



Delårsrapport

2. kvartal 2026

Nøkkeltall

Fra konsernsjefen

Resultat

Øvrige nøkkeltall

Virksomhetsområder

Regnskap og noter

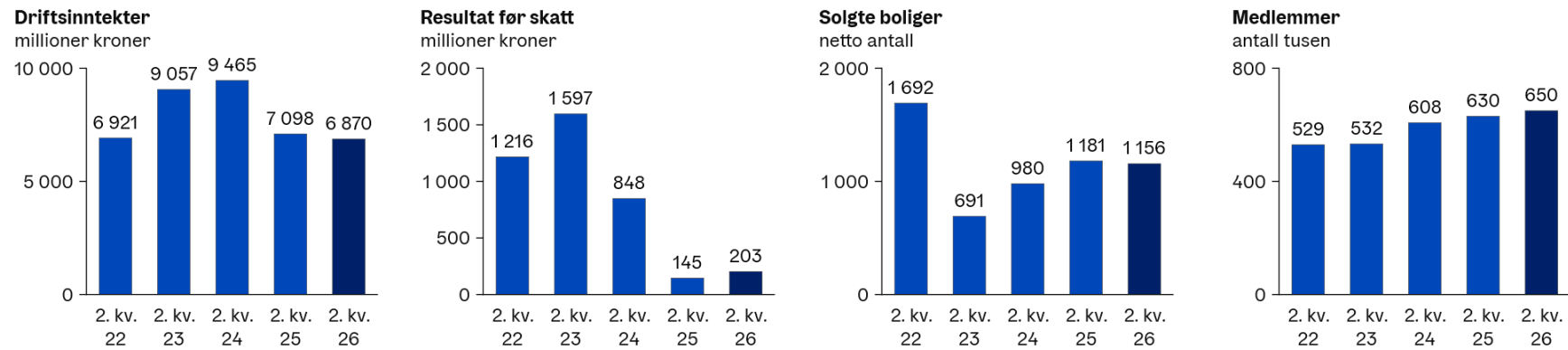
Virksomhetsinformasjon

Nøkkeltall

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2026	2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2026	Per 2. kvartal 2025	2025
Driftsinntekter	3 780	3 557	6 870	7 098	13 949
Resultat før skatt	456	-10	203	145	372
Boligutvikling Storby	401	-177	210	-228	-547
Boligutvikling Trehus	-73	-21	-296	-221	-594
Forvaltning og rådgivning	48	79	114	148	272
Næringseiendom	-149	6	78	139	480
Bank og eiendomsmegling	129	168	257	342	651
Aksjeinvesteringer	202	162	166	241	540
Annen virksomhet	-135	-204	-253	-271	-501
Elimineringer	32	-22	-72	-4	70
Andre hovedtall					
Driftsresultat ekskl. OBOS-banken konsern	640	133	607	246	428
Bokført egenkapital			39 626	38 745	39 494
Verdijustert egenkapital			60 489	55 669	60 454
Rentebærende gjeld			67 481	66 042	67 757

Utvalgte nøkkeltall

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Fra konsernsjefen

OBOS-konsernet leverte et resultat før skatt på 203 (145) millioner kroner i 1. halvår 2026. Gjennomføring av nedsalget av Flytårnet Vest til Thon Gruppen påvirket halvårsresultatet positivt med 668 millioner kroner. På motsatt side ble resultatet redusert som følge av negativ verdiendring på investeringseiendom på -261 (85) millioner kroner og urealisert valutatap på -190 (71) millioner kroner hovedsakelig knyttet til utlån til datterselskap i SEK. Antall overleverte boliger ble redusert med 43 prosent til 674 boliger i 1. halvår sammenlignet med 1. halvår foregående år. Forvaltningsvirksomheten, Næringseiendom, OBOS-banken og Aksje-investeringer oppnådde positive resultater, men på lavere nivåer enn 1. halvår foregående år.

Boligsalget økte gjennom fjoråret sett mot 2024, mens det i 1. halvår i år ble solgt 1 313 boliger mot 1 460 boliger i første halvår 2025. Boligproduksjonen er fremdeles på lave nivåer, selv om OBOS nå har 1 090 flere boliger i produksjon enn på samme tid i fjor. I 2. kvartal har OBOS kjøpt NRK-tomten på Tyholt i Trondheim sammen med gode samarbeidspartnere. Både dette kjøpet og samarbeidsavtalen med Thon Gruppen gjør at OBOS i framtiden kan utvikle gode boligområder med mange boliger for våre medlemmer, og også tilby boliger med Boligkjøpsmodeller som åpner boligmarkedet for flere. Kjøpet av NRK-tomten er en viktig avtale for OBOS' videre satsning i Trondheim.

OBOS har en diversifisert forretningsmodell, og styrken i denne modellen er viktig når resultatene i Boligutvikling uteblir som følge av lavt nyboligsalg og -produksjon de siste årene. Forvaltnings- og rådgivningsvirksomheten har hatt kunde- og inntektsvekst i perioden, og Næringseiendom økte leieinntektene gjennom årlig KPI-justering samt økte leieinntekter knyttet til ferdigstillelse av Construction City. OBOS-banken økte sitt utlånsvolum i perioden.

OBOS er aktivt til stede med boligbygging, medlemstilbud og forvaltningstjenester i de store byene – som Oslo, Trondheim, Bergen og Stavanger. Nå er turen også kommet til Kristiansand. Det ble i 2. kvartal klart at OBOS kjøper selskapet DKS som forvalter rundt 1800 boliger i 70 borettslag og sameier. OBOS Block Watne har i flere år bygget trehus i området, og har boliger til salgs rett utenfor sentrum. De kommende årene skal boligtilbudet i Kristiansand styrkes. Dette vil i første omgang skje gjennom Solon Eiendom hvor OBOS er største eier.

Boligprodusentenes Forening kårer hvert år de beste boligprosjektene i Norge, og OBOS-prosjektet «Nansenløkka Kvartal 2» vant i år prisen for årets leilighetsprosjekt. Det betyr mye for oss å få denne prisen. Vi har sammen med våre samarbeidspartnere jobbet hardt for å gjøre Nansenløkka til et godt prosjekt og et fint sted å bo. Nansenløkka Kvartal 2 består av 73 leiligheter og er en del av et større utbyggingsprosjekt på Fornebu med seks kvartaler med til sammen rundt 600 boliger.

Årlig gjør analyseselskapet Dive SeeYou en test av utvalgte kundesentre i Norge. Vi er godt fornøyde med å vinne prisen i to av totalt 15 bransjer; OBOS-banken som den beste banken og OBOS som best innen medlemsvirksomhet.

