvikling Trehus hadde flere overleveringer (netto), både i OBOS Block Watne og OBOS Sverige. Forvaltning og rådgivning kunne vise til økte inntekter som følge av kundevekst og prisjustering. Næringseiendom økte leieinntektene gjennom årlig KPI-justering på ca. 3 prosent samt at deler av Construction City ble overtatt av leietakerne. Bank og eiendomsmegling hadde en liten inntektsreduksjon, som følge av redusert rentenetto etter at OBOS-banken har satt ned utlånsrenten tre ganger det siste halvåret. Driftsinntektene i Aksjeinvesteringer var i sin helhet relatert til datterselskapene BlueTec, Enny og On Property, hvor de to sistnevnte ble konsolidert inn fra og med 3. kvartal 2025. I tillegg var det færre overleveringer for Boligkjøpsmodeller, som påvirket utviklingen til Annen virksomhet negativt.

Resultat før skatt i 3. kvartal 2025 var 387 (-14) millioner kroner, en forbedring på 401 millioner kroner mot samme periode foregående år. Resultat før skatt per 3. kvartal 2025 var 531 (833) millioner kroner, en reduksjon på 302 millioner kroner mot samme periode foregående år.

Aktivitetsnivået i Storby og Trehus er på lave nivåer, og bidrar negativt til konsernets kvartalsresultat. Det var i sum færre overleveringer og økte entrepris-, råvare- og finanskostnader. Verdiendring på investeringseiendom og finansielle instrumenter var positiv i kvartalet, med henholdsvis 103 (-12) og 156 (-154) millioner kroner. Dette bidrar til resultatvekst mot samme kvartal foregående år for både Næringseiendom og Annen virksomhet. Kostnadsvekst knyttet til utrulling av et nytt fagsystem for forvaltningsporteføljen hindret resultatvekst for Forvaltningsdivisjonen, til tross for 6 prosent inntektsvekst fra økt volum og prisjusteringer. Lavere rentenetto i OBOS-banken samt noe økte driftskostnader bidro til resultattilbakegang i kvartalet for Bank og eiendomsmegling. Aksjeinvesteringer kunne vise til høyere resultatandeler fra tilknyttede selskaper (AF Gruppen, Veidekke og NCC) på 207 (160) millioner kroner, men resultateffekten ble delvis motvirket av lavere verdi på aksjeporteføljen på 16 millioner kroner.

Beløp i parentes henviser til samme periode foregående år.



Foto: Fredrik Saltbones

Balanse

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2025	31.12.2024
Sum anleggsmidler	106 917	102 259
Øvrige omløpsmidler	35 195	34 704
Konter og kontantekvivalenter	2 036	2 230
Sum omløpsmidler	37 231	36 934
Sum eiendeler	144 148	139 193
Sum egenkapital	39 413	38 338
Langsiktig gjeld	57 081	53 132
Kortsiktig gjeld	47 653	47 723
Sum gjeld	104 734	100 855
Sum egenkapital og gjeld	144 148	139 193
Egenkapitalandel	27,3 %	27,5 %

Sum eiendeler var 144 148 millioner kroner per 30. september 2025, en økning på 4 955 millioner kroner fra 31. desember 2024. Sum anleggsmidler hadde en økning på 4 658 millioner kroner som i hovedsak bestod av økt utlån fra bankvirksomheten på 3 162 millioner kroner. I tillegg var det økt verdi på investeringseiendommer på 1 593 millioner kroner som i hovedsak gjelder OBOS Eiendom sin portefølje.

Øvrige omløpsmidler er økt med 491 millioner kroner siden 31. desember 2024, og gjelder investeringer i finansielle omløpsmidler (rentefond og kortsiktige obligasjoner). Konter og kontantekvivalenter er redusert med 194 millioner kroner fra årsskiftet. Endringene på eiendelssiden ga en tilsvarende økning i langsiktig og kortsiktig rentebærende gjeld.

Kontantstrøm

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2025	3. kvartal 2024	Per 3. kvartal '25	Per 3. kvartal '24	2024
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-258	468	22	1 495	2 068
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 375	-87	-2 396	-3 909	-4 087
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 513	-986	2 177	2 761	2 848
Effekt av valutakursendringer på konter og kontantekvivalenter	-2	5	3	5	3
Netto endring i konter og kontantekvivalenter	-1 121	-600	-194	351	832
Konter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	3 157	2 350	2 230	1 399	1 399
Konter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	2 036	1 750	2 036	1 750	2 230

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 22 (1 495) millioner kroner per 3. kvartal 2025, hovedsakelig grunnet positivt resultat før skatt på 531 (833) millioner kroner, endring varelager på 241 (2 116) millioner kroner og mottatte utbytter på 714 (402) millioner kroner. Dette ble motvirket av netto endring utlån og innskudd fra OBOS-banken på -2 090 (-1 001) millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var -2 396 (-3 909) millioner kroner per 3. kvartal 2025 grunnet netto utbetalinger fra aksjer og verdipapirer på -671 (-1 028) millioner kroner, utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler på -1 219 (-1 501) millioner kroner og investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer på -506 (-1 380) millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var 2 177 (2 761) millioner kroner per 3. kvartal 2025 hovedsakelig relatert til netto opptrekk av obligasjonsgjeld på 1 939 (3 582) millioner kroner, motvirket av opptrekk (+)/nedbetaling (-) av lån og annen gjeld på +180 (-811) millioner kroner.

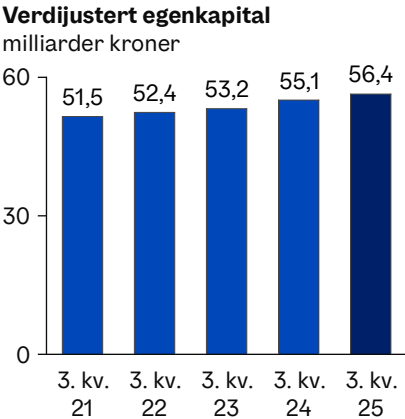
Totalt ga dette en kontantbeholdning på 2 036 millioner kroner ved utgangen av 3. kvartal 2025, en reduksjon på 194 millioner kroner fra 31. desember 2024.

Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Bokført egenkapital	39 413	37 497	38 338
Merverdi eiendommer	6 902	8 977	7 471
Merverdi finansielle investeringer	6 404	4 882	5 052
Merverdi datterselskaper og medlemsmasse	3 652	3 714	3 579
Merverdier	16 958	17 573	16 102
Verdijustert egenkapital	56 371	55 069	54 440
Verdijustert totalbalanse	161 106	156 362	155 295
Verdijustert egenkapitalandel	35,0 %	35,2 %	35,1 %
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken konsern ¹⁾	89 459	89 534	86 718
Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken konsern	63,0 %	61,5 %	62,8 %

¹⁾ Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Per 30. september 2025 var OBOS' verdijusterte egenkapital beregnet til 56 371 (55 069) millioner kroner, en økning på 1 932 millioner kroner fra 31. desember 2024. Merverdiene var beregnet til 16 958 (17 573) millioner kroner, en økning på 856 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. Merverdi knyttet til OBOS sitt gamle hovedkontor, Hammersborg Torg, er ved bruksendring fra eierbenyttet til investeringseiendom, innregnet til virkelig verdi i egenkapitalen.

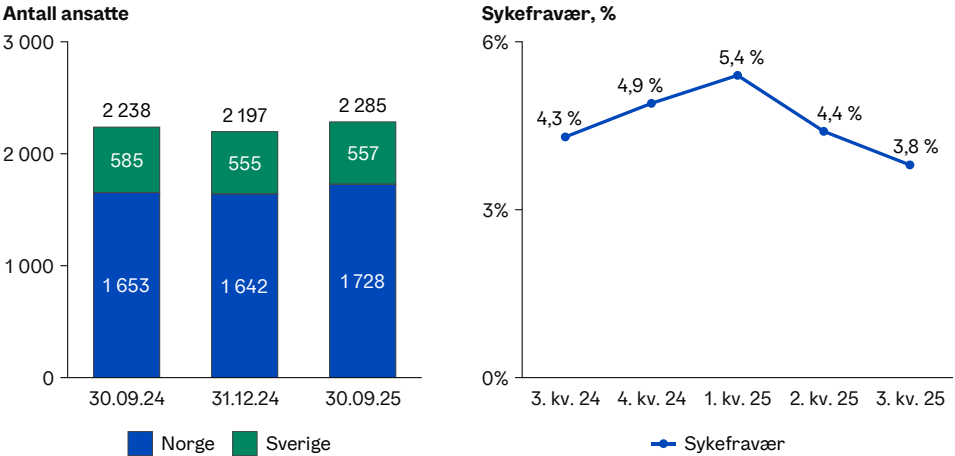


Risiko og risikostyring

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

Organisasjon

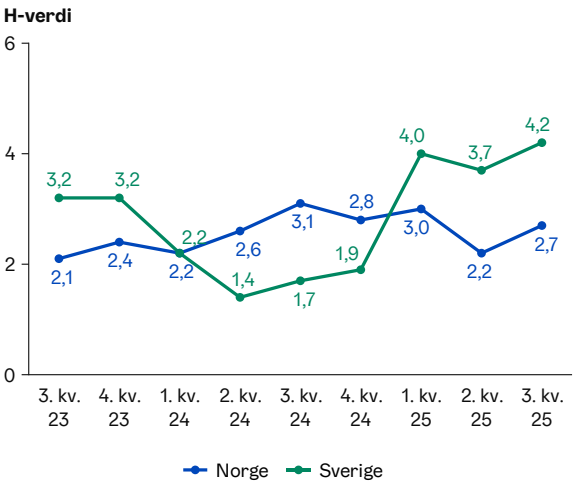
OBOS hadde 2 285 ansatte per 30. september 2025, hvorav 1 728 var ansatt i Norge og 557 i Sverige. Økningen i Norge hittil i år var drevet av de nye datterselskapene i konsernet (On Property, BlueTec og Enny). Sykefraværet var på 3,8 prosent i 3. kvartal 2025, en reduksjon både fra kvartalet før og samme kvartal foregående år.



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.





Trykkerihallene, Nydalen
Foto: Hampus Lundgren

Virksomhetsområder

Boligutvikling Storby

Boligutvikling Trehus

Forvaltning og rådgivning

Næringseiendom

Bank og eiendomsmegling

Aksjeinvesteringer

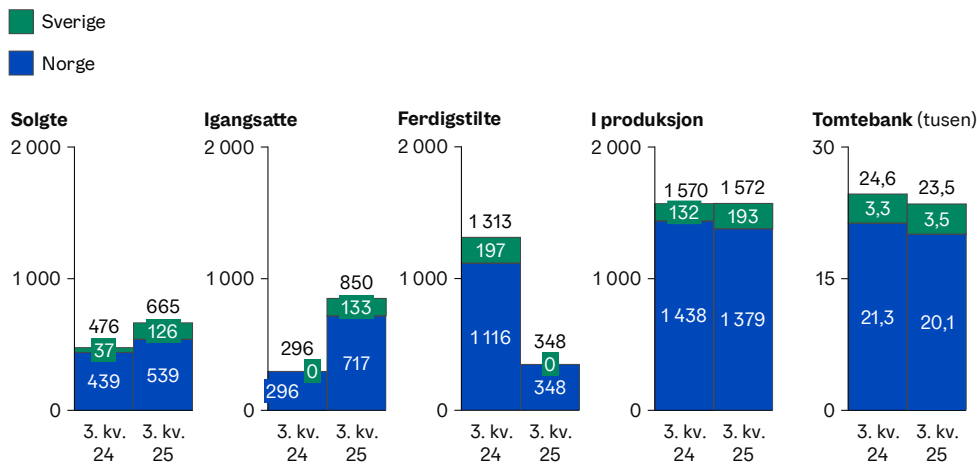
Annen virksomhet og elimineringer

Boligutvikling Storby

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2025	3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2024	2024
Driftsinntekter	1 062	1 604	3 414	5 732	9 175
Resultat før skatt	-115	-140	-343	137	120

Antall boliger (netto)

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Driftsinntekter i 3. kvartal 2025 var 1 062 (1 604) millioner kroner, en reduksjon på 542 millioner kroner. OBOS Nye Hjem og Solon hadde betydelig færre overleveringer av prosjekter i kvartalet.

