



Delårsrapport

4. kvartal 2025

[Fra konsernsjefen](#)

[Markedsutsikter](#)

[Nøkkeltall for konsernet](#)

[Virksomhetsområder](#)

[Regnskap og noter](#)

[Virksomhetsinformasjon](#)

Fra konsernsjefen

OBOS-konsernet oppnådde et resultat før skatt på 372 (1 705) millioner kroner i 2025. Resultattilbakegangen skyldtes vesentlig færre overleverte boliger sammenlignet med 2024, spesielt for Boligutvikling Storby, samt høyere netto finanskostnader. I tillegg hadde OBOS en regnskapsmessig gevinst ved salg av Odevo-aksjer i 2024 på 554 millioner kroner. Positiv verdiendring på investeringseiendom bidro til å dempe resultatfallet. Forvaltningsdivisjonen og OBOS-banken fortsetter å levere gode resultater.

2025 er lagt bak oss – et år som har vært krevende og uforutsigbart, men også preget av viktige strategiske grep og nye initiativer. Boligmarkedet har fortsatt vært utfordrende med lav igangsetting og høye kostnader, men vi ser tegn til en gradvis bedring. Salget har tatt seg noe opp gjennom året, og OBOS har igangsatt flere prosjekter for å sikre nye boliger til medlemmene i årene som kommer. Boligutvikling leverte et resultat før skatt på - 1,1 milliard kroner i 2025, mot -661 millioner kroner i 2024.

Totalt solgte OBOS 2 602 boliger til en verdi av 13,8 milliarder kroner i 2025. Sammenlignet med 2024 er det en oppgang på 21 prosent i antall solgte boliger. I 2025 ble det igangsatt bygging av 2 329 (1 168) boliger, nær en dobling fra 2024. Dette er i tråd med en bevisst strategi med økt tempo på igangsettingen for å sikre fremtidig verdiskaping. OBOS har ved kvartalets slutt 3 456 boliger under bygging med en salgsgrad på 58 prosent, opp fra 2 548 boliger med en salgsgrad på 58 prosent ved utgangen 2024. OBOS hadde 595 (1 027) usolgte ferdigstilte boliger ved utgangen av året, en reduksjon som er oppnådd gjennom målrettede tiltak.

Et innholdsrikt kvartal preget av milepæler og bidrag til bærekraftig byutvikling

OBOS står sterkt i møte med urolige tider. Vår diversifiserte forretningsmodell med boligutvikling, bank, næringseiendom og eiendomsforvaltning gir oss robusthet og handlefrihet. Forvaltningsdivisjonen fikk et resultat før skatt på 272 millioner kroner, 9 prosent høyere enn i fjor. OBOS forvalter ved årsslutt 23 prosent av boligsameier og borettslag med forretningsfører i Norge.

OBOS-banken leverte et resultat før skatt på 651 millioner kroner i 2025, det høyeste noensinne. OBOS-banken har i kvartalet inngått en rammeavtale med Netcompany Banking Services (NBS) om leveranse av ny kjernebankplattform. Valget av NBS understøtter OBOS-bankens modell som en selvstendig og uavhengig bank, og representerer et viktig steg i arbeidet med å styrke bankens konkurransekraft.

Vi opplever et sterkt engasjement for OBOS blant medlemmene, og den gode medlemsveksten fortsetter. Ved utgangen av året hadde OBOS 640 048 (618 517) medlemmer i Norge og Sverige.

Vi har også tatt store grep for fremtiden. I Myresjö i Sverige pågår arbeidet med ny trehusfabrikk for fullt. Investeringen på over en halv milliard kroner skal øke industrialiseringen og produktiviteten i trehusproduksjonen i Sverige, og fabrikkene skal også produsere for OBOS Block Watne i Norge. Planene for Trykkerihallene i Nydalen er klare, med 700 boliger, park og aktivitetshus for barn og ungdom. Dette er et tydelig eksempel på hvordan vi kombinerer boligbygging med samfunnsengasjement. Gjennom ordningen «OBOS gir tilbake» har vi i 2025 delt ut 160 millioner kroner til idrett og kultur – et viktig bidrag til å forebygge utenforskap og styrke oppvekstmiljøene.

Året markerte også et skifte i ledelsen. Etter ti år som konsernsjef takket Daniel Kjørberg Siraj for seg. Under hans ledelse har OBOS vokst til å bli en ledende aktør i Norden, med betydelig medlemsvekst og en sterk posisjon i bolig- og eiendomsmarkedet. Jeg vil takke Daniel for innsatsen og verdiene han har bygget opp. Fra 1. desember 2025 har jeg hatt gleden av å være konsernsjef. Det er en stor tillit å få lede OBOS videre, og jeg ser frem til å bygge på det solide fundamentet vi har – sammen med dyktige kolleger, medlemmer og samarbeidspartnere.

Vi går inn i 2026 med optimisme og realisme. Markedet vil fortsatt være krevende, men vi har styrken til å investere i fremtiden. Vi skal fortsette å bygge boliger, forvalte de på en effektiv måte og bidra til gode nabolag. Vårt viktigste oppdrag står fast: å gjøre det mulig for medlemmene å eie en bolig som passer deres behov.

Tusen takk til alle medlemmer, ansatte og samarbeidspartnere for innsatsen i året som gikk. Sammen skal vi skape verdier også i framtiden – for medlemmene og for samfunnet.



Marianne Gjertsen Ebbesen
Konsernsjef

Markedsutsikter

Mye usikkerhet globalt også i 2026

Aktiviteten hos handelspartnerne har holdt seg bra oppe tross geopolitiske og handelspolitiske spenninger, men stadig nye tollutspill og kobling mellom sikkerhets- og handelspolitikk skaper usikkerhet for aktivitet, inflasjon og renter framover. I tillegg innebærer høye nivåer på aksjekursene til de store amerikanske teknologiselskapene risiko for et betydelig børsfall som kan påvirke risikoviljen i finansmarkedene og veksten i amerikansk økonomi. Dette kan igjen gi ringvirkninger til norsk og svensk økonomi. Prisveksten og rentene hos handelspartnerne har kommet ned, men sentralbanken i USA har ikke hastverk med å kutte renten og i eurosone er rentebunnen trolig nådd for denne gang. Norge får dermed begrenset drahjelp fra handelspartnerne til å kutte rentene ytterligere framover.