Framtidsutsikter

I Norge er påvirkningen fra den internasjonale geopolitiske usikkerheten noe redusert, men uro i Midtøsten og andre konfliktområder gjør at risikoen for nye forstyrrelser i energi- og råvaremarkedene fortsatt er til stede. Norges Bank satte opp renten i mai og har signalisert at renten mest sannsynlig vil bli satt videre opp i 2026, selv om internasjonale forhold har redusert noe av denne risikoen. Innenlandsk inflasjon har vært for høy over lengre tid, arbeidsmarkedet er fortsatt stramt med lav ledighet og høy lønnsvekst, og en svekket krone bidrar til høyere importert inflasjon. Renten kan derfor bli hevet ytterligere før den trolig settes ned igjen i 2027, men vil ligge på et høyere nivå enn tidligere ventet. Todelingen i boligmarkedet fortsetter, med god omsetning av bruktboliger og lavt nybyggssalg, men utsikter til videre renteoppgang vil også dempe bruktboligmarkedet. Nyboligsalget har vært svakere hittil i 2026 enn i 2025, og usikre husholdninger, begrenset kjøpekraft og byggekostnader som vokser raskere enn boligprisene, tilsier at gjeninnhenting vil ta tid.

I Sverige er veksten ventet å ta seg opp, men noe mer moderat enn tidligere anslått. Sysselsettingen ventes å øke, men arbeidsledigheten er fortsatt høy og avtar bare gradvis. Inflasjonen er lav, om enn noe høyere enn målet når man justerer for midlertidige finanspolitiske tiltak, og Riksbanken ventes å holde renten uendret ut 2026 med utsikter til en viss oppgang i 2027. Fallende internasjonale energi- og råvarepriser har bidratt til å redusere risikoen for høyere inflasjon og renter, og husholdningenes kjøpekraft og framtidstro ventes å bedre seg videre. Boligprisene har steget hittil i år og ventes å stige videre, med høy omsetning av bruktboliger. Nyboligsalget er høyere enn på samme tid i fjor, men fortsatt lavt historisk sett, og fortsatt høye byggekostnader og et svakt utgangspunkt vil trolig begrense hvor raskt boligbyggingen kan ta seg opp.



Marianne Gjertsen Ebbesen
Konsernsjef

Resultat per 2. kvartal

Driftsinntekter per 2. kvartal 2026 var 6 870 (7 098) millioner kroner, en nedgang på 228 millioner kroner mot samme periode foregående år.

Driftsinntektene ble positivt påvirket med 762 millioner kroner som følge av OBOS Fornebus gjennomføring av nedsalget av Flytårnet Vest til Thon Gruppen. Færre overleverte boliger, som er en ventet konsekvens av lav igangsettelse de siste årene, bidro til lavere driftsinntekter for Boligutvikling. Det ble i 1. halvår totalt overlevert 674 (1 176) boliger (netto). Det tilsvarer en reduksjon på 43 prosent mot 1. halvår 2025. Forvaltning og rådgivning kunne vise til økte inntekter som følge av kunde- og prisvekst, samt økt tilleggssalg. Næringseiendom økte leieinntektene gjennom årlig KPI-justering samt økte leieinntekter knyttet til ferdigstillelse av Construction City. Bank og eiendomsmegling hadde inntektstilbakegang som følge av marginpress, renteutvikling og markedsforhold. Driftsinntektene i Aksjeinvesteringer var i sin helhet relatert til datterselskapene BlueTec, Enny og On Property. For Annen virksomhet, ble driftsinntektene positivt påvirket av flere overleveringer for Boligkjøpsmodeller.

Resultat før skatt per 2. kvartal 2026 var 203 (145) millioner kroner, en forbedring på 58 millioner kroner mot samme periode foregående år.

Nedsalget av Flytårnet Vest til Thon Gruppen bidrar positivt til halvårsresultatet med 668 millioner kroner. Lavere resultatuttak fra Boligutvikling for øvrig kom som en konsekvens av det lave aktivitetsnivået i Storby og Trehus. Det var i tillegg negativ verdiendring på investeringseiendom på -261 (85) millioner kroner, samt urealisert valutatap på -190 (71) millioner kroner hovedsakelig knyttet til konserninterne utlån i SEK som følge av en styrket norsk krone. Forvaltning og rådgivning hadde økte driftskostnader og avskrivninger som motvirket inntektsveksten. Næringseiendom hadde resultattilbakegang som følge av økte finanskostnader og negativ verdiutvikling på investeringseiendom. Disse effektene ble delvis motvirket av positiv verdiendring på rentebytteavtaler. Bank og eiendomsmegling hadde resultattilbakegang som følge av lavere rentenetto og økte driftskostnader, til tross for økte utlån. Aksjeinvesteringer ble negativt påvirket av lavere resultat fra de tilknyttede selskapene (Veidekke, AF Gruppen og NCC), i tillegg til at det var negativ verdiendring på de finansielle investeringene.

Nøkkeltall boligbygging

Totalt solgte OBOS 1 313 boliger til en verdi av 7,1 milliarder kroner i løpet av 1. halvår 2026. Sammenlignet med 1. halvår 2025 er det en nedgang på 10 prosent i antall solgte boliger. Så langt i år har det blitt igangsatt bygging av 1 296 (1 179) boliger. OBOS har ved kvartalets slutt 3 803 boliger under bygging med en salgsgrad på 60 prosent, opp fra 2 713 boliger med en salgsgrad på 52 prosent ved utgangen av 2. kvartal 2025. OBOS hadde 595 (623) usolgte ferdigstilte boliger ved utgangen av kvartalet.

Per 2. kvartal 2026 (2025)	Solgte boliger	Igangsatte boliger	Ferdigstilte boliger	Boliger i produksjon
Netto	1 156 (1 181)	1 140 (1 033)	786 (879)	3 418 (2 401)
Brutto	1 313 (1 460)	1 296 (1 179)	922 (1 018)	3 803 (2 713)

Revisorbytte fra og med regnskapsåret 2026

Generalforsamlingen i OBOS har valgt KPMG som ny ekstern revisor fra og med regnskapsåret 2026. Endringen medfører ingen vesentlige konsekvenser for den løpende finansielle rapporteringen.



Øvrige nøkkeltall

Balanse og kontantstrøm

Verdijustert egenkapital, risiko og organisasjon

Balanse

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2026	31.12.2025
Sum anleggsmidler	107 916	107 391
Øvrige omløpsmidler	35 682	35 314
Kontanter og kontantekvivalenter	830	1 728
Sum omløpsmidler	36 512	37 042
Sum eiendeler	144 428	144 433
Sum egenkapital	39 626	39 494
Langsiktig gjeld	56 513	57 469
Kortsiktig gjeld	48 289	47 470
Sum gjeld	104 802	104 939
Sum egenkapital og gjeld	144 428	144 433
Egenkapitalandel	27,4 %	27,3 %

Sum eiendeler var 144 428 millioner kroner per 30. juni 2026, en reduksjon på 4 millioner kroner fra 31. desember 2025. Sum anleggsmidler hadde en økning på 526 millioner kroner som i hovedsak bestod av økt utlån fra bankvirksomheten på 992 millioner kroner, økt verdi på obligasjoner på 285 millioner kroner samt økt verdi på varige driftsmidler på 204 millioner kroner. Økningen i anleggsmidler, ble delvis motvirket av redusert verdi på investerings-eiendommer på -1 065 millioner kroner.