Resultat før skatt i 3. kvartal 2025 var -115 (-140) millioner kroner, en økning på 25 millioner kroner. Negativt resultat skyldes i all hovedsak lavt antall overleveringer som følge av lavt aktivitetsnivå de foregående to årene. Resultatveksten mot samme kvartal foregående år var en konsekvens av høyere prosjektmarginer.

Driftsinntekter per 3. kvartal 2025 var 3 414 (5 732) millioner kroner, en reduksjon på 2 318 millioner kroner. Prosjektinntektene er redusert sammenlignet med samme periode foregående år, i all hovedsak drevet av færre overleveringer i OBOS Nye Hjem, Solon og OBOS Fornebu. Hittil i år har divisjonen overlevert 488 (1 057) boliger netto.

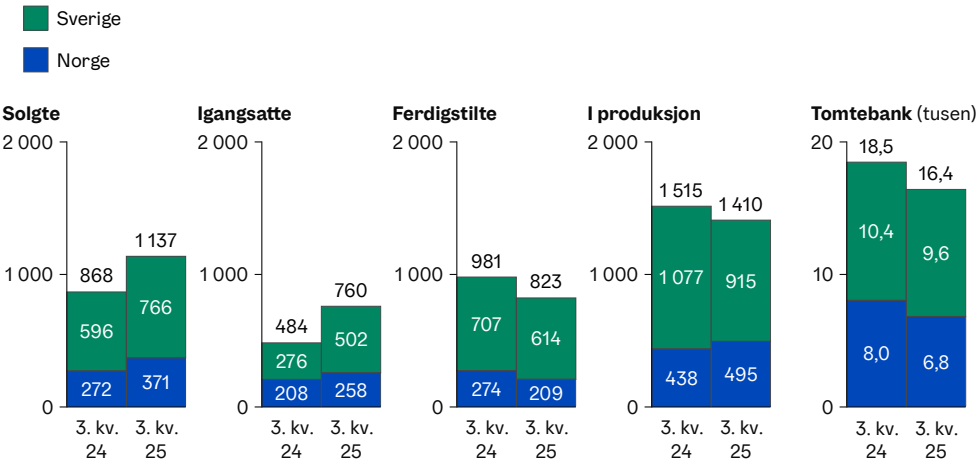
Resultat før skatt per 3. kvartal 2025 var -343 (137) millioner kroner, en reduksjon på 480 millioner kroner. Svak lønnsomhet skyldes lavt aktivitetsnivå, samt reduserte prosjektmarginer, igjen som følge av økte materialkostnader, økte renter og kostnader knyttet til salgsfremmende tiltak.

Boligutvikling Trehus

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2025	3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2024	2024
Driftsinntekter	1 291	879	3 705	4 035	6 183
Resultat før skatt	-128	-186	-349	-480	-781

Antall boliger (netto)

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Driftsinntekter i 3. kvartal 2025 var 1 291 (879) millioner kroner, en økning på 412 millioner kroner. Økningen er drevet av flere overleveringer for OBOS Block Watne og OBOS Sverige.

Resultat før skatt i 3. kvartal 2025 var -128 (-186) millioner kroner, en økning på 58 millioner kroner. Resultatfremgangen skyldes økt antall overleverte boliger – dog til lavere marginer - lavere driftskostnader og kutt i bemanning.

Driftsinntekter per 3. kvartal 2025 var 3 705 (4 035) millioner kroner, en reduksjon på 330 millioner kroner. Reduksjonen er drevet av færre overleveringer i OBOS Sverige som følge av det reduserte aktivitetsnivået det siste året.

Resultat før skatt per 3. kvartal 2025 var -349 (-480) millioner kroner, en økning på 131 millioner kroner. Resultatfremgangen skyldes lavere personalkostnader fra bemanningskutt og forbedret netto finans med 81 millioner kroner, sistnevnte et resultat av gjeldskonvertering fra OBOS BBL og valutagevinst (NOK/SEK).

Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2025	3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2024	2024
Driftsinntekter	272	253	863	812	1 086
Resultat før skatt	53	56	201	191	250

Driftsinntekter i 3. kvartal 2025 var 272 (253) millioner kroner, en økning på 19 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 3. kvartal 2025 var 53 (56) millioner kroner, en reduksjon på 3 millioner kroner. Det var økte personalkostnader og andre driftskostnader blant annet knyttet til utrulling av nytt fagsystem til hele forvaltningsporteføljen.

Driftsinntekter per 3. kvartal 2025 var 863 (812) millioner kroner, en økning på 51 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.

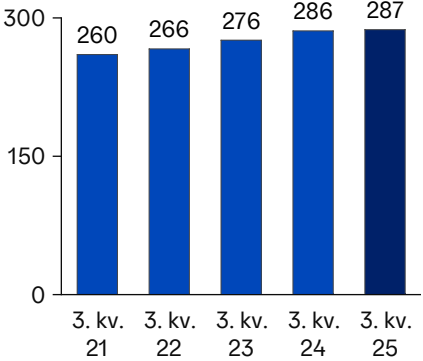
Resultat før skatt per 3. kvartal 2025 var 201 (191) millioner kroner, en økning på 10 millioner kroner. Resultatveksten kunne tilskrives OBOS Eiendomsforvaltning, og var drevet av den forbedrede topplinjen, men ble delvis motvirket av økte driftskostnader blant annet fra nye programvarelisenser, samt økte personalkostnader.

Forvaltningsavtaler

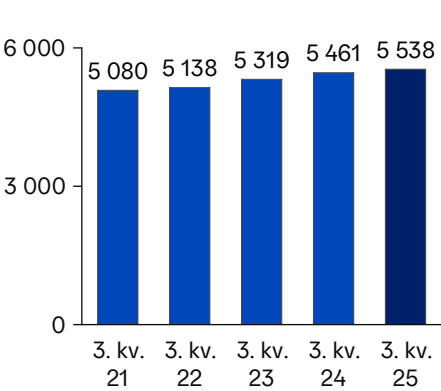
Alle tall per utgangen av kvartalet.