Moderat aktivitet i Norge og noe bedring i nyboligsalget

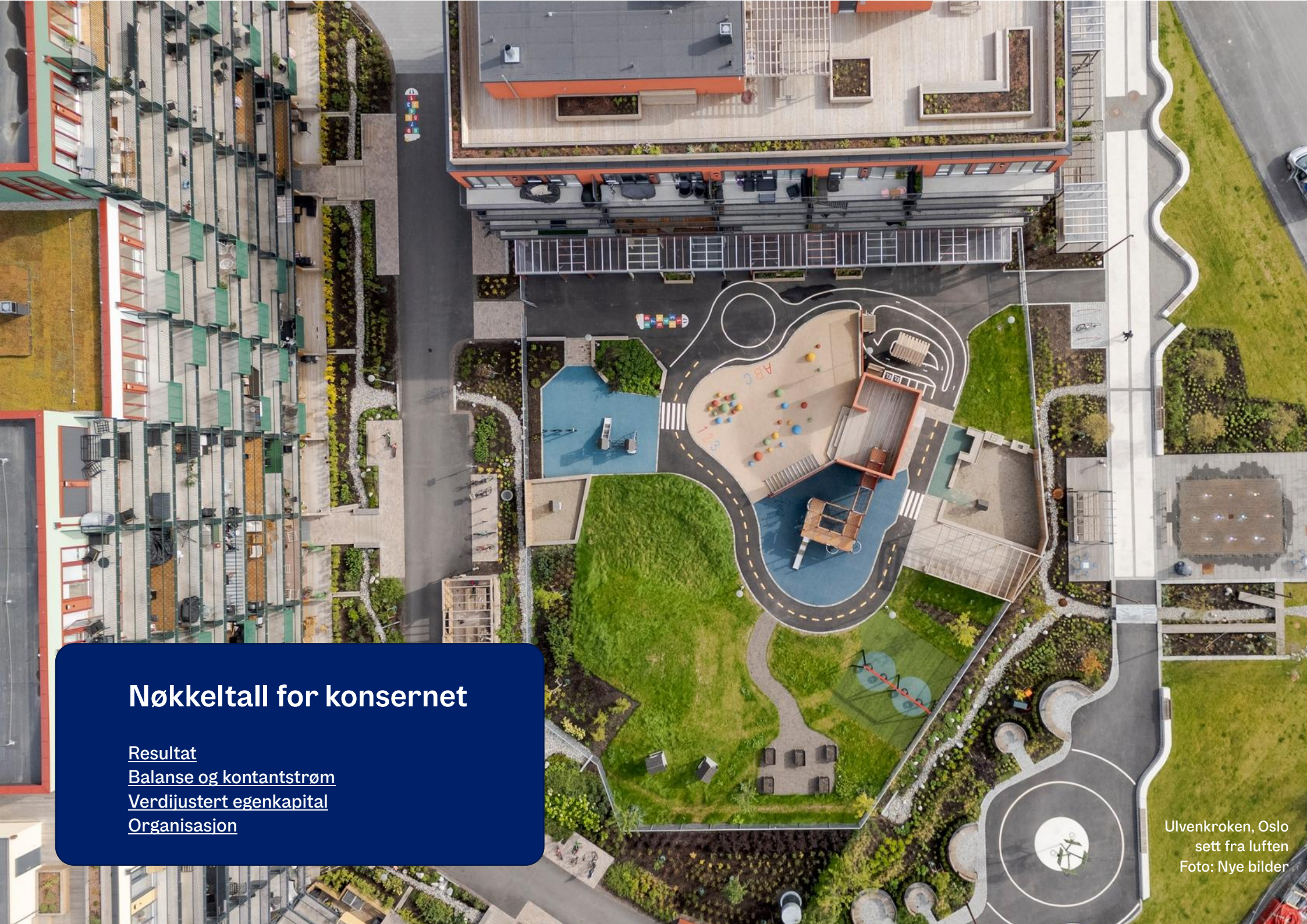
Aktiviteten i norsk økonomi bremset opp i andre halvår 2025, og vekstutsiktene for 2026 er blitt nedjustert. Det er anslått liten endring i sysselsettingen og arbeidsledigheten framover. Ledigheten kan krabbe litt oppover, men er ventet å holde seg på et lavt nivå. Kjerneinflasjonen har bitt seg fast på om lag tre prosent det siste året. Utsikter til lavere vekst og i noe mer ledig kapasitet i norsk økonomi samt mer moderat lønnsvekst, taler for at inflasjonen vil avta gradvis framover, men Norges Bank har ikke hastverk med å sette ned renten. Det er lite sannsynlig med kutt før juni. Rentebanen indikerer ett til to kutt i 2026.

2025 ble preget av høy aktivitet i bruktboligmarkedet og fortsatt tregt nyboligmarked. Bruktboligprisene steg med 5 prosent. To rentekutt i 2025, mulighet for ett til to kutt i 2026, reallønnsvekst, bra arbeidsmarked, forventninger om økte boligpriser blant husholdningene og lavt nyboligtilbud, taler for prisoppgang på om lag 6 prosent i 2026. Nyboligsalget økte noe i 2025 sammenlignet med 2024, men volumet var fortsatt svært lavt. Stor prisdifferanse mellom nye og brukte boliger, høye byggekostnader og nølende husholdningene er ventet å tynge nyboligsalget også i 2026. Samtidig taler utsikter til høyere bruktboligpriser, gradvis lavere bruktboliglager, økt kjøpekraft og bra arbeidsmarked for noe bedring i salget.

God fart i svensk økonomi og litt bedre nyboligsalg i 2026

Veksten i svensk økonomi har tatt seg opp, og det er ventet høy vekst framover, godt hjulpet av lave renter, reallønnsvekst og ekspansiv finanspolitikk. Samtidig holder arbeidsledigheten seg høy, og det er ingen tydelig bedring i arbeidsmarkedet ennå. Sysselsettingen kan ta seg opp i 2026 etter hvert som aktiviteten øker, men det går trolig mot slutten av 2027 før arbeidsledigheten er tilbake på et mer normalt nivå. Inflasjonen er ventet å avta videre og havne godt under toprosentmålet i 2026. Riksbanken har senket styringsrenten til 1,75 prosent, og trolig blir renten på det nivået til ut i 2027. Da kan økt aktivitet i økonomien bidra til at renten settes opp.

Boligprisene falt noe i 2025 og er fortsatt lavere enn toppnivået våren 2022, særlig for småhus. Det totale nyboligsalget i 2025 ble lavere enn i 2024, men senhøsten ble bedre. Økt kjøpekraft gjennom reallønnsvekst, skatte- og avgiftskutt, lavere renter og noe sysselsettingsvekst samt økt tro på bedring i egen økonomi blant husholdningene, taler for noe bedring i nyboligsalget framover. Salget kan også få noe drahjelp av lettelser i kravene til egenkapital og avdragsbetaling på boliglån om de innføres i 2026. Konkurransen fra mange og rimeligere bruktboliger er fortsatt en utfordring, men færre ferdigstilte nyboliger framover er ventet å dempe tilbudsoverskuddet noe. Samtidig må trolig arbeidsmarkedet bli markant bedre før nyboligsalget tar fart, og da kan vi måtte vente til ut i 2027.

An aerial photograph of a modern residential development. On the left, a multi-story apartment building with a light-colored facade and green-tinted balconies is visible. To the right, another building with a grey facade and a flat roof with some greenery is shown. In the center, there is a large, irregularly shaped green space. This area contains a playground with a blue and orange structure, a blue rubber safety mat, and a paved path with yellow dashed lines. There are also some small trees and shrubs. The overall scene is bright and sunny, with shadows cast by the buildings and trees.

Nøkkeltall for konsernet

Resultat

Balanse og kontantstrøm

Verdijustert egenkapital

Organisasjon

Ulvenkroken, Oslo
sett fra luften
Foto: Nye bilder

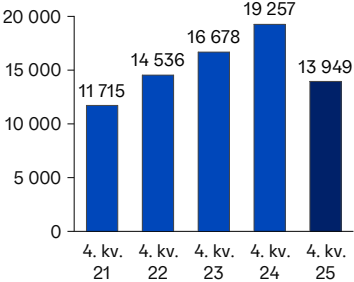
Resultat

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2025	4. kvartal 2024	2025	2024
Driftsinntekter	3 543	6 482	13 949	19 257
Resultat før skatt	-160	871	372	1 705
Boligutvikling Storby	-246	-14	-547	120
Boligutvikling Trehus	-203	-300	-594	-781
Forvaltning og rådgivning	71	59	272	250
Næringseiendom	97	295	480	567
Bank og eiendomsmegling	147	149	651	646
Aksjeinvesteringer	125	699	540	1 080
Annen virksomhet	-192	-43	-501	-181
Elimineringer	40	27	70	3
Andre hovedtall				
Driftsresultat ekskl. OBOS-banken konsern	-196	180	428	953
Bokført egenkapital			39 494	38 338
Verdijustert egenkapital			60 454	54 440
Rentebærende gjeld			67 757	65 251

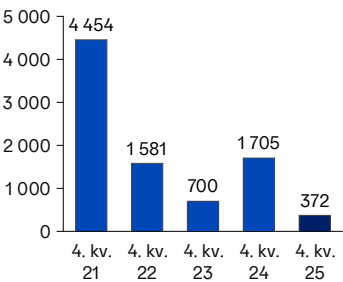
Utvalgte nøkkeltall

Alle tall per utgangen av kvartalet.

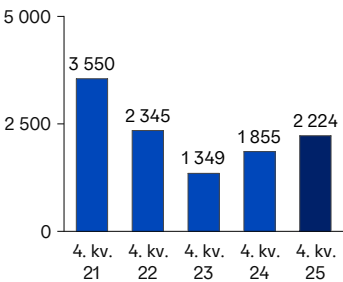
Driftsinntekter
millioner kroner



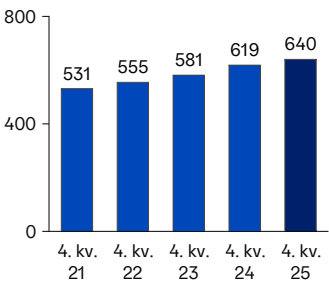
Resultat før skatt
millioner kroner



Solgte boliger
netto antall



Medlemmer
antall tusen



Resultat 4. kvartal 2025

Driftsinntekter i 4. kvartal 2025 var 3 543 (6 482) millioner kroner, en forverring på 2 939 millioner kroner mot samme periode foregående år. Driftsinntektene i 2025 var 13 949 (19 257) millioner kroner, en forverring på 5 308 millioner kroner mot foregående år.