Øvrige omløpsmidler er økt med 367 millioner kroner siden 31. desember 2025, og gjelder i hovedsak økt verdi på kundefordringer. Varelageret økte med 53 millioner kroner, som følge av at verdien av ferdigstilte usolgte boliger i sum økte mer enn boligtomter for utvikling og boligprosjekter under oppføring. Kontanter og kontantekvivalenter er redusert med 897 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	2. kvartal 2026	2. kvartal 2025	Per 2. kvartal '26	Per 2. kvartal '25	2025
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-485	189	-1 396	280	-969
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	324	512	693	-21	-1 783
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-676	1 137	-190	664	2 244
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-1	2	-4	5	5
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-838	1 840	-897	927	-503
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	1 669	1 317	1 728	2 230	2 230
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	830	3 157	830	3 157	1 728

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var -1 396 (280) millioner kroner per 2. kvartal 2026, hovedsakelig grunnet endring i varelager på -1 297 (382) millioner kroner, endring i andre tidsavgrensningsposter på -778 (432) millioner kroner og netto endring utlån og innskudd fra OBOS-banken på -887 (-1 649) millioner kroner. Dette ble delvis motvirket av mottatte utbytter på 547 (671) millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var 693 (-21) millioner kroner per 2. kvartal 2026, hovedsakelig grunnet netto investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer på 1 204 (-510) millioner kroner. Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler var -469 (-855) millioner kroner og netto utbetalinger fra aksjer og verdipapirer på -42 (1 344) millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var -190 (664) millioner kroner per 2. kvartal 2026, hovedsakelig relatert til netto nedbetaling av lån og annen gjeld på -2 570 (-290) og netto opptrekk av obligasjonsgjeld var 2 352 (941) millioner kroner.

Totalt ga dette en kontantbeholdning på 830 millioner kroner ved utgangen av 2. kvartal 2026, en endring på -897 millioner kroner fra 31. desember 2025.

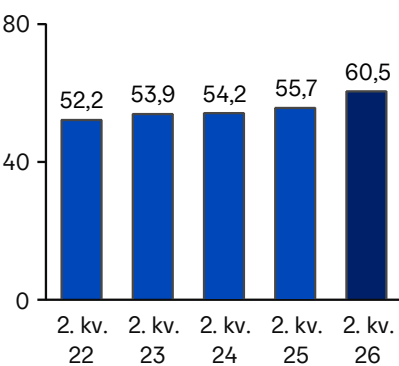
Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Bokført egenkapital	39 626	38 745	39 494
Merverdi eiendommer	7 854	7 204	8 589
Merverdi finansielle investeringer	7 576	6 043	7 352
Merverdi datterselskaper og medlemsmasse	5 433	3 676	5 020
Merverdier	20 863	16 923	20 960
Verdijustert egenkapital	60 489	55 669	60 454
Verdijustert totalbalanse	165 291	157 948	165 393
Verdijustert egenkapitalandel	36,6 %	35,2 %	36,6 %
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken konsern ¹⁾	91 793	88 156	93 288
Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken konsern	65,9 %	63,1 %	64,8 %

¹⁾ Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Per 30. juni 2026 var OBOS' verdijusterte egenkapital beregnet til 60 489 (55 669) millioner kroner, en økning på 35 millioner kroner fra 31. desember 2025. Merverdiene var beregnet til 20 863 (16 923) millioner kroner, en nedgang på 97 millioner kroner fra utgangen av 2025. Nedgangen var drevet av redusert merverdi på eiendommene, som følge av nedsalget av Flytårnet Vest til Thon Gruppen. Nedgangen ble delvis motvirket av økte verdsettelse av datterselskapene og de finansielle investeringene.

Verdijustert egenkapital
milliarder kroner



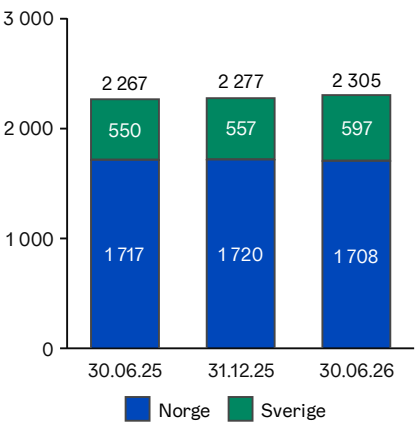
Risiko og risikostyring

OBOS' risiko og risikostyring er presentert i årsrapporten for 2025 på sidene 22-25.

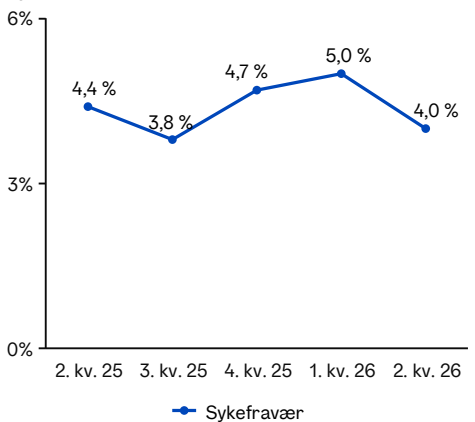
Organisasjon

OBOS hadde 2 305 ansatte per 30. juni 2026, hvorav 1 708 var ansatt i Norge og 597 i Sverige. Sykefraværet var på 4,0 prosent i 2. kvartal 2026, en reduksjon på 0,4 prosentpoeng fra samme kvartal foregående år.

Antall ansatte



Sykefravær, %

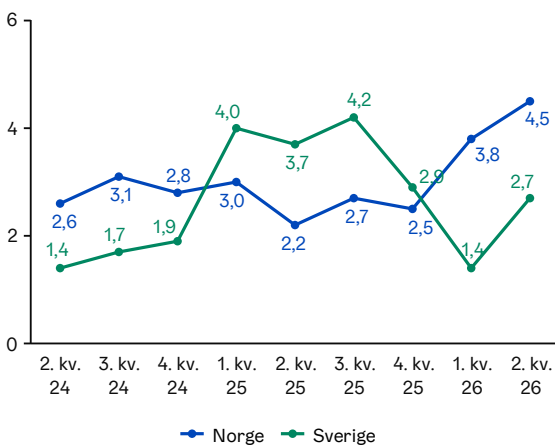


H-verdi byggeprosjekter

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 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 2025 fra side 157 og utover.

H-verdi





Virksomhetsområder

[Boligutvikling Storby](#)

[Boligutvikling Trehus](#)

[Forvaltning og rådgivning](#)

[Næringseiendom](#)

[Bank og eiendomsmegling](#)

[Aksjeinvesteringer](#)

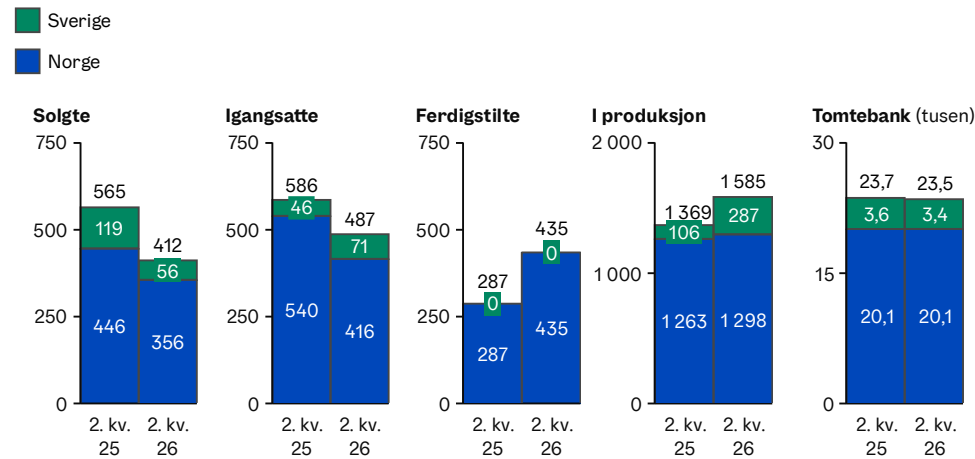
[Annen virksomhet og eliminerings](#)