Antall boliger

Tall i tusen



Antall selskap



Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2025	3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2024	2024
Leieinntekter	245	212	675	622	836
Andre inntekter	-1	3	14	23	36
Sum driftsinntekter	244	216	688	645	872
Resultat før skatt	244	33	383	272	567
Verdiendring investeringseiendom	109	-8	165	-104	-21

Driftsinntekter i 3. kvartal 2025 var 244 (216) millioner kroner, en økning på 29 millioner kroner. Leieinntektene økte gjennom årlig KPI-justering av leiekontrakter på ca. 3 prosent, i tillegg til at deler av Construction City har blitt overtatt av leietakere i kvartalet.

Resultat før skatt i 3. kvartal 2025 var 244 (33) millioner kroner, en økning på 211 millioner kroner. Verdiendring på investeringseiendom var 109 (-8) millioner kroner. Økt virkelig verdi på finansielle instrumenter som følge av markedets renteforventninger påvirket resultatet med 77 (-65) millioner kroner.

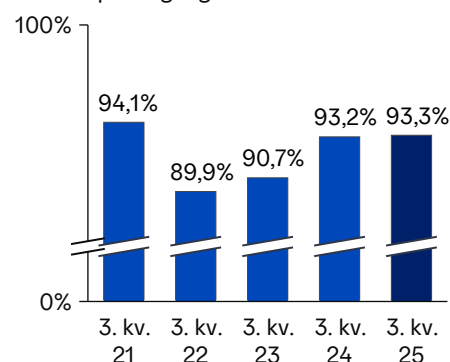
Driftsinntekter per 3. kvartal 2025 var 688 (645) millioner kroner, en økning på 43 millioner kroner. Leieinntektene økte gjennom årlig KPI-justering av leiekontrakter og noe økt økonomisk utleiegrad. I tillegg ble deler av Construction City overtatt av leietakere i 3. kvartal.

Resultat før skatt per 3. kvartal 2025 var 383 (272) millioner kroner, en økning på 111 millioner kroner. Verdiendring på investeringseiendom var 165 millioner kroner, sammenlignet med -104 millioner kroner på samme tidspunkt foregående år. Netto finans var på -231 (-142) millioner kroner, hvor reduksjonen skyldes økt netto gjeldsnivå og kostnadsføring av deler av rentene knyttet til Construction City som frem til nå har blitt balanseført. I tillegg var verdien av finansielle instrumenter redusert med -5 (32) millioner kroner hittil i år.

Økonomisk utleiegrad var 93,3 (93,2) prosent ved utløpet av 3. kvartal 2025. Deler av Construction City har i løpet av kvartalet blitt overtatt av leietakerne. Over 90 prosent av bygget er utleid.

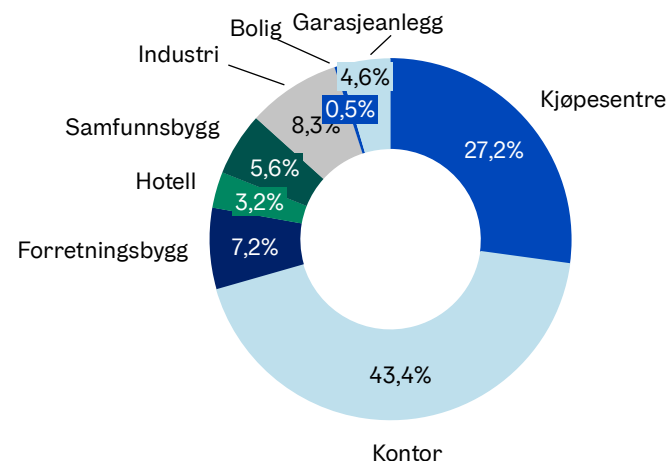
Økonomisk utleiegrad, %

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Fordeling av balanseført verdi investeringseiendom

Per utgangen av kvartalet.



Bank og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2025	3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2024	2024
Netto rente- og provisjons- inntekter i OBOS-banken	244	252	728	735	994
Netto verdiendr. og gevinst/tap på fin. instrumenter	-2	-7	9	-13	-45
Honorarinntekter OBOS Eiendomsmeglere	23	26	81	78	105
Sum driftsinntekter	264	271	817	801	1 054
Resultat før skatt	161	170	503	497	646
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	40,5 %	38,4 %	39,2 %	39,6 %	39,0 %
Egenkapitalavkastning til eier	10,0 %	10,9 %	11,0 %	11,0 %	10,7 %
Rentenetto i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	1,24 %	1,32 %	1,28 %	1,33 %	1,34 %

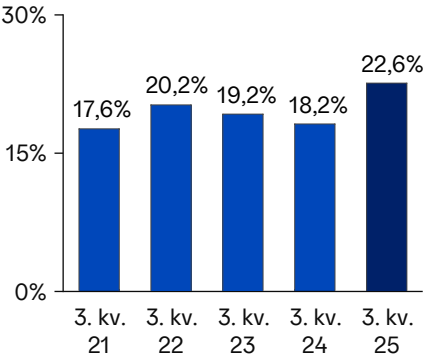
Driftsinntekter i 3. kvartal 2025 var 264 (271) millioner kroner, en reduksjon på 7 millioner kroner. Hovedårsaken til inntektsreduksjonen var redusert rentenetto som følge av at OBOS-banken satte ned utlånsrentene tre ganger det siste halvåret. Innskudds- og utlånsvekst både til personmarkedet og borettslag motvirket effekten av den reduserte rentenettoen.

Resultat før skatt i 3. kvartal 2025 var 161 (170) millioner kroner, en reduksjon på 9 millioner kroner. Resultattilbakegangen kom som en konsekvens av de reduserte driftsinntektene, i tillegg til at driftskostnadene var 2 millioner kroner høyere.