Driftsinntektene i kvartalet ble negativt påvirket av færre overleverte boliger for både Boligutvikling Storby og Boligutvikling Trehus. OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu og Solon i Storby hadde betydelig færre overleveringer av prosjekter i kvartalet, sammenlignet med 4. kvartal 2024. Dette var en konsekvens av lav igangsettelse de siste årene. Også Trehus-selskapene OBOS Block Watne og OBOS Sverige hadde færre overleveringer. Forvaltning og rådgivning kunne vise til økte inntekter som følge av tilleggssalg og kundevekst. Næringseiendom økte leieinntektene gjennom årlig KPI-justering på ca. 3 prosent samt at Construction City har blitt overtatt av leietakerne. Bank og eiendomsmegling hadde inntektsvekst fra verdiendring på finansielle instrumenter, som var mindre negative enn samme kvartal foregående år. Driftsinntektene i Aksjeinvesteringer var i sin helhet relatert til datterselskapene BlueTec, Enny og On Property. I tillegg var det færre overleveringer for Boligkjøpsmodeller, som påvirket utviklingen til Annen virksomhet negativt.

Resultat før skatt i 4. kvartal 2025 var -160 (871) millioner kroner, en forverring på 1 031 millioner kroner mot samme periode foregående år. Resultat før skatt i 2025 var 372 (1 705) millioner kroner, en forverring på 1 333 millioner kroner mot foregående år.

Aktivitetsnivået i Storby og Trehus er på lave nivåer, og bidrar negativt til konsernets kvartals- og årsresultat. Det var i sum færre overleveringer og økte entrepris-, råvare- og finanskostnader sammenlignet med foregående år. Verdiendringene på investeringseiendom og finansielle instrumenter var positive i kvartalet, men lavere enn samme kvartal foregående år, med henholdsvis 49 (93) og 27 (247) millioner kroner. Forvaltningsdivisjonen leverte resultatvekst fra økte driftsinntekter som ble kun delvis motvirket av økte personalkostnader. Økte finanskostnader og flat verdiendring på finansielle instrumenter var hovedårsakene til resultattilbakegang på 198 millioner kroner for Næringseiendom. Resultattilbakegang i Bank og eiendomsmegling på 2 millioner kroner var en konsekvens av økte driftskostnader, i stor grad relatert til IT-kostnader og markedsføring. For Aksjeinvesteringer var det noe lavere resultatandeler fra tilknyttede selskaper (AF Gruppen, Veidekke og NCC) på 129 (174) millioner kroner. Salget av aksjene i Odevo i 4. kvartal 2024 bidro med en regnskapsmessig gevinst på 554 millioner kroner i sammenligningstillene.

Beløp i parentes henviser til samme periode foregående år.



Avduking av statuen som er flyttet fra Hammersborg Torg til Ulven, utenfor Construction City. Foto: Hampus Lundgren

Balanse

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2025	31.12.2024
Sum anleggsmidler	107 391	102 259
Øvrige omløpsmidler	35 314	34 704
Kontanter og kontantekvivalenter	1 728	2 230
Sum omløpsmidler	37 042	36 934
Sum eiendeler	144 433	139 193
Sum egenkapital	39 494	38 338
Langsiktig gjeld	57 469	53 132
Kortsiktig gjeld	47 470	47 723
Sum gjeld	104 939	100 855
Sum egenkapital og gjeld	144 433	139 193
Egenkapitalandel	27,3 %	27,5 %

Sum eiendeler var 144 433 millioner kroner per 31. desember 2025, en økning på 5 240 millioner kroner fra 31. desember 2024. Sum anleggsmidler hadde en økning på 5 131 millioner kroner som i hovedsak bestod av økt utlån fra bankvirksomheten på 4 437 millioner kroner. I tillegg var det økt verdi på investeringseiendommer på 1 652 millioner kroner som i hovedsak gjelder OBOS Eiendom sin portefølje.

Øvrige omløpsmidler er økt med 611 millioner kroner siden 31. desember 2024, og gjelder økt verdi på varelager (boligtomter for utvikling og boligprosjekter under oppføring). Kontanter og kontantekvivalenter er redusert med 503 millioner kroner fra utgangen av foregående år. Endringene på eiendelssiden ga en tilsvarende økning i langsiktig og kortsiktig rentebærende gjeld.

Kontantstrøm

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2025	4. kvartal 2024	2025	2024
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-991	574	-969	2 068
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	613	-178	-1 783	-4 087
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	67	87	2 244	2 848
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	2	-2	5	3
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-308	480	-503	832
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	2 036	1 750	2 230	1 399
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	1 728	2 230	1 728	2 230

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var -969 (2 068) millioner kroner i 2025, hovedsakelig grunnet positivt resultat før skatt på 372 (1 705) millioner kroner og mottatte utbytter på 986 (572) millioner kroner. Dette ble motvirket av endring varelager på -254 (3 845) millioner kroner og netto endring utlån og innskudd fra OBOS-banken på -3 077 (-2 849) millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var -1 783 (-4 087) millioner kroner i 2025 grunnet netto utbetalinger fra aksjer og verdipapirer på 958 (-1 108) millioner kroner, utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler på -1 593 (-1 997) millioner kroner og investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer på -1 147 (-982) millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var 2 244 (2 848) millioner kroner i 2025 hovedsakelig relatert til netto opptrekk av obligasjonsgjeld på 2 923 (3 582) millioner kroner, motvirket av nedbetaling av lån og annen gjeld på -748 (-2 838) millioner kroner.

Totalt ga dette en kontantbeholdning på 1 728 (2 230) millioner kroner ved utgangen av 2025, en reduksjon på 503 millioner kroner fra 31. desember 2024.

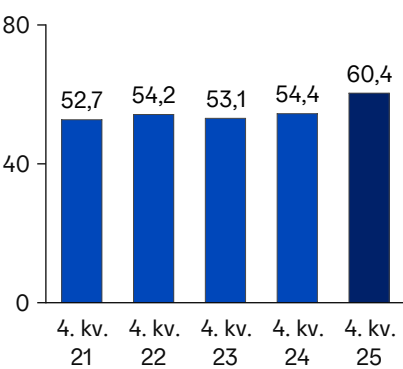
Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2025	31.12.2024
Bokført egenkapital	39 494	38 338
Merverdi eiendommer	8 589	7 471
Merverdi finansielle investeringer	7 352	5 052
Merverdi datterselskaper og medlemsmasse	5 020	3 579
Merverdier	20 960	16 102
Verdijustert egenkapital	60 454	54 440
Verdijustert totalbalanse	165 393	155 295
Verdijustert egenkapitalandel	36,6 %	35,1 %
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken konsern ¹⁾	93 288	86 718
Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken konsern	64,8 %	62,8 %

¹⁾ Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Per 31. desember 2025 var OBOS' verdijusterte egenkapital beregnet til 60 454 (54 440) millioner kroner, en økning på 6 014 millioner kroner fra 31. desember 2024. Merverdiene var beregnet til 20 960 (16 102) millioner kroner, en økning på 4 858 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, samt oppdaterte verdsettelse på eiendomsporteføljen og datterselskapene.

Verdijustert egenkapital
milliarder kroner



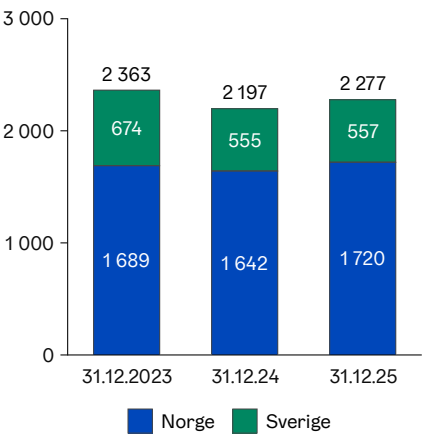
Risiko og risikostyring

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

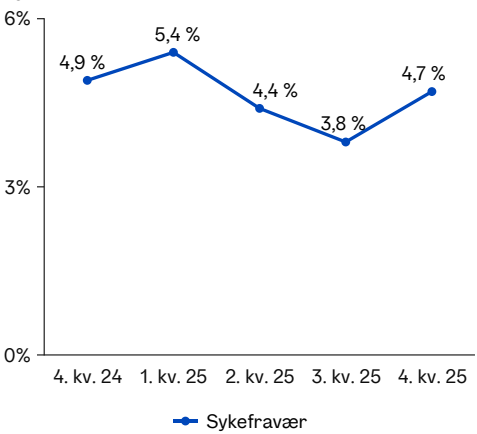
Organisasjon

OBOS hadde 2 277 ansatte per 31. desember 2025, hvorav 1 720 var ansatt i Norge og 557 i Sverige. Sykefraværet var på 4,7 prosent i 4. kvartal 2025, en reduksjon på 0,2 prosentpoeng fra samme kvartal foregående år.