Boligutvikling Storby

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2026	2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2026	Per 2. kvartal 2025	2025
Driftsinntekter	1 505	957	2 585	2 352	4 309
Resultat før skatt	401	-177	210	-228	-547

Antall boliger (netto)

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Driftsinntektene i 2. kvartal 2026 var 1 505 (957) millioner kroner, en økning på 548 millioner kroner. Driftsinntektene ble positivt påvirket med 762 millioner kroner, som følge av OBOS Fornebus gjennomføring av nedsalget av Flytårnet Vest til Thon Gruppen.

Resultat før skatt i 2. kvartal 2026 var 401 (-177) millioner kroner, en økning på 578 millioner kroner. Resultat før skatt ble positivt påvirket med 668 millioner kroner, som følge av OBOS Fornebus gjennomføring av nedsalget av Flytårnet Vest til Thon Gruppen.

Driftsinntektene per 2. kvartal 2026 var 2 585 (2 352) millioner kroner, en økning på 233 millioner kroner sammenlignet med 2. kvartal i 2025. Økningen ble drevet av nedsalget av Flytårnet Vest. Effekten ble noe motvirket som følge av færre overleveringer enn i samme periode foregående år.

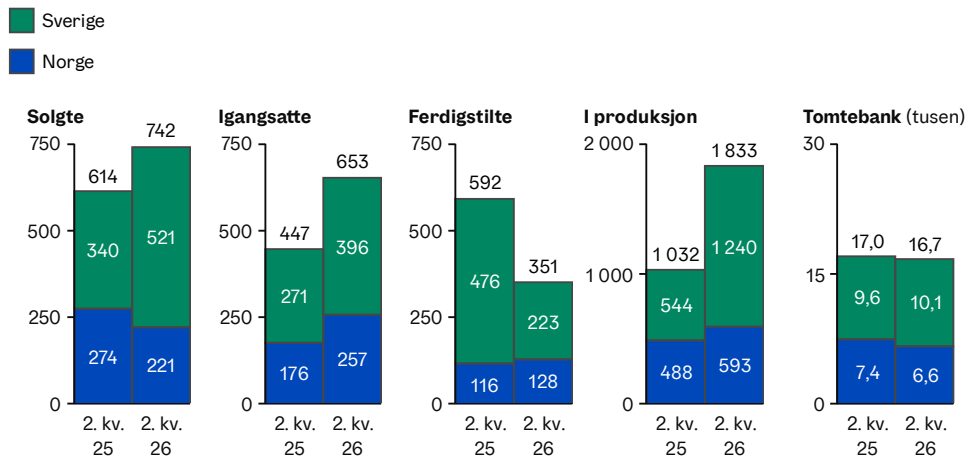
Resultat før skatt per 2. kvartal 2026 var 210 (-228) millioner kroner, en økning på 438 millioner kroner mot samme kvartal i 2025. Økningen skyldes i hovedsak resultatbidraget fra nedsalget av Flytårnet Vest, delvis motvirket av redusert resultatandel fra tilknyttede selskap.

Boligutvikling Trehus

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2026	2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2026	Per 2. kvartal 2025	2025
Driftsinntekter	1 192	1 590	2 250	2 414	5 377
Resultat før skatt	-73	-21	-296	-221	-594

Antall boliger (netto)

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Driftsinntektene i 2. kvartal 2026 var 1 192 (1 590) millioner kroner, en nedgang på 398 millioner kroner. Reduksjonen kommer i hovedsak av færre overleverte boliger for OBOS Sverige.

Resultat før skatt i 2. kvartal 2026 var -73 (-21) millioner kroner. Resultatnedgangen kommer i hovedsak av reduserte inntekter, men motvirkes noe av sterkere marginer på prosjektene, samt tomtosalg i OBOS Block Watne.

Driftsinntektene per 2. kvartal 2026 var 2 250 (2 414) millioner kroner, en nedgang på 164 millioner kroner. Inntektsnedgangen er drevet av færre overleveringer enn samme periode foregående år for OBOS Sverige. Utviklingen ble delvis motvirket av økt omsetning for OBOS Block Watne Entreprenør.

Resultat før skatt per 2. kvartal 2026 var -296 (-221) millioner kroner, en nedgang på 75 millioner kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Resultatnedgangen kommer hovedsakelig som følge av reduserte inntekter. Sterkere prosjektmarginer, bidrag fra tomtosalg og fokus på kostnadskontroll i virksomheten bidro imidlertid til å dempe resultatnedgangen.

Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2026	2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2026	Per 2. kvartal 2025	2025
Driftsinntekter	305	300	609	590	1 155
Resultat før skatt	48	79	114	148	272

Driftsinntektene i 2. kvartal 2026 var 305 (300) millioner kroner, en økning på 5 millioner kroner. Inntektsveksten var et resultat av økte honorarinntekter for OBOS Eiendomsforvaltning, samt kundevekst for OBOS Nett.

Resultat før skatt i 2. kvartal 2026 var 48 (79) millioner kroner, en nedgang på 31 millioner kroner. Resultatnedgangen kommer i hovedsak av økte driftskostnader og personalkostnader.

Driftsinntektene per 2. kvartal 2026 var 609 (590) millioner kroner, en økning på 19 millioner kroner. Inntektsveksten var i hovedsak drevet av positiv utvikling i OBOS Eiendomsforvaltning som følge av vekst i honorarinntekter og øvrige tjenesteinntekter. Lavere bruktboligomsetning bidro til å dempe veksten i perioden.

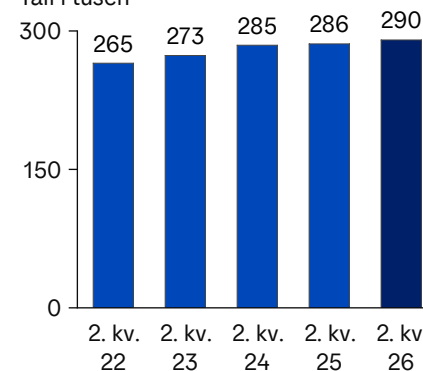
Resultat før skatt per 2. kvartal 2026 var 114 (148) millioner kroner, en nedgang på 34 millioner kroner. Utviklingen skyldes hovedsakelig høyere drifts- og personalkostnader. Effekten ble delvis motvirket av lavere underskudd i OBOS Nett.