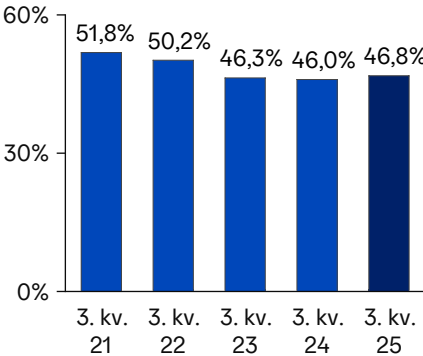
Driftsinntekter per 3. kvartal 2025 var 817 (801) millioner kroner, en økning på 16 millioner kroner. OBOS-banken kunne vise til fortsatt inntektsvekst, med både utlåns- og innskuddsvekst. OBOS Eiendomsmeglere hadde økte honorarinntekter med 3 millioner kroner i perioden.

Resultat før skatt per 3. kvartal 2025 var 503 (497) millioner kroner, en økning på 6 millioner kroner. Resultatveksten var et resultat av de økte driftsinntektene, som ble delvis motvirket av økte personal- og andre driftskostnader på 11 millioner kroner. Banken ser en positiv trend i misligholdte lån.

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. september 2025. Bankens rene kjernekapitaldekning var på 22,6 prosent ved utgangen av 3. kvartal 2025. OBOS-banken er godt kapitalisert i henhold til minstekravet og tilfredsstiller alle regulatoriske krav per 30. september 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	3. kvartal 2025	3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2024	2024
Resultat før skatt fra datterselskaper	-12	-	-12	-	-
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	207	160	411	315	489
Utbytte, verdiendring og gevinst fra finansielle investeringer	-15	11	46	82	615
Andre kostnader	-5	-7	-30	-16	-23
Resultat før skatt	174	164	415	381	1 080

Virksomhetsområdet består av konsernets investeringer i Veidekke ASA, AF Gruppen ASA, NCC AB samt flere noterte og unoterte selskaper. I tillegg til BlueTec AS som ble konsolidert i OBOS sitt konsernregnskap 1. mars, inngår også Enny AS og On Property AS som datterselskap fra og med 3. kvartal. Enny er et solcelleselskap som tilbyr kostnadsfrie solcelleanlegg («solar as a service») til næringsbygg, nybyggprosjekter og borettslag. On Property tilbyr et forvaltnings-system som i dag brukes av OBOS.

Resultat før skatt i 3. kvartal 2025 var 174 (164) millioner kroner, en økning på 10 millioner kroner. Resultatandel fra tilknyttede selskaper utgjorde 207 (160) millioner kroner, en økning på 47 millioner kroner. Utbytte, verdiendring og gevinst fra de finansielle investeringene var -15 (11) millioner kroner.

Resultat før skatt per 3. kvartal 2025 var 415 (381) millioner kroner, en økning på 34 millioner kroner. Resultatandel fra tilknyttede selskaper utgjorde 411 (315) millioner kroner, en økning på 96 millioner kroner. Gevinst ved salg av aksjer i den finansielle aksjeporteføljen var 46 (33) millioner kroner.

Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2025	3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2024	2024
Driftsinntekter - Annen virk.	439	938	1 928	2 763	4 086
Driftsinntekter - Elimineringer	-287	-851	-1 070	-2 012	-3 200
Sum driftsinntekter	152	87	858	751	887
Resultat før skatt - Annen virk.	-38	-105	-309	-137	-181
Resultat før skatt - Elimineringer	34	-6	30	-28	3
Resultat før skatt	-4	-112	-279	-165	-178

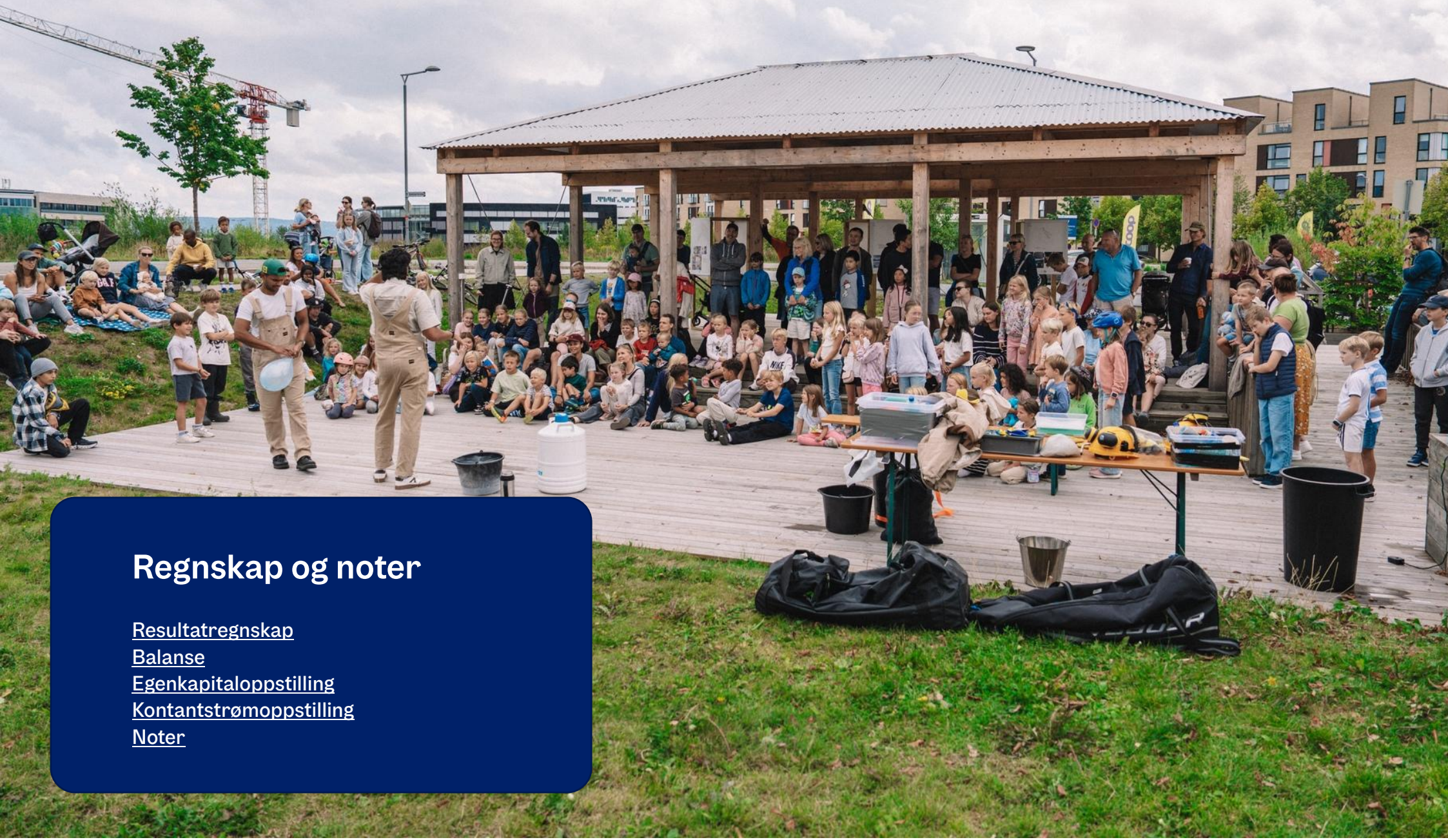
Annen virksomhet består av Medlem, Boligkjøpsmodeller og OBOS' konsernstøtte innenfor IT og digital, HR og organisasjon, Økonomi og finans, og Marked, samfunnsansvar og kommunikasjon. Transaksjoner mellom virksomhetsområdene er presentert i linjen for elimineringer. Eliminering i 3. kvartal 2025 på 34 millioner kroner gjaldt i hovedsak konserngevinst fra overleveringer i OBOS Block Watne (Store Breivik) og OBOS Nye Hjem (Ulvenkroken).