Antall ansatte



Sykefravær, %

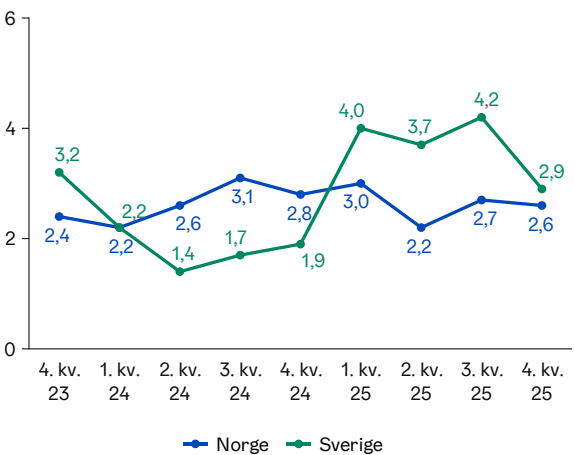


H-verdi byggeprosjekter

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 arbeidete 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](#)

Julemarked på Oksenøya Bruk, Fornebu.

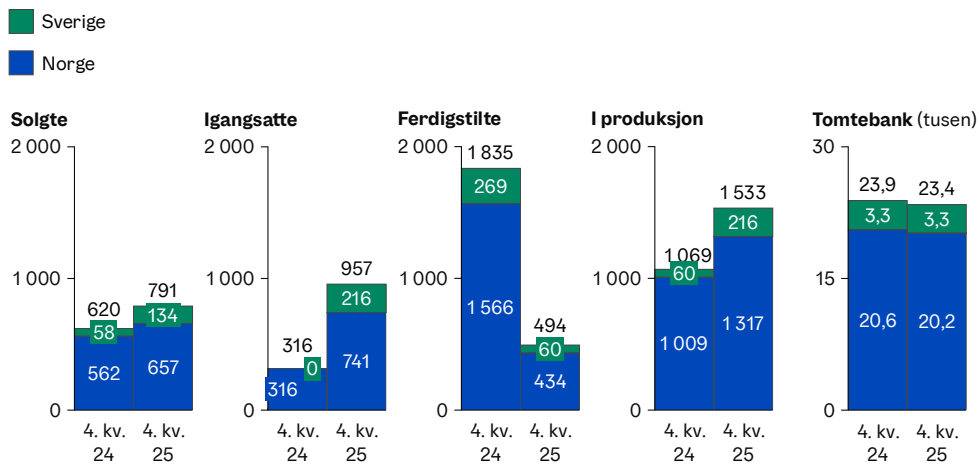
Foto: Nadia Frantsen

Boligutvikling Storby

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2025	4. kvartal 2024	2025	2024
Driftsinntekter	1 424	3 443	4 309	9 175
Resultat før skatt	-246	-14	-547	120

Antall boliger (netto)

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Driftsinntekter i 4. kvartal 2025 var 1 424 (3 443) millioner kroner, en forverring på 2 019 millioner kroner. OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu og Solon hadde betydelig færre overleveringer av prosjekter i kvartalet.

Resultat før skatt i 4. kvartal 2025 var -246 (-14) millioner kroner, en forverring på 232 millioner kroner. Negativt resultat skyldes i all hovedsak lavt antall overleveringer som følge av lavt aktivitetsnivå de foregående to årene. Resultattilbakegangen mot samme kvartal foregående år var en konsekvens av færre overleveringer og økte finanskostnader.

Driftsinntekter i 2025 var 4 309 (9 175) millioner kroner, en forverring på 4 866 millioner kroner. Prosjektinntektene var vesentlig redusert sammenlignet med foregående år, som følge av færre overleverte prosjekter i OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu og Solon. I 2025 har divisjonen overlevert 784 (1 510) boliger netto.

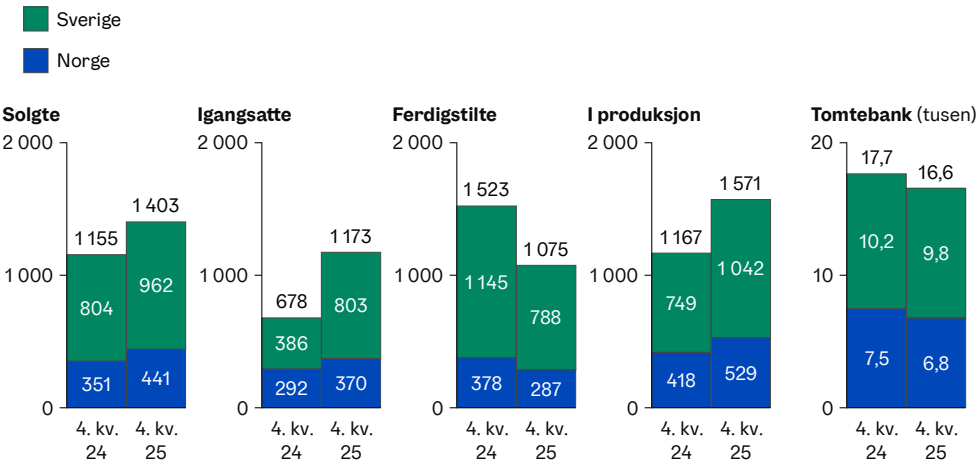
Resultat før skatt i 2025 var -547 (120) millioner kroner, en forverring på 667 millioner kroner. Svak lønnsomhet skyldes lavt aktivitetsnivå og økte netto finanskostnader som følge av høyere rentenivå.

Boligutvikling Trehus

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2025	4. kvartal 2024	2025	2024
Driftsinntekter	1 143	2 149	5 377	6 183
Resultat før skatt	-203	-300	-594	-781

Antall boliger (netto)

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Driftsinntekter i 4. kvartal 2025 var 1 143 (2 149) millioner kroner, en forverring på 1 005 millioner kroner. Forverringen var drevet av færre overleveringer for OBOS Block Watne og OBOS Sverige.

Resultat før skatt i 4. kvartal 2025 var -203 (-300) millioner kroner, en forbedring på 97 millioner kroner. Resultatfremgangen skyldes forbedret netto finans fra gjeldskonvertering fra OBOS BBL og valutagevinst (NOK/SEK).

Driftsinntekter i 2025 var 5 377 (6 183) millioner kroner, en forverring på 806 millioner kroner. Forverringen var drevet av færre overleveringer i OBOS Sverige som følge av det reduserte aktivitetsnivået det siste året. Antall overleveringer i OBOS Block Watne var omtrent på nivå med foregående år.

Resultat før skatt i 2025 var -594 (-781) millioner kroner, en forbedring på 187 millioner kroner. Resultatfremgangen skyldes lavere personalkostnader fra bemanningskutt og forbedret netto finans, sistnevnte et resultat av gjeldskonvertering fra OBOS BBL og valutagevinst (NOK/SEK).

Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2025	4. kvartal 2024	2025	2024
Driftsinntekter	292	274	1 155	1 086
Resultat før skatt	71	59	272	250

Driftsinntekter i 4. kvartal 2025 var 292 (274) millioner kroner, en forbedring på 18 millioner kroner. Dette var et resultat av økt tilleggssalg og prisjustering i OBOS Eiendomsforvaltning, samt både kundevekst og prisjustering i OBOS Nett. Topplinjeveksten ble delvis motvirket av OBOS Prosjekt som hadde noe lavere aktivitet.

Resultat før skatt i 4. kvartal 2025 var 71 (59) millioner kroner, en forbedring på 12 million kroner. Økte personalkostnader for OBOS Eiendomsforvaltning og avskrivninger knyttet til OBOS Nett motvirket effektene fra den forbedrede topplinjen.