Forvaltningsavtaler

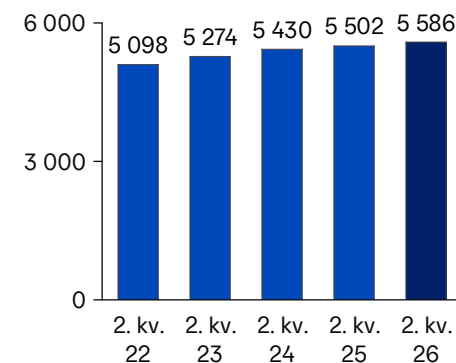
Alle tall per utgangen av kvartalet.

Antall boliger

Tall i tusen



Antall selskap



Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2026	2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2026	Per 2. kvartal 2025	2025
Leieinntekter	258	220	516	430	929
Andre inntekter	32	11	44	14	68
Sum driftsinntekter	290	231	560	444	998
Resultat før skatt	-149	6	78	139	480
Verdiendring investeringseiendom	-176	-9	-108	56	222

Driftsinntektene i 2. kvartal 2026 var 290 (231) millioner kroner, en økning på 59 millioner kroner. Økningen kommer hovedsakelig av økte leieinntekter etter ferdigstillelsen av Construction City. I tillegg bidro KPI-justering av eksisterende kontrakter positivt.

Resultat før skatt i 2. kvartal 2026 var -149 (6) millioner kroner, en nedgang på 155 millioner kroner. Resultattilbakegangen kom som et resultat av negativ verdiendring på investeringseiendom på -176 (-9) millioner kroner.

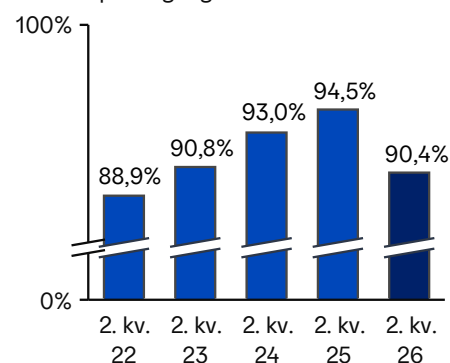
Driftsinntektene per 2. kvartal 2026 var 560 (444) millioner kroner, en økning på 116 millioner kroner sammenlignet med 2. kvartal 2025. Inntektsveksten skyldes i hovedsak økte leieinntekter fra Construction City etter ferdigstillelse, samt årlig KPI-justering av leiekontrakter på ca. 3 prosent.

Resultat før skatt per 2. kvartal 2026 var 78 (139) millioner kroner, en nedgang på 61 millioner kroner mot samme periode foregående år. Resultattilbakegangen kom som et resultat av negativ verdiendring på investeringseiendom på -108 (56) millioner kroner, som ble delvis motvirket av positiv verdiendring på rentebytteavtaler på 44 (-82) millioner kroner som følge av markedets renteforventninger.

Økonomisk utleiegrad var 90,4 (94,5) prosent ved utgangen av kvartalet. Reduksjonen i utleiegrad kommer hovedsakelig av økt utleiebart areal i porteføljen, som følge av ferdigstillelsen av Construction City.

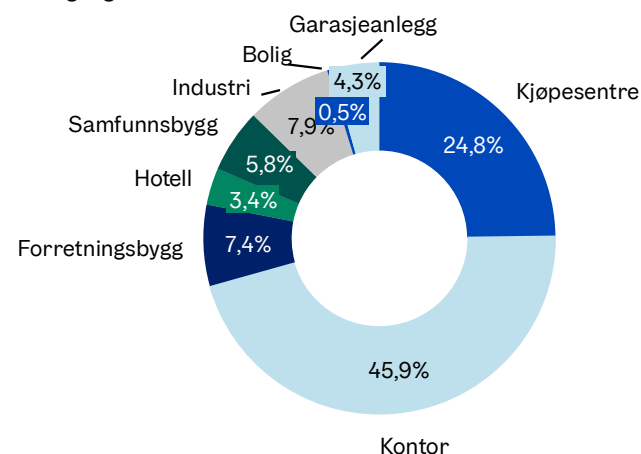
Økonomisk utleiegrad, %

Alle tall per utgangen av kvartalet



Fordeling av balanseført verdi investeringseiendom

Per utgangen av kvartalet.



Bank og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2026	2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2026	Per 2. kvartal 2025	2025
Netto rente- og provisjons- inntekter i OBOS-banken	211	238	434	484	971
Netto verdiendr. og gevinst/tap på fin. instrumenter	5	8	-5	11	4
Honorarinntekter OBOS Eiendomsmeglere	28	28	53	58	105
Sum driftsinntekter	244	274	482	553	1 080
Resultat før skatt	129	168	257	342	651
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	48,6 %	38,9 %	47,7 %	39,2 %	40,8 %
Egenkapitalavkastning til eier	8,8 %	10,6 %	8,9 %	11,0 %	10,6 %
Rentenetto i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	1,04 %	1,26 %	1,08 %	1,29 %	1,25 %
Utlånsvekst	1,0 %	2,1 %	1,2 %	3,3 %	6,8 %
Innskuddsvekst	0,9 %	2,9 %	1,0 %	3,1 %	4,7 %

Driftsinntekter i 2. kvartal 2026 var 244 (274) millioner kroner, en nedgang på 30 millioner kroner. Hovedårsaken til inntektsreduksjonen var redusert rentenetto som følge av et økende marginpress. Redusert rentenetto ble motvirket av innskudds- og utlånsvekst både til personmarkedet og borettslag. OBOS Eiendomsmeglere hadde honorarinntekter på nivå med samme kvartal foregående år.

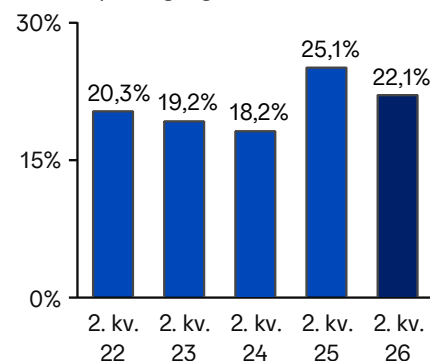
Resultat før skatt i 2. kvartal 2026 var 129 (168) millioner kroner, en nedgang på 39 millioner kroner. Resultattilbakegangen kom som en konsekvens av den reduserte driftsinntekten, i tillegg til økte driftskostnader og avskrivninger på 10 millioner kroner.

Driftsinntekter per 2. kvartal 2026 var 482 (553) millioner kroner, en nedgang på 71 millioner kroner. Hovedårsaken til inntektsreduksjonen var redusert rentenetto, som delvis ble motvirket av innskudds- og utlånsvekst både til personmarkedet og borettslag. OBOS Eiendomsmeglere hadde honorarinntekter 5 millioner lavere enn samme periode foregående år.

Resultat før skatt per 2. kvartal 2026 var 257 (342) millioner kroner, en nedgang på 85 millioner kroner. Resultattilbakegangen kom som en konsekvens av den reduserte driftsinntekten, i tillegg til økte driftskostnader og avskrivninger på 13 millioner kroner.