Driftsinntekter for Annen virksomhet i 3. kvartal 2025 var 439 (938) millioner kroner, en reduksjon på 499 millioner kroner. Reduksjonen skyldes Boligkjøpsmodeller som overleverte vesentlig færre boliger med Bostart og Deleie sammenlignet med i 3. kvartal 2024.

Resultat før skatt for Annen virksomhet i 3. kvartal 2025 var -38 (-105) millioner kroner, en økning på 67 millioner kroner. Økningen skyldes positiv verdiendring på finansielle instrumenter på 92 millioner kroner, sammenlignet med -52 millioner kroner i samme kvartal foregående år. Økte finanskostnader motvirket den positive verdiendringen.

Driftsinntekter for Annen virksomhet per 3. kvartal 2025 var 1 928 (2 763) millioner kroner, en reduksjon på 835 millioner kroner. Per 3. kvartal er det solgt 201 boliger med boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie, sammenlignet med 302 boliger på samme tidspunkt foregående år.

Resultat før skatt for Annen virksomhet per 3. kvartal 2025 var -309 (-137) millioner kroner, en reduksjon på 172 millioner kroner. Reduksjonen skyldes lavere aktivitetsnivå for Boligkjøpsmodeller og økte netto finanskostnader på 78 millioner kroner sammenlignet med samme periode foregående år.



Regnskap og noter

[Resultatregnskap](#)

[Balanse](#)

[Egenkapitaloppstilling](#)

[Kontantstrømoppstilling](#)

[Noter](#)

Resultatregnskap

Alle beløp i millioner kroner

	Note	3. kvartal 2025	3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2024	2024
Driftsinntekter	<u>3</u>	3 307	3 310	10 406	12 775	19 257
Prosjektkostnader		-2 018	-2 265	-6 670	-8 895	-13 997
Personalkostnader		-565	-541	-1 674	-1 660	-2 236
Andre driftskostnader		-451	-408	-1 421	-1 254	-1 864
Avskrivninger og nedskrivninger		-74	-74	-215	-223	-335
Driftskostnader		-3 108	-3 288	-9 980	-12 032	-18 432
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		200	22	426	743	825
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	<u>7</u>	234	205	509	580	729
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		1	12	-	10	11
Verdiendring investeringseiendom	<u>4</u>	103	-12	188	-64	29
Driftsresultat		538	227	1 124	1 268	1 595
Finansinntekter og finanskostnader						
Finansinntekter		54	56	172	124	242
Finanskostnader		-360	-267	-906	-772	-1 060
Netto valutagevinst/valutatap		-2	74	69	48	23
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		156	-154	4	60	307
Netto gevinst/tap og nedskrivninger finansielle eiendeler		-	50	68	105	599
Netto finansposter		-151	-242	-593	-435	110
Resultat før skatt		387	-14	531	833	1 705
Skattekostnad		-32	4	13	-16	-80
Resultat etter skatt		354	-11	544	817	1 625
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		-17	-50	-47	-67	-122
Herav hybridkapitalens andel		6	6	17	18	24

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2025	3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2024	2024
Utvidet resultat					
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter	-3	128	101	94	53
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter	4	-1	-1	6	7
Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	33	-10	4	7	10
Sum poster etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	34	118	104	107	69
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko	-1	1	-4	-1	2
Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer	262	-	262	-	-
Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	5	11	35	-70	-97
Sum poster etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	266	11	293	-70	-95
Sum utvidet resultat	300	129	397	36	-26
Totalresultat	654	118	942	853	1 599
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel	-17	-50	-47	-67	-123
Herav hybridkapitalens andel	6	6	17	18	24

Balanse

Alle beløp i millioner kroner	Note	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Goodwill		1 390	1 309	1 303
Varemerker		665	659	656
Andre immaterielle eiendeler		691	629	646
Varige driftsmidler		1 326	1 435	1 425
Bruksrettseiendeler		320	303	327
Investerings eiendommer	4, 5	20 020	17 874	18 427
Eierbenyttede eiendommer		610	690	683
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	6 307	6 046	6 424
Finansielle anleggsmidler	6	8 228	7 803	8 344
Utlån fra bankvirksomhet		65 592	61 045	62 430
Andre anleggsmidler		1 768	1 686	1 596
Sum anleggsmidler		106 917	99 478	102 259
Boligtomter for utvikling		18 850	18 910	18 592
Boligprosjekter under oppføring		7 791	10 734	7 030
Ferdige, usolgte boliger		2 331	2 676	3 600
Sum varelager		28 972	32 320	29 221
Kundefordringer		761	973	865
Utlån fra bankvirksomhet		279	354	370
Finansielle omløpsmidler	6	3 811	2 677	2 726
Andre omløpsmidler		1 372	1 237	1 520
Kontanter og kontantekvivalenter		2 036	1 750	2 230
Sum andre omløpsmidler		8 259	6 991	7 712
Sum eiendeler		144 148	138 789	139 193