Driftsinntekter i 2025 var 1 155 (1 086) millioner kroner, en forbedring på 69 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.

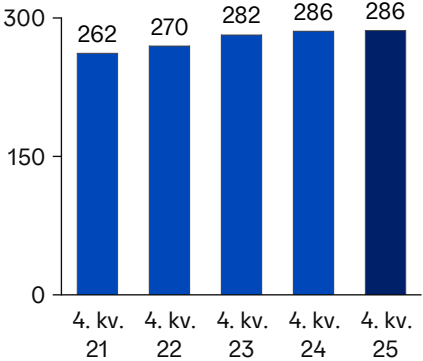
Resultat før skatt i 2025 var 272 (250) millioner kroner, en forbedring på 22 millioner kroner. Resultatveksten kunne tilskrives OBOS Eiendomsforvaltning og var drevet av den forbedrede topplinjen, men ble delvis motvirket av økte driftskostnader samt økte personalkostnader. OBOS Prosjekt og OBOS Nett bidro negativt til resultatveksten, som følge av henholdsvis lavere aktivitetsnivå og økte avskrivninger.

Forvaltningsavtaler

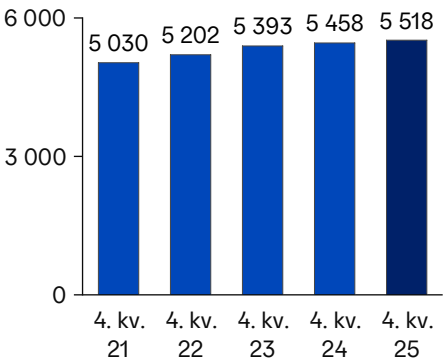
Alle tall per utgangen av kvartalet.

Antall boliger

Tall i tusen



Antall selskap



Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2025	4. kvartal 2024	2025	2024
Leieinntekter	255	215	929	836
Andre inntekter	55	13	68	36
Sum driftsinntekter	309	228	998	872
Resultat før skatt	97	295	480	567
Verdiendring investeringseiendom	57	83	222	-21

Driftsinntekter i 4. kvartal 2025 var 309 (228) millioner kroner, en forbedring på 81 millioner kroner. Leieinntektene økte gjennom årlig KPI-justering av leiekontrakter, i tillegg til at leieinntekter fra Construction City inngår etter at bygget ble overlevert til leietakerne i 2. halvår 2025. Andre inntekter består blant annet av inntekter fra spesialinnredning i enkelte lokaler på Construction City.

Resultat før skatt i 4. kvartal 2025 var 97 (295) millioner kroner, en forverring på 198 millioner kroner. Verdiendring på investeringseiendom var 57 (83) millioner kroner. Virkelig verdi på finansielle instrumenter som følge av markedets renteforventninger holdt seg stabil i 4. kvartal 2025, mens 4. kvartal 2024 ble påvirket positivt med 133 millioner kroner.

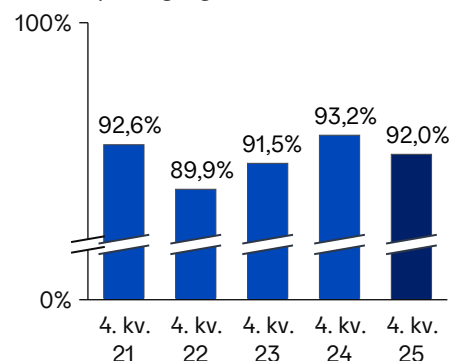
Driftsinntekter i 2025 var 998 (872) millioner kroner, en forbedring på 126 millioner kroner. Leieinntektene økte gjennom årlig KPI-justering av leiekontrakter på ca. 3 prosent, i tillegg til nye leieavtaler som er inngått på Construction City. Andre inntekter består blant annet av inntekter fra spesialinnredning i enkelte lokaler på Construction City.

Resultat før skatt i 2025 var 480 (567) millioner kroner, en forverring på 87 millioner kroner. Verdiendring på investeringseiendom var 222 millioner kroner, sammenlignet med -21 millioner kroner foregående år. Netto finans var på -351 (-71) millioner kroner, hvor forverringen skyldes økt netto gjeldsnivå og rentekostnader knyttet til refinansiert lån på Construction City. Byggelånsrenter knyttet til lokaler tatt i bruk i 2. halvår 2025 ble balanseført frem til overtakelsestidspunkt. I tillegg var den virkelige verdien av finansielle instrumenter redusert med -6 (165) millioner kroner hittil i år.

Økonomisk utleiegrad var 92,0 (93,2) prosent ved utløpet av 2025. I løpet av året sto Construction City på 103 000 kvadratmeter ferdig, og i forbindelse med OBOS sin flytting til nytt hovedkontor økte ledigheten i eiendommene som ble flyttet fra.

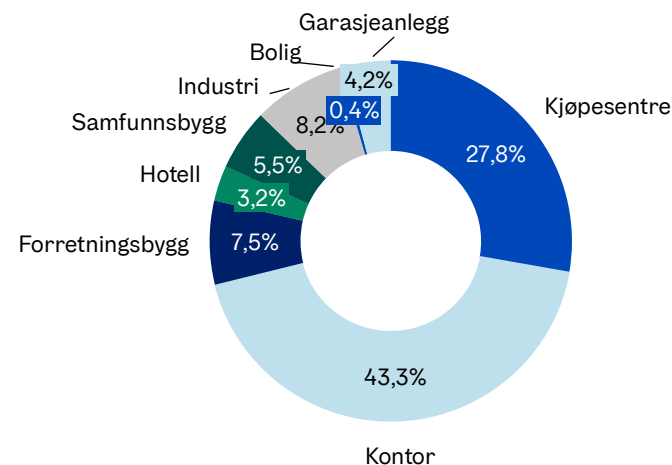
Økonomisk utleiegrad, %

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Fordeling av balanseført verdi investeringseiendom

Per utgangen av kvartalet.



Bank og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2025	4. kvartal 2024	2025	2024
Netto rente- og provisjons-inntekter i OBOS-banken	244	259	971	994
Netto verdiendr. og gevinst/tap på fin. instrumenter	-5	-32	4	-45
Honorarinntekter OBOS Eiendomsmeglere	25	26	105	105
Sum driftsinntekter	264	253	1 080	1 054
Resultat før skatt	147	149	651	646
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	44,3 %	37,5 %	40,8 %	39,0 %
Egenkapitalavkastning til eier	10,2 %	9,7 %	10,6 %	10,7 %
Rentenetto i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	1,21 %	1,35 %	1,25 %	1,34 %

Driftsinntekter i 4. kvartal 2025 var 264 (253) millioner kroner, en forbedring på 11 millioner kroner. Hovedårsaken til inntektsveksten var verdiendring på finansielle instrumenter, som var mindre negative enn samme kvartal foregående år. Redusert rentenetto som følge av at OBOS-banken satte ned utlånsrentene tre ganger i løpet av 2025, ble motvirket av innskudds- og utlånsvekst både til personmarkedet og borettslag.

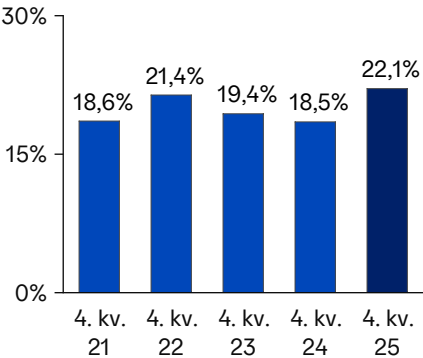
Resultat før skatt i 4. kvartal 2025 var 147 (149) millioner kroner, en forverring på 2 millioner kroner. Resultattilbakegangen kom som en konsekvens av økte driftskostnader, i stor grad relatert til IT-kostnader og markedsføring.

Driftsinntekter i 2025 var 1 080 (1 054) millioner kroner, en forbedring på 26 millioner kroner. OBOS-banken kunne vise til både utlåns- og innskuddsvekst som delvis ble motvirket av en redusert rentenetto sammenlignet med foregående år. OBOS Eiendomsmeglere hadde honorarinntekter på nivå med foregående år.

Resultat før skatt i 2025 var 651 (646) millioner kroner, en forbedring på 5 millioner kroner. Resultatveksten var et resultat av de økte driftsinntektene, som delvis ble motvirket av økte personal- og andre driftskostnader på 20 millioner kroner.