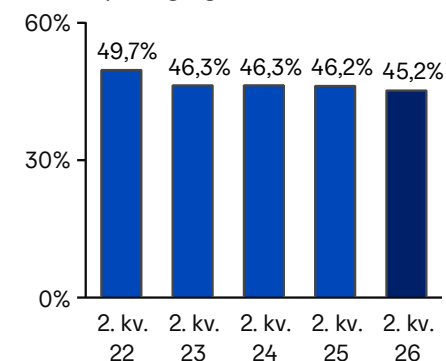
Ren kjernekapital, %

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 30. juni 2026. Bankens rene kjernekapitaldekning var på 22,1 prosent per 30. juni 2026. OBOS-banken er godt kapitalisert i henhold til minstekravet og tilfredsstiller alle regulatoriske krav per 30. juni 2026.

Banken har en solid kapitalposisjon og vurderer fortløpende ulike alternativer for anvendelse av overskuddskapitalen. Dette inkluderer blant annet muligheter for videre vekst og eventuelle tilbakeføringer til OBOS BBL.

Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2026	2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2026	Per 2. kvartal 2025	2025
Resultat før skatt fra datterselskaper	3	1	-3	-	-22
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	164	143	186	203	540
Utbytte, verdiendring og gevinst fra finansielle investeringer	41	35	-9	61	62
Andre kostnader	-6	-16	-9	-24	-40
Resultat før skatt	202	162	166	241	540

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.

Resultat før skatt i 2. kvartal 2026 var 202 (162) millioner kroner, en forbedring på 40 millioner kroner. Resultat før skatt fra datterselskapene var positivt med 3 (1) millioner kroner, mens resultatandel fra tilknyttede selskaper utgjorde 164 (143) millioner kroner, en forbedring på 21 millioner kroner. Utbytte, verdiendring og gevinst fra de finansielle investeringene var 41 (35) millioner kroner.

Resultat før skatt per 2. kvartal 2026 var 166 (241) millioner kroner, en reduksjon på 75 millioner kroner. Resultat før skatt fra datterselskapene var negativt med -3 (0) millioner kroner, mens resultatandel fra tilknyttede selskaper utgjorde 186 (203) millioner kroner, en reduksjon på 17 millioner kroner. Utbytte, verdiendring og gevinst fra de finansielle investeringene var negativ med -9 (61) millioner kroner.

Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2026	2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2026	Per 2. kvartal 2025	2025
Driftsinntekter - Annen virk.	653	417	1 530	1 488	2 359
Driftsinntekter - Elimineringer	-441	-235	-1 204	-782	-1 419
Sum driftsinntekter	213	182	326	706	940
Resultat før skatt - Annen virk.	-135	-204	-253	-271	-501
Resultat før skatt - Elimineringer	32	-22	-72	-4	70
Resultat før skatt	-102	-226	-325	-275	-431

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. Elimineringer per 2. kvartal 2026 består av oppløste og eliminerte gevinster knyttet til konserninterne transaksjoner på Ulven og Mortensrud, med en netto resultateffekt på -72 millioner kroner.

Driftsinntekter for Annen virksomhet i 2. kvartal 2026 var 653 (417) millioner kroner, en økning på 236 millioner kroner. Økningen skyldes Boligkjøpsmodeller som overleverte flere boliger med Bostart og Deleie sammenlignet med i 2. kvartal 2025.

Resultat før skatt for Annen virksomhet i 2. kvartal 2026 var -135 (-204) millioner kroner, en forbedring på 69 millioner kroner. Forbedringen skyldes lavere personal- og andre driftskostnader på 29 millioner kroner, samt den økte omsetningen. Det var negativ verdiendring på investeringseiendom på -14 (-12) millioner kroner, og netto finans forverret seg med 18 millioner kroner som følge av lavere konserninterne renteinntekter og urealisert valutatap på utlån fra OBOS BBL til datterselskaper i SEK.

Driftsinntekter for Annen virksomhet per 2. kvartal 2026 var 1 530 (1 488) millioner kroner, en økning på 42 millioner kroner. Økningen skyldes flere overleveringer av boliger med Boligkjøpsmodeller.

Resultat før skatt for Annen virksomhet per 2. kvartal 2026 var -253 (-271) millioner kroner, en forbedring på 18 millioner kroner. Forbedringen kom som et resultat av lavere personal- og andre driftskostnader på 52 millioner kroner, samt den økte omsetningen. Forbedringen ble delvis motvirket av lavere verdiendring på 18 (48) millioner kroner, samt forverret netto finans med 55 millioner kroner som følge av lavere konserninterne renteinntekter og urealisert valutatap på utlån fra OBOS BBL til datterselskaper i SEK.



Regnskap og noter

[Resultatregnskap](#)

[Balanse](#)

[Egenkapitaloppstilling](#)

[Kontantstrømoppstilling](#)

[Noter](#)

Signaturbygget O-en på Rødtnet tar form.

Foto: Fredrik Saltbones

Resultatregnskap

Alle beløp i millioner kroner

	Note	2. kvartal 2026	2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2026	Per 2. kvartal 2025	2025
Driftsinntekter	<u>3</u>	3 780	3 557	6 870	7 098	13 949
Prosjektkostnader		-1 856	-2 318	-3 651	-4 652	-9 241
Personalkostnader		-548	-541	-1 117	-1 109	-2 272
Andre driftskostnader		-493	-479	-973	-970	-2 018
Avskrivninger og nedskrivninger		-79	-69	-164	-141	-286
Driftskostnader		-2 976	-3 407	-5 906	-6 872	-13 817
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		803	151	965	226	132
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	<u>7</u>	151	191	159	276	720
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-	-6	-	-1	-14
Verdiendring investeringseiendom	<u>4</u>	-185	-35	-261	85	238
Driftsresultat		768	301	863	586	1 075
Finansinntekter og finanskostnader						
Finansinntekter		83	91	128	118	249
Finanskostnader		-309	-287	-618	-546	-1 199
Netto valutagevinst/valutatap		-12	23	-190	71	147
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		-93	-160	-14	-152	31
Netto gevinst/tap og nedskrivninger finansielle eiendeler		18	23	32	68	68
Netto finansposter		-312	-310	-661	-442	-703
Resultat før skatt		456	-10	203	145	372
Skattekostnad		77	59	137	46	75
Resultat etter skatt		533	49	340	190	447
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		-15	-16	-26	-30	-88
Herav hybridkapitalens andel		6	6	11	12	23

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2026	2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2026	Per 2. kvartal 2025	2025
Utvidet resultat					
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter	-15	31	-213	105	200
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter	-	-	-6	-5	-1
Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-4	-34	-	-29	5
Sum poster etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	-19	-3	-219	71	204
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko	-3	-2	-2	-3	-7
Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer	-	-	-	-	301
Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-60	-33	-19	30	66
Sum poster etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	-63	-35	-21	27	360
Sum utvidet resultat	-82	-38	-240	98	564
Totalresultat	451	11	100	288	1 011
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel	-15	-16	-28	-30	-87
Herav hybridkapitalens andel	6	6	11	12	23