Alle beløp i millioner kroner	Note	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Andelskapital		150	142	143
Annen egenkapital		38 243	36 409	37 206
Hybridkapital		299	299	299
Ikke-kontrollerende eierinteresser		721	646	690
Sum egenkapital		39 413	37 497	38 338
Pensjonsforpliktelser		146	129	133
Utsatt skatt		1 803	1 765	1 774
Ikke-rentebærende gjeld		346	474	416
Rentebærende leieforpliktelser	8	112	103	119
Rentebærende gjeld	8	54 675	48 765	50 691
Sum langsiktig gjeld		57 081	51 237	53 132
Leverandørgjeld		1 168	1 093	1 163
Betalbar skatt		46	4	53
Ikke-rentebærende gjeld		3 949	3 855	3 360
Bankinnskudd fra kunder		29 721	28 538	28 706
Rentebærende leieforpliktelser	8	217	205	213
Rentebærende gjeld	8	12 553	16 360	14 228
Sum kortsiktig gjeld		47 653	50 056	47 723
Sum gjeld		104 734	101 293	100 855
Sum egenkapital og gjeld		144 148	138 789	139 193

Egenkapitaloppstilling

Alle beløp i millioner kroner	Note	Andelskapital	Annen egenkapital								Sum egenkapital
			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	
Egenkapital per 1. januar 2024		136	208	-3	16	12	35 268	35 502	299	715	36 652
Periodens resultat		-	-	-	-	-	866	866	18	-67	817
Utvidet resultat		-	100	-1	-63	-	-	36	-	-	36
Totalresultat		-	100	-1	-63	-	866	902	18	-67	853
Økning i andelskapital		6	-	-	-	-	2	2	-	-	7
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-	4	4	-	-1	3
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-	-	-	-18	-	-18
Andre transaksjoner		-	-	-	-	-	-1	-1	-	-	-1
Egenkapital per 30. september 2024		142	308	-4	-47	12	36 139	36 409	299	646	37 497
Egenkapital per 31. desember 2024		143	268	-1	-71	12	36 998	37 206	299	690	38 338
Endring regnskapspraksis	1	-	-	-	-	-	65	65	-	9	75
Egenkapital per 1. januar 2025		143	268	-1	-71	12	37 063	37 271	299	699	38 413
Periodens resultat		-	-	-	-	-	574	574	17	-47	544
Utvidet resultat		-	100	-4	39	262	-	397	-	-	397
Totalresultat		-	100	-4	39	262	574	971	17	-47	942
Økning i andelskapital		7	-	-	-	-	-	-	-	-	7
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-	-	-	-	69	69
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-	-	-	-17	-	-17
Egenkapital per 30. september 2025		150	368	-5	-32	275	37 637	38 243	299	721	39 413

¹⁾ Utvidet resultat i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet.

²⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

Kontantstrømoppstilling

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2025	3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2024	2024
Resultat før skatt	387	-14	531	833	1 705
Netto finansposter	151	242	593	435	-110
Avskrivninger og nedskrivninger	74	74	215	223	335
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-103	12	-188	64	-29
Resultat fra tilknyttede selskaper	-235	-217	-510	-590	-741
Endring i varelager	-141	527	241	2 116	3 845
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	-441	331	-2 090	-1 001	-2 849
Endring i andre tidsavgrensningsposter	67	754	499	664	-65
Mottatte utbytter	43	19	714	402	572
Netto betalte og mottatte renter	-61	-1 246	77	-1 583	-538
Betalte skatter	1	-12	-59	-70	-58
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-258	468	22	1 495	2 068
Netto utbetalinger ved tilgang og avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-364	-316	-1 219	-1 501	-1 997
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-4 686	-147	-5 843	-4 722	-9 116
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	2 671	901	5 171	3 694	8 007
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrullet kontanter overtatt	-11	-285	-209	-800	-752
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrullet kontanter avhendet	71	-	121	-1	257
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-5	-158	-242	-504	-390
Netto innbetalinger og utbetalinger fra andre investeringer	-50	-82	-175	75	-97
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 375	-87	-2 396	-3 909	-4 087
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-2 616	-826	-7 998	-6 065	-8 485
Opptrekk obligasjonsgjeld	3 614	-	9 937	9 647	14 085
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	470	-159	180	-811	-2 838
Øvrige finansielle poster	45	-1	58	-10	86
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 513	-986	2 177	2 761	2 848
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-2	5	3	5	3
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-1 121	-600	-194	351	832
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	3 157	2 350	2 230	1 399	1 399
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	2 036	1 750	2 036	1 750	2 230

Noter

Note 1 | Regnskapsprinsipper og estimater

Konsernregnskapet per 3. kvartal 2025, avsluttet 30. september 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:		
	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024	3. kvartal 2025	3.kvartal 2024	2024
SEK	1,0606	1,0411	1,0293	1,0544	1,0155	1,0174
DKK	1,5709	1,5779	1,5816	1,5691	1,5530	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 75 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	3. kvartal 2025	3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2024	2024
Boligutvikling Storby	1 062	1 604	3 414	5 732	9 175
Boligutvikling Trehus	1 291	879	3 705	4 035	6 183
Forvaltning og rådgivning	272	253	863	812	1 086
Næringseiendom	244	216	688	645	872
Bank og eiendomsmegling	264	271	817	801	1 054
Aksjeinvesteringer	22	-	61	-	-
Annen virksomhet	439	938	1 928	2 763	4 086
Elimineringer	-287	-851	-1 070	-2 012	-3 200
Driftsinntekter	3 307	3 310	10 406	12 775	19 257
Boligutvikling Storby	-115	-140	-343	137	120
Boligutvikling Trehus	-128	-186	-349	-480	-781
Forvaltning og rådgivning	53	56	201	191	250
Næringseiendom	244	33	383	272	567
Bank og eiendomsmegling	161	170	503	497	646
Aksjeinvesteringer	174	164	415	381	1 080
Annen virksomhet	-38	-105	-309	-137	-181
Elimineringer	34	-6	30	-28	3
Resultat før skatt	387	-14	531	833	1 705