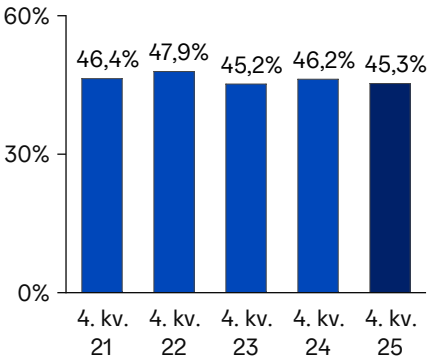
Ren kjernekapital, %

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 14,8 prosent per 31. desember 2025. Bankens rene kjernekapitaldekning var på 22,1 prosent per 31. desember 2025. Ren kjernekapital er beregnet etter fradrag for foreslått konsernbidrag til bankens eier. OBOS-banken er godt kapitalisert i henhold til minstekravet og tilfredsstiller alle regulatoriske krav per 31. desember 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	4. kvartal 2025	4. kvartal 2024	2025	2024
Resultat før skatt fra datterselskaper	-9	-	-22	-
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	129	174	540	489
Utbytte, verdiendring og gevinst fra finansielle investeringer	15	532	62	615
Andre kostnader	-10	-7	-40	-23
Resultat før skatt	125	699	540	1 080

Virksomhetsområdet består av konsernets investeringer i Veidekke ASA, AF Gruppen ASA, NCC AB samt flere noterte og unoterte selskaper. I tillegg inngår datterselskapene BlueTec AS, Enny AS og On Property AS i virksomhetsområdet fra og med 2025.

Resultat før skatt i 4. kvartal 2025 var 125 (669) millioner kroner, en forverring på 574 millioner kroner. Salg av aksjene i Odevo påvirket 4. kvartal 2024 positivt med 554 millioner kroner. Resultatandel fra tilknyttede selskaper utgjorde 129 (174) millioner kroner, en forverring på 45 millioner kroner. Resultat før skatt fra datterselskapene var negativt med -9 (0) millioner kroner, mens utbytte, verdiendring og gevinst fra de finansielle investeringene var 15 (532) millioner kroner.

Resultat før skatt i 2025 var 540 (1 080) millioner kroner, en forverring på 540 millioner kroner. Resultatandel fra tilknyttede selskaper utgjorde 540 (489) millioner kroner, en forbedring på 51 millioner kroner. Gevinst ved salg av aksjer i den finansielle aksjeporteføljen var 46 (562) millioner kroner, mens det var positiv verdiendring på porteføljen på 15 (47) millioner kroner. Salg av aksjene i Odevo påvirket 2024 positivt med 554 millioner kroner.

Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2025	4. kvartal 2024	2025	2024
Driftsinntekter - Annen virk.	431	1 323	2 359	4 086
Driftsinntekter - Elimineringer	-349	-1 187	-1 419	-3 200
Sum driftsinntekter	81	136	940	887
Resultat før skatt - Annen virk.	-192	-43	-501	-181
Resultat før skatt - Elimineringer	40	27	70	3
Resultat før skatt	-152	-16	-431	-178

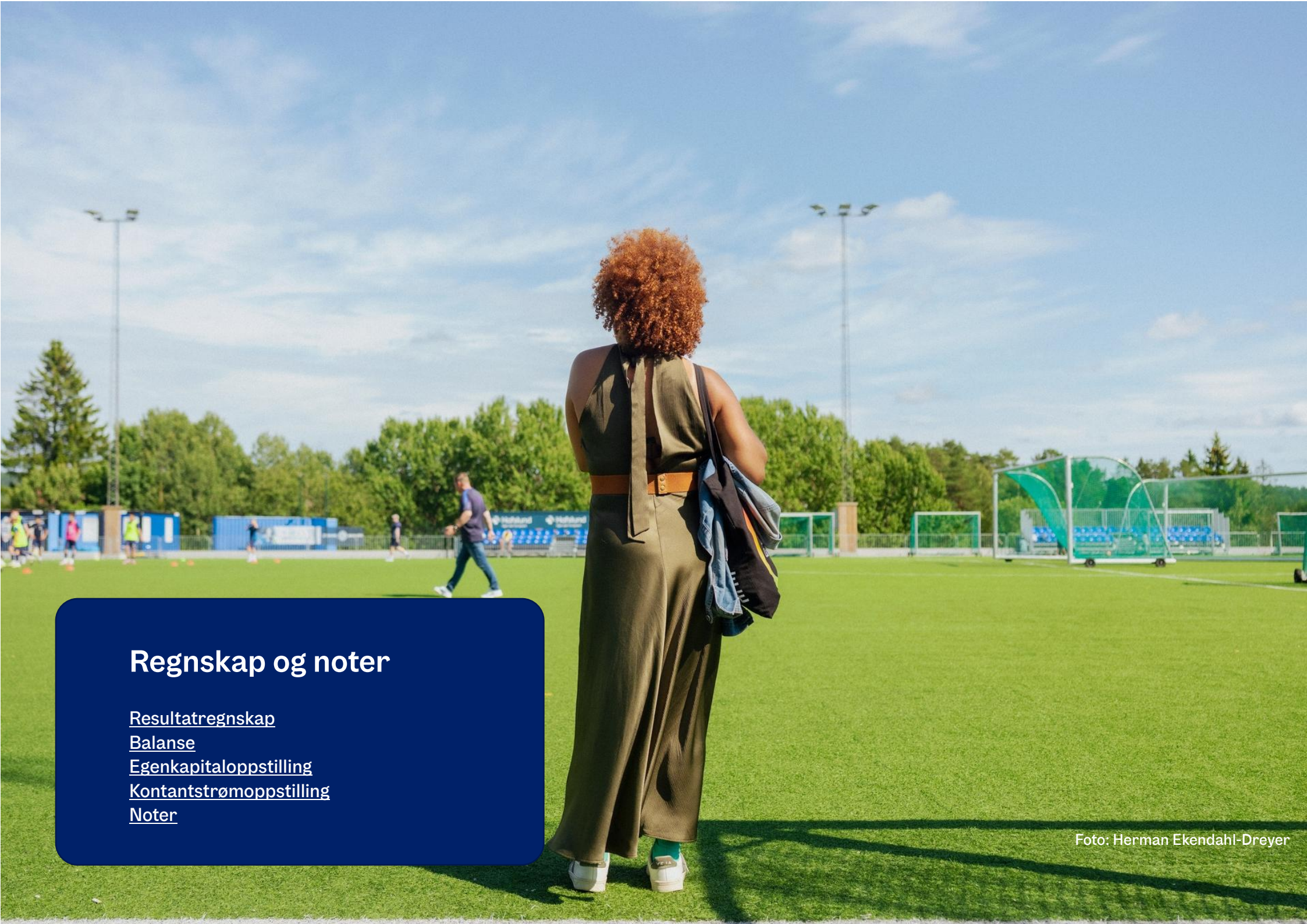
Annen virksomhet består av Medlem og samfunnsengasjement, Boligkjøpsmodeller og OBOS' konsernstøtte innenfor IT og digital, HR og organisasjon, Økonomi og finans, og Marked og kommunikasjon. Transaksjoner mellom virksomhetsområdene er presentert i linjen for elimineringer.

Driftsinntekter for Annen virksomhet i 4. kvartal 2025 var 431 (1 323) millioner kroner, en forverring på 892 millioner kroner. Reduksjonen skyldes Boligkjøpsmodeller som overleverte vesentlig færre boliger med Bostart og Deleie sammenlignet med i 4. kvartal 2024.

Resultat før skatt for Annen virksomhet i 4. kvartal 2025 var -192 (-43) millioner kroner, en forverring på 149 millioner kroner. Reduksjonen skyldes lavere verdiendring på finansielle instrumenter på 13 (110) millioner kroner. Det var i tillegg lavere konserninterne renteinntekter i virksomhetsområdet som følge av gjeldskonvertering mot selskaper i Boligutvikling Trehus.

Driftsinntekter for Annen virksomhet i 2025 var 2 359 (4 086) millioner kroner, en forverring på 1 727 millioner kroner. Reduksjonen skyldtes i sin helhet færre overleverte boliger med boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie. I 2025 ble det overlevert 263 boliger med boligkjøpsmodeller, sammenlignet med 376 boliger i 2024.