Balanse

Alle beløp i millioner kroner	Note	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Goodwill		1 368	1 390	1 408
Varemerker		653	665	675
Andre immaterielle eiendeler		627	654	679
Varige driftsmidler		1 650	1 328	1 446
Bruksrettseiendeler		310	325	342
Investeringseiendommer	4, 5	19 015	19 252	20 080
Eierbenyttede eiendommer		834	687	788
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	6 409	6 077	6 322
Finansielle anleggsmidler	6	7 176	8 297	6 892
Utlån fra bankvirksomhet		67 859	64 422	66 867
Andre anleggsmidler		2 017	1 626	1 893
Sum anleggsmidler		107 916	104 723	107 391
Boligtomter for utvikling		19 448	19 435	19 979
Boligprosjekter under oppføring		7 578	6 799	7 601
Ferdige, usolgte boliger		2 830	2 831	2 224
Sum varelager		29 857	29 064	29 804
Kundefordringer		1 170	786	623
Utlån fra bankvirksomhet		68	437	220
Finansielle omløpsmidler	6	3 206	1 643	3 481
Andre omløpsmidler		1 381	1 213	1 187
Kontanter og kontantekvivalenter		830	3 157	1 728
Sum andre omløpsmidler		6 655	7 237	7 238
Sum eiendeler		144 428	141 024	144 433

Alle beløp i millioner kroner	Note	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Andelskapital		155	148	150
Annen egenkapital		38 469	37 610	38 353
Hybridkapital		299	299	299
Ikke-kontrollerende eierinteresser		703	688	692
Sum egenkapital		39 626	38 745	39 494
Pensjonsforpliktelser		142	139	152
Utsatt skatt		1 533	1 710	1 703
Ikke-rentebærende gjeld		402	346	261
Rentebærende leieforpliktelser	8	118	114	135
Rentebærende gjeld	8	54 319	52 775	55 218
Sum langsiktig gjeld		56 513	55 084	57 469
Leverandørgjeld		667	1 147	1 106
Betalbar skatt		25	36	35
Ikke-rentebærende gjeld		4 651	3 713	3 970
Bankinnskudd fra kunder		29 902	29 148	29 956
Rentebærende leieforpliktelser	8	210	217	226
Rentebærende gjeld	8	12 834	12 935	12 177
Sum kortsiktig gjeld		48 289	47 195	47 470
Sum gjeld		104 802	102 279	104 939
Sum egenkapital og gjeld		144 428	141 024	144 433

Egenkapitaloppstilling

Alle beløp i millioner kroner	Note	Annen egenkapital									Sum egenkapital
		Andelskapital	Omregnings- differanser	Regulering til virkelig verdi	Utvidet resultat i TS/FKV ¹⁾	Bruksendring eierbenyttet eiendom	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Hybrid- kapital ²⁾	Ikke- kontrollerende eierinteresser	
Egenkapital per 31. desember 2024		143	268	-1	-71	12	36 998	37 206	299	690	38 338
Endring regnskapspraksis		-	-	-	-	-	99	99	-	9	108
Egenkapital per 1. januar 2025		143	268	-1	-71	12	37 096	37 305	299	699	38 446
Periodens resultat		-	-	-	-	-	209	209	12	-30	190
Utvidet resultat		-	100	-3	1	-	-	98	-	-	98
Totalresultat		-	100	-3	1	-	209	307	12	-30	288
Økning i andelskapital		5	-	-	-	-	-	-	-	-	5
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-	-	-	-	19	19
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-	-	-	-12	-	-12
Egenkapital per 30. juni 2025		148	368	-4	-70	12	37 304	37 610	299	688	38 745
Egenkapital per 1. januar 2026		150	466	-8	-	313	37 581	38 353	299	692	39 494
Periodens resultat		-	-	-	-	-	355	355	11	-26	340
Utvidet resultat		-	-217	-2	-19	-	-	-238	-	-2	-240
Totalresultat		-	-217	-2	-19	-	355	116	11	-28	100
Økning i andelskapital		5	-	-	-	-	-	-	-	-	5
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresse		-	-	-	-	-	-	-	-	39	39
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-	-	-	-11	-	-11
Egenkapital per 30. juni 2026		155	249	-10	-19	313	37 935	38 469	299	703	39 626

¹⁾ Utvidet resultat i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet.

²⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

Kontantstrømoppstilling

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2026	2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2026	Per 2. kvartal 2025	2025
Resultat før skatt	456	-10	203	145	372
Netto finansposter	312	310	661	442	703
Avskrivninger og nedskrivninger	79	69	164	141	286
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	185	35	261	-85	-238
Resultat fra tilknyttede selskaper	-151	-185	-159	-275	-706
Endring i varelager	-864	200	-1 297	382	-254
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	-506	-1 266	-887	-1 649	-3 077
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-499	-93	-778	432	1 918
Mottatte utbytter	527	602	547	671	986
Netto betalte og mottatte renter	-26	559	-77	138	-896
Betalte skatter	-	-33	-35	-60	-63
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-485	189	-1 396	280	-969
Netto utbetalinger ved tilgang og avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-266	-419	-469	-855	-1 593
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-2 371	654	-9 193	-1 157	-6 421
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	2 426	589	9 151	2 500	7 379
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrasket kontanter overtatt	-114	-190	-119	-199	-731
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrasket kontanter avhendet	660	19	1 407	50	159
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-60	-133	-67	-236	-332
Netto innbetalinger og utbetalinger fra andre investeringer	48	-7	-17	-125	-243
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	324	512	693	-21	-1 783
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-2 781	-3 970	-5 769	-5 382	-8 739
Opptrekk obligasjonsgjeld	4 124	4 297	8 121	6 323	11 662
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	-2 058	811	-2 570	-290	-748
Øvrige finansielle poster	39	-1	28	13	69
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-676	1 137	-190	664	2 244
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-1	2	-4	5	5
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-838	1 840	-897	927	-503
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	1 669	1 317	1 728	2 230	2 230
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	830	3 157	830	3 157	1 728

Noter

Note 1 | Regnskapsprinsipper og estimater

Konsernregnskapet per 2. kvartal 2026, avsluttet 30. juni 2026, 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 2025. 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:		
	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025	2. kvartal 2026	2. kvartal 2025	2025
SEK	1,0196	1,0617	1,0944	1,0364	1,0509	1,0588
DKK	1,5132	1,5862	1,5856	1,4958	1,5630	1,5700

Når konsernregnskapet utarbeides, må ledelsen foreta estimater og utøve skjønnsmessige vurderinger med forutsetninger av usikre størrelser. Disse representerer ledelsens beste skjønn på avleggelsestidspunktet for regnskapet og kan avvike fra faktiske resultater.