Note 3 | Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2025	3. kvartal 2024	Per 3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2024	2024
Prosjektinntekter	2 363	2 418	7 584	10 082	15 670
Forvaltningsinntekter	200	200	660	635	827
Leieinntekter eiendommer	304	291	868	855	1 161
Netto rente- og provisjonsinntekter	246	250	752	738	970
Tekniske konsulentinntekter	35	30	118	116	162
Eiendomsmegling	26	24	78	76	98
Kontingenter medlemmer	29	42	92	101	124
Andre driftsinntekter/ elimineringer	104	56	254	171	245
Driftsinntekter	3 307	3 310	10 406	12 775	19 257

Note 4 | Investeringsiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Inngående balanse 1. januar	18 427	16 500	16 500
Kjøp av investeringseiendommer	26	49	55
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-73	-52	-58
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-15	-25	-35
Investeringer/påkostninger	1 123	1 123	1 456
Reklassifiseringer	343	329	465
Verdiendring investeringseiendommer	188	-64	29
Valutaeffekter	-	15	16
Utgående balanse	20 020	17 874	18 427

Note 5 | Opplysninger om investeringseiendommer

Alle beløp i millioner kroner/prosent	30.09.2025 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	5 042	97,5 %	2,5 %	0,5 %
Kontor	8 054	85,1 %	14,9 %	28,4 %
Forretningsbygg	1 342	93,0 %	7,0 %	0,6 %
Garasjeanlegg ¹⁾	845	94,4 %	5,6 %	0,0 %
Bolig ²⁾	431	95,0 %	5,0 %	0,0 %
Samfunnsbygg ³⁾	1 048	98,9 %	1,1 %	0,0 %
Hotell	599	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Industri	1 542	95,7 %	4,3 %	0,2 %
Deleie	1 116	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Sum	20 020	93,3 %	6,7 %	8,7 %

¹⁾ Inkluderer parkering og parkeringshus.

²⁾ Inkluderer investeringseiendom i Danmark under Annen virksomhet med 283 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	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Børsnoterte foretak	171	130	182
Ikke børsnoterte foretak	944	437	668
Markedsbaserte investeringer	9	7	7
Langsiktige obligasjoner	7 105	7 229	7 486
Sum finansielle anleggsmidler	8 228	7 803	8 344
Rentefond	1 508	699	708
Kortsiktige obligasjoner	2 303	1 978	2 018
Sum finansielle omløpsmidler	3 811	2 677	2 726

Langsiktige obligasjoner

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	2 447	2 434	-12
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	4 647	4 670	24
Sum		7 093	7 105	12

Kortsiktige obligasjoner og sertifikater

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Sertifikater (kommune/stat)	0 %	985	985	-
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	972	961	-11
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	358	357	-1
Sum		2 315	2 303	-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	30.09.2025 Bokført verdi
Boligutvikling Storby		2 514	72	-291	2 295
Boligutvikling Trehus		171	-1	89	259
Næringseiendom		692	30	-42	680
Aksjeinvesteringer		2 997	413	-306	3 103
Annen virksomhet		49	-4	-75	-30
Sum		6 424	509	-626	6 307
Spesifikasjon av aksjeinvesteringer					
Veidekke ASA	19,5 %	1 034	174	-230	978
AF Gruppen ASA	16,0 %	749	119	-79	790
Construct Venture AS	50,0 %	38	-2	-	36
NCC AB	10,3 %	1 176	121	3	1 300
Sum		2 997	413	-306	3 103

¹⁾ Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en positiv verdiendring på investeringseiendom på 7,91 millioner kroner.

Note 8 | Rentebærende gjeld

	30.09.2025		30.09.2024		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	8 035	2 037	15 456	2 965	17 055	2 559
Obligasjonslån forfall '28-'30	33 301	6 349	20 299	2 998	23 351	4 665
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 674	10 674	9 544	9 544	7 666	7 666
Leieforpliktelser	112	112	103	103	119	119
Annen langsiktig gjeld	2 664	918	2 418	865	2 619	1 064
Sum langsiktig rentebærende gjeld	54 787	20 090	48 869	17 125	50 810	16 074
Obligasjonslån med forfall innen ett år	5 815	426	6 334	991	4 689	1 240
Gjeld til kredittinstitusjoner	616	586	1 966	1 943	2 699	2 689
Bygge- og tomtelån	6 119	6 119	7 003	7 003	6 293	6 293
Leieforpliktelser	217	217	205	205	213	213
Annen kortsiktig gjeld	4	4	1 058	4	546	3
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	12 769	7 350	16 565	10 145	14 441	10 439
Sum rentebærende gjeld¹⁾	67 556	27 439	65 434	27 270	65 251	26 513

¹⁾ Ikke inkludert innlån fra kunder.

Note 9 | Tilgjengelig likviditet

Konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 30. september 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 på trekk	2 500	2 500
Trekkrettigheter	364 dager	1 300	1 300
Trekkrettighet	18 mnd. på trekk	530	-
Totale trekkrettigheter og kassekreditter		7 230	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.

	30.09.2025		30.09.2024		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	106 917	38 913	99 478	35 983	102 259	37 000
Omløpsmidler	37 231	33 985	39 311	36 337	36 934	34 004
Sum eiendeler	144 148	72 898	138 789	71 321	139 193	71 004
Egenkapital	39 413	39 413	37 497	37 497	38 338	38 338
Egenkapitalandel	27,3 %	54,1 %	27,0 %	51,8 %	27,5 %	54,0 %

Note 11 | Vesentlige transaksjoner

Det har ikke vært noen vesentlige transaksjoner per 3. 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 3. 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

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 Bøhler	Konserndirektør næringseiendom
Øistein Gamst Sandlie	Konserndirektør forvaltning og rådgivning
Steffen Brørby	Konserndirektør HR og organisasjon
Trond Stabekk	Konserndirektør økonomi og finans
Cathrine Wolf Lund	Konserndirektør IT og digital
Kathinka Koch Sommerseth	Konserndirektør marked og kommunikasjon
Ingjerd Sælid Gilhus	Konserndirektør medlem og samfunnsengasjement