Resultat før skatt for Annen virksomhet i 2025 var -501 (-181) millioner kroner, en forverring på 320 millioner kroner. Reduksjonen skyldes lavere verdiendring på finansielle instrumenter på 22 (135) millioner kroner. Det var i tillegg lavere konserninterne renteinntekter i virksomhetsområdet som følge av gjeldskonvertering mot selskaper i Boligutvikling Trehus.



Regnskap og noter

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

Noter

Foto: Herman Ekendahl-Dreyer

Resultatregnskap

Alle beløp i millioner kroner

	Note	4. kvartal 2025	4. kvartal 2024	2025	2024
Driftsinntekter	<u>3</u>	3 543	6 482	13 949	19 257
Prosjektkostnader		-2 571	-5 102	-9 241	-13 997
Personalkostnader		-598	-576	-2 272	-2 236
Andre driftskostnader		-596	-610	-2 018	-1 864
Avskrivninger og nedskrivninger		-72	-111	-286	-335
Driftskostnader		-3 837	-6 400	-13 817	-18 432
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		-295	83	132	825
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	<u>7</u>	210	150	720	729
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-14	1	-14	11
Verdiendring investeringseiendom	<u>4</u>	49	93	238	29
Driftsresultat		-49	326	1 075	1 595
Finansinntekter og finanskostnader					
Finansinntekter		77	118	249	242
Finanskostnader		-293	-288	-1 199	-1 060
Netto valutagevinst/valutatap		78	-26	147	23
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		27	247	31	307
Netto gevinst/tap og nedskrivninger finansielle eiendeler		-	494	68	599
Netto finansposter		-110	545	-703	110
Resultat før skatt		-160	871	372	1 705
Skattekostnad		62	-63	75	-80
Resultat etter skatt		-97	808	447	1 625
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		-40	-56	-88	-122
Herav hybridkapitalens andel		6	6	23	24

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2025	4. kvartal 2024	2025	2024
Utvidet resultat				
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter	98	-41	200	53
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter	-	-	-1	7
Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	2	3	5	10
Sum poster etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	100	-37	204	69
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko	-2	3	-7	2
Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer	38	-	301	-
Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	31	-27	66	-97
Sum poster etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	67	-25	360	-95
Sum utvidet resultat	166	-62	564	-26
Totalresultat	69	746	1 011	1 599
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel	-40	-56	-87	-123
Herav hybridkapitalens andel	6	6	23	24

Balanse

Alle beløp i millioner kroner	Note	31.12.2025	31.12.2024
Goodwill		1 408	1 303
Varemerker		675	656
Andre immaterielle eiendeler		679	646
Varige driftsmidler		1 446	1 425
Bruksrettseiendeler		342	327
Investerings eiendommer	4, 5	20 080	18 427
Eierbenyttede eiendommer		788	683
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	6 322	6 424
Finansielle anleggsmidler	6	6 892	8 344
Utlån fra bankvirksomhet		66 867	62 430
Andre anleggsmidler		1 893	1 596
Sum anleggsmidler		107 391	102 259
Boligtomter for utvikling		19 979	18 592
Boligprosjekter under oppføring		7 601	7 030
Ferdige, usolgte boliger		2 224	3 600
Sum varelager		29 804	29 221
Kundefordringer		623	865
Utlån fra bankvirksomhet		220	370
Finansielle omløpsmidler	6	3 481	2 726
Andre omløpsmidler		1 187	1 520
Kontanter og kontantekvivalenter		1 728	2 230
Sum andre omløpsmidler		7 238	7 712
Sum eiendeler		144 433	139 193

Alle beløp i millioner kroner	Note	31.12.2025	31.12.2024
Andelskapital		150	143
Annen egenkapital		38 353	37 206
Hybridkapital		299	299
Ikke-kontrollerende eierinteresser		692	690
Sum egenkapital		39 494	38 338
Pensjonsforpliktelser		152	133
Utsatt skatt		1 703	1 774
Ikke-rentebærende gjeld		261	416
Rentebærende leieforpliktelser	8	135	119
Rentebærende gjeld	8	55 218	50 691
Sum langsiktig gjeld		57 469	53 132
Leverandørgjeld		1 106	1 163
Betalbar skatt		35	53
Ikke-rentebærende gjeld		3 970	3 360
Bankinnskudd fra kunder		29 956	28 706
Rentebærende leieforpliktelser	8	226	213
Rentebærende gjeld	8	12 177	14 228
Sum kortsiktig gjeld		47 470	47 723
Sum gjeld		104 939	100 855
Sum egenkapital og gjeld		144 433	139 193

Egenkapitaloppstilling

Alle beløp i millioner kroner	Note	Andelskapital	Annen egenkapital								Sum egenkapital
			Omregningsdifferanser	Regulering til virkelig verdi	Utvidet resultat i TS/FKV ¹⁾	Bruksendring eierbenyttet eiendom	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Hybridkapital ²⁾	Ikke-kontrollerende eierinteresser	
Egenkapital per 1. januar 2024		136	208	-3	16	12	35 268	35 502	299	715	36 652
Periodens resultat		-	-	-	-	-	1 723	1 723	24	-122	1 625
Utvidet resultat		-	60	2	-87	-	-	-25	-	-1	-26
Totalresultat		-	60	2	-87	-	1 723	1 698	24	-123	1 599
Økning i andelskapital		7	-	-	-	-	3	3	-	-	10
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-	4	4	-	98	102
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-	-	-	-24	-	-24
Andre transaksjoner		-	-	-	-	-	-1	-1	-	-1	-2
Egenkapital per 31. desember 2024		143	268	-1	-71	12	36 998	37 206	299	690	38 338
Endring regnskapspraksis	1	-	-	-	-	-	69	69	-	9	78
Egenkapital per 1. januar 2025		143	268	-1	-71	12	37 067	37 275	299	699	38 416
Periodens resultat		-	-	-	-	-	512	512	23	-88	447
Utvidet resultat		-	198	-7	71	301	-	563	-	1	564
Totalresultat		-	198	-7	71	301	512	1 075	23	-87	1 011
Økning i andelskapital		7	-	-	-	-	3	3	-	-	10
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-	-	-	-	80	80
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-	-	-	-23	-	-23
Egenkapital per 31. desember 2025		150	466	-8	-	313	37 581	38 353	299	692	39 494

¹⁾ Utvidet resultat i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet.

²⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

Kontantstrømoppstilling

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2025	4. kvartal 2024	2025	2024
Resultat før skatt	-160	871	372	1 705
Netto finansposter	110	-545	703	-110
Avskrivninger og nedskrivninger	72	111	286	335
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-49	-93	-238	-29
Resultat fra tilknyttede selskaper	-196	-151	-706	-741
Endring i varelager	-495	1 729	-254	3 845
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	-987	-1 848	-3 077	-2 849
Endring i andre tidsavgrensningsposter	1 419	-729	1 918	-65
Mottatte utbytter	272	170	986	572
Netto betalte og mottatte renter	-972	1 045	-896	-538
Betalte skatter	-4	12	-63	-58
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-991	574	-969	2 068
Netto utbetalinger ved tilgang og avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-374	-496	-1 593	-1 997
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-578	-3 792	-6 421	-9 116
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	2 207	3 712	7 379	8 007
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrullet kontanter overtatt	-522	48	-731	-752
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrullet kontanter avhendet	39	258	159	257
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-90	114	-332	-390
Netto innbetalinger og utbetalinger fra andre investeringer	-68	-22	-243	-97
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	613	-178	-1 783	-4 087
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-741	-2 419	-8 739	-8 485
Opptrekk obligasjonsgjeld	1 725	4 438	11 662	14 085
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	-928	-2 027	-748	-2 838
Øvrige finansielle poster	11	96	69	86
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	67	87	2 244	2 848
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	2	-2	5	3
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-308	480	-503	832
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	2 036	1 750	2 230	1 399
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	1 728	2 230	1 728	2 230

Noter

Note 1 | Regnskapsprinsipper og estimater

Konsernregnskapet per 4. kvartal 2025, avsluttet 31. desember 2025, er utarbeidet etter internasjonale regnskapsstandarter (forenklet IFRS) og består av morselskapet OBOS BBL, datterselskaper og investeringer i tilknyttede selskaper og felles kontrollerte virksomheter.

Segment- og finansregnskap avlegges etter samme regnskapsprinsipper. Det er derfor ingen forskjell mellom prinsippene for ledelsens virksomhetsstyring og forenklet IFRS.