Note 2 | Virksomhetsområder

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

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2026	2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2026	Per 2. kvartal 2025	2025
Boligutvikling Storby	1 505	957	2 585	2 352	4 309
Boligutvikling Trehus	1 192	1 590	2 250	2 414	5 377
Forvaltning og rådgivning	305	300	609	590	1 155
Næringseiendom	290	231	560	444	998
Bank og eiendomsmegling	244	274	482	553	1 080
Aksjeinvesteringer	30	23	58	39	90
Annen virksomhet	653	417	1 530	1 488	2 359
Elimineringer	-441	-235	-1 204	-782	-1 419
Driftsinntekter	3 780	3 557	6 870	7 098	13 949
Boligutvikling Storby	401	-177	210	-228	-547
Boligutvikling Trehus	-73	-21	-296	-221	-594
Forvaltning og rådgivning	48	79	114	148	272
Næringseiendom	-149	6	78	139	480
Bank og eiendomsmegling	129	168	257	342	651
Aksjeinvesteringer	202	162	166	241	540
Annen virksomhet	-135	-204	-253	-271	-501
Elimineringer	32	-22	-72	-4	70
Resultat før skatt	456	-10	203	145	372

Note 3 | Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2026	2. kvartal 2025	Per 2. kvartal 2026	Per 2. kvartal 2025	2025
Prosjektinntekter	2 822	2 614	4 953	5 222	10 133
Forvaltningsinntekter	234	235	464	460	881
Leieinntekter eiendommer	306	282	620	564	1 166
Netto rente- og provisjonsinntekter	221	251	439	505	996
Tekniske konsulentinntekter	32	35	77	84	159
Eiendomsmegling	24	25	48	52	92
Kontingenter medlemmer	31	32	62	63	125
Andre driftsinntekter/ elimineringer	109	83	207	150	398
Driftsinntekter	3 780	3 557	6 870	7 098	13 949

Note 4 | Investeringsiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringsiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Inngående balanse 1. januar	20 080	18 427	18 427
Kjøp av investeringsiendommer	-	14	29
Salg av investeringsiendommer, historisk kostpris	-846	6	-73
Salg av investeringsiendommer, akkumulert verdistigning	-8	-10	-30
Investerings/påkostninger	303	773	1 337
Reklassifiseringer	-234	-46	147
Verdiendring investeringsiendommer	-261	85	238
Valutaeffekter	-19	3	5
Utgående balanse	19 015	19 252	20 080

Note 5 | Opplysninger om investeringsiendommer

Alle beløp i millioner kroner/prosent	30.06.2026 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	4 363	98,0 %	2,0 %	0,3 %
Kontor	8 068	81,5 %	18,5 %	20,5 %
Forretningsbygg	1 307	94,3 %	5,7 %	0,1 %
Garasjeanlegg ¹⁾	762	97,8 %	2,2 %	0,0 %
Bolig ²⁾	400	95,0 %	5,0 %	0,0 %
Samfunnsbygg ³⁾	1 026	94,8 %	5,2 %	0,0 %
Hotell	600	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Industri	1 387	96,3 %	3,7 %	0,1 %
Deleie	1 102	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Sum	19 015	90,4 %	9,6 %	8,8 %

¹⁾ Inkluderer parkering og parkeringshus.

²⁾ Inkluderer investeringsiendom i Danmark under Annen virksomhet med 256 millioner kroner.

³⁾ Inkluderer infrastruktur, helsebygg, skole og barnehage.

Note 6 | Finansielle anleggs- og omløpsmidler

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

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Børsnoterte foretak	169	173	202
Ikke børsnoterte foretak	1 036	864	957
Markedsbaserte investeringer	12	8	9
Langsiktige obligasjoner	5 959	7 253	5 724
Sum finansielle anleggsmidler	7 176	8 297	6 892
Rentefond	-	-	925
Kortsiktige obligasjoner	3 206	1 643	2 556
Sum finansielle omløpsmidler	3 206	1 643	3 481

Langsiktige obligasjoner

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	2 312	2 311	-
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	3 630	3 648	19
Sum		5 941	5 959	18

Kortsiktige obligasjoner og sertifikater

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Sertifikater (kommune/stat)	0 %	1 406	1 405	-1
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	1 212	1 198	-14
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	604	603	-1
Sum		3 222	3 206	-16

Note 7 | Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel	01.01.2026 Bokført verdi	Andel av resultat ¹⁾	Andre endringer	30.06.2026 Bokført verdi
Boligutvikling Storby		2 220	-34	409	2 595
Boligutvikling Trehus		188	-1	-6	181
Næringseiendom		668	8	-12	665
Aksjeinvesteringer		3 241	186	-463	2 965
Annen virksomhet		4	1	-1	4
Sum		6 322	159	-72	6 409
Spesifikasjon av aksjeinvesteringer					
Veidekke ASA	19,5 %	1 078	116	-303	891
AF Gruppen ASA	15,5 %	793	73	-87	779
Construct Venture AS	50,0 %	58	-1	3	60
NCC AB	10,3 %	1 239	-3	-75	1 161
Øvrige selskaper		74	1	-	74
Sum		3 241	186	-463	2 965

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

Note 8 | Rentebærende gjeld

	30.06.2026		30.06.2025		31.12.2025	
	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 '26-'27	-	-	12 033	2 037	7 378	1 380
Obligasjonslån forfall '28-'31	43 108	8 665	29 708	6 349	35 029	7 072
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 260	9 260	8 289	8 289	10 888	10 888
Leieforpliktelser	118	77	114	114	135	94
Annen langsiktig gjeld	1 952	910	2 744	998	1 924	883
Sum langsiktig rentebærende gjeld	54 437	18 911	52 889	17 787	55 354	20 316
Obligasjonslån med forfall innen ett år	7 273	1 230	4 410	424	5 743	746
Gjeld til kredittinstitusjoner	646	625	3 240	3 210	603	596
Bygge- og tomtelån	4 095	4 095	4 982	4 982	5 126	5 126
Leieforpliktelser	210	208	217	217	226	224
Annen kortsiktig gjeld	820	19	303	3	705	5
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	13 044	6 178	13 152	8 836	12 403	6 697
Sum rentebærende gjeld¹⁾	67 481	25 089	66 042	26 624	67 757	27 014

¹⁾ Ikke inkludert innlån fra kunder.

Note 9 | Tilgjengelig likviditet

Konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 30. juni 2026 fremgår av oversikten nedenfor:

Alle beløp i millioner kroner	Løpetid	Ramme	Ubenyttet
Kassekreditt	12 mnd.	600	504
Trekkrettighet	2025-2030	1 500	1 500
Trekkrettighet	2025-2030	500	500
Trekkrettighet	364 dager ¹⁾	2 500	2 500
Trekkrettigheter	364 dager	600	600
Totale trekkrettigheter og kassekreditter		5 700	5 603

¹⁾ Løper uten fast sluttdato, med 364 dagers oppsigelse.

Note 10 | Balanse eksklusiv OBOS-banken konsern

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

	30.06.2026		30.06.2025		31.12.2025	
	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern
Alle beløp i millioner kroner						
Anleggsmidler	107 916	38 570	104 723	37 927	107 391	39 086
Omløpsmidler	36 512	32 762	36 301	33 671	37 042	33 734
Sum eiendeler	144 428	71 332	141 024	71 598	144 433	72 821
Egenkapital	39 626	39 626	38 745	38 745	39 494	39 494
Egenkapitalandel	27,4 %	55,6 %	27,5 %	54,1 %	27,3 %	54,2 %

Note 11 | Vesentlige transaksjoner

30. april 2026 solgte OBOS 50 prosent av aksjene i Flytårnet Vest på Fornebu til Thon Gruppen. Salget ga en regnskapsmessig gevinst på 668 millioner kroner.

Note 12 | Transaksjoner med nærstående

OBOS foretar transaksjoner med nærstående parter som en del av den ordinære virksomheten. Disse transaksjonene gjennomføres til markedsmessige betingelser. Vilkår for transaksjoner med ledende ansatte og nærstående parter er omtalt i note 30 og note 31 i konsernets årsrapport for 2025. Transaksjoner mellom konsernselskaper elimineres i konsernregnskapet