Delårsregnskapet avlegges i henhold til IAS 34 Delårsrapportering. Delårsregnskapet gir ikke informasjon i samme omfang som årsregnskapet og må derfor sees i sammenheng med konsernets årsregnskap for 2024. Delårsregnskapet er ikke revidert.

Som følge av avrundinger, kan det forekomme at tall og prosenter ikke summeres opp til totalen.

Konsernets benyttede valutakurser ved omregning av utenlandske poster er som følger:

Sluttkurser per:			Gjennomsnittskurs for:	
	31.12.2025	31.12.2024	2025	2024
SEK	1,0944	1,0293	1,0588	1,0174
DKK	1,5856	1,5816	1,5700	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 det nå kun igangsettes prosjekter dersom det er så godt som sikkert å få reguleringsgodkjenning og at boligprosjektet kan 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 78 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	4. kvartal 2025	4. kvartal 2024	2025	2024
Boligutvikling Storby	1 424	3 443	4 309	9 175
Boligutvikling Trehus	1 143	2 149	5 377	6 183
Forvaltning og rådgivning	292	274	1 155	1 086
Næringseiendom	309	228	998	872
Bank og eiendomsmegling	264	253	1 080	1 054
Aksjeinvesteringer	29	-	90	-
Annen virksomhet	431	1 323	2 359	4 086
Elimineringer	-349	-1 187	-1 419	-3 200
Driftsinntekter	3 543	6 482	13 949	19 257
Boligutvikling Storby	-246	-14	-547	120
Boligutvikling Trehus	-203	-300	-594	-781
Forvaltning og rådgivning	71	59	272	250
Næringseiendom	97	295	480	567
Bank og eiendomsmegling	147	149	651	646
Aksjeinvesteringer	125	699	540	1 080
Annen virksomhet	-192	-43	-501	-181
Elimineringer	40	27	70	3
Resultat før skatt	-160	871	372	1 705

Note 3 | Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2025	4. kvartal 2024	2025	2024
Prosjektinntekter	2 549	5 587	10 133	15 670
Forvaltningsinntekter	221	192	881	827
Leieinntekter eiendommer	298	306	1 166	1 161
Netto rente- og provisjonsinntekter	244	232	996	970
Tekniske konsulentinntekter	41	45	159	162
Eiendomsmegling	13	23	92	98
Kontingenter medlemmer	33	24	125	124
Andre driftsinntekter/ elimineringer	144	73	398	245
Driftsinntekter	3 543	6 482	13 949	19 257

Note 4 | Investerings eiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2025	31.12.2024
Inngående balanse 1. januar	18 427	16 500
Kjøp av investeringseiendommer	29	55
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-73	-58
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-30	-35
Investeringer/påkostninger	1 337	1 456
Reklassifiseringer	147	465
Verdiendring investeringseiendommer	238	29
Valutaeffekter	5	16
Utgående balanse	20 080	18 427

Note 5 | Opplysninger om investeringseiendommer

Alle beløp i millioner kroner/prosent	31.12.2025 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	5 188	97,5 %	2,5 %	0,4 %
Kontor	8 098	82,2 %	17,8 %	25,1 %
Forretningsbygg	1 398	93,1 %	6,9 %	0,6 %
Garasjeanlegg ¹⁾	779	94,8 %	5,2 %	0,0 %
Bolig ²⁾	411	95,0 %	5,0 %	0,0 %
Samfunnsbygg ³⁾	1 025	97,8 %	2,2 %	0,0 %
Hotell	594	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Industri	1 527	96,2 %	3,8 %	0,2 %
Deleie	1 059	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Sum	20 080	92,0 %	8,0 %	8,5 %

¹⁾ Inkluderer parkering og parkeringshus.

²⁾ Inkluderer investeringseiendom i Danmark under Annen virksomhet med 276 millioner kroner.

³⁾ Inkluderer infrastruktur, helsebygg, skole og barnehage.

Note 6 | Finansielle anleggs- og omløpsmidler

Tabellene nedenfor viser eksponering mot kredittrisiko for finansielle instrumenter i balansen. Eksponering er vist brutto for eventuelle pantstillelser og tillatte motregninger. For aksjer notert på børs eller annen regulert markedsplass, settes verdi til sluttkurs siste handelsdag frem til og med balansedagen. For øvrige aksjer fastsettes verdien på grunnlag av tilgjengelig informasjon. Data fra Nordic Bond Pricing brukes som grunnlag for verdsettelse av sertifikater og obligasjoner.

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2025	31.12.2024
Børsnoterte foretak	202	182
Ikke børsnoterte foretak	957	668
Markedsbaserte investeringer	9	7
Langsiktige obligasjoner	5 724	7 486
Sum finansielle anleggsmidler	6 892	8 344
Rentefond	925	708
Kortsiktige obligasjoner	2 556	2 018
Sum finansielle omløpsmidler	3 481	2 726

Langsiktige obligasjoner

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	2 547	2 533	-14
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	3 178	3 191	13
Sum		5 724	5 724	-

Kortsiktige obligasjoner og sertifikater

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Sertifikater (kommune/stat)	0 %	1 340	1 340	-
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	891	885	-6
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	331	331	-
Sum		2 562	2 556	-7

Note 7 | Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel	01.01.2025 Bokført verdi	Andel av resultat ¹⁾	Andre endringer	31.12.2025 Bokført verdi
Boligutvikling Storby		2 514	149	-408	2 256
Boligutvikling Trehus		171	-43	92	220
Næringseiendom		692	35	-60	667
Aksjeinvesteringer		2 997	542	-371	3 168
Annen virksomhet		49	36	-74	11
Sum		6 424	720	-822	6 322
Spesifikasjon av aksjeinvesteringer					
Veidekke ASA	19,5 %	1 034	276	-231	1 078
AF Gruppen ASA	15,9 %	749	190	-147	793
Construct Venture AS	50,0 %	38	-2	22	58
NCC AB	10,3 %	1 176	79	-15	1 239
Sum		2 997	542	-371	3 168

¹⁾ Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en positiv verdiendring på investeringseiendom på 5,14 millioner kroner.

Note 8 | Rentebærende gjeld

	31.12.2025		31.12.2024	
	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern
Alle beløp i millioner kroner				
Obligasjonslån forfall '26-'27	7 378	1 380	17 055	2 559
Obligasjonslån forfall '28-'31	35 029	7 072	23 351	4 665
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 888	10 888	7 666	7 666
Leieforpliktelser	135	94	119	119
Annen langsiktig gjeld	1 924	883	2 619	1 064
Sum langsiktig rentebærende gjeld	55 354	20 316	50 810	16 074
Obligasjonslån	5 743	746	4 689	1 240
Gjeld til kredittinstitusjoner	603	596	2 699	2 689
Bygge- og tomtelån	5 126	5 126	6 293	6 293
Leieforpliktelser	226	224	213	213
Annen kortsiktig gjeld	705	5	546	3
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	12 403	6 697	14 441	10 439
Sum rentebærende gjeld¹⁾	67 757	27 014	65 251	26 513

Note 9 | Tilgjengelig likviditet

Konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 31. desember 2025 fremgår av oversikten nedenfor:

Alle beløp i millioner kroner	Løpetid	Ramme	Ubenyttet
Kassekreditt	12 mnd.	400	400
Trekkrettighet	2025-2030	1 500	1 500
Trekkrettighet	2025-2030	500	500
Trekkrettighet	364 dager på trekk	2 500	2 500
Trekkrettigheter	364 dager	1 300	1 300
Trekkrettighet	18 mnd. på trekk	547	-
Totale trekkrettigheter og kassekreditter		6 747	6 200

Note 10 | Balanse eksklusiv OBOS-banken konsern

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

	31.12.2025		31.12.2024	
	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern
Alle beløp i millioner kroner				
Anleggsmidler	107 391	39 086	102 259	37 000
Omløpsmidler	37 042	33 734	36 934	34 004
Sum eiendeler	144 433	72 821	139 193	71 004
Egenkapital	39 494	39 494	38 338	38 338
Egenkapitalandel	27,3 %	54,2 %	27,5 %	54,0 %

Note 11 | Vesentlige transaksjoner

Det har ikke vært noen vesentlige transaksjoner per 4. 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 4. 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

- 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

Marianne Gjertsen Ebbesen	Konsernsjef
Malin Svensson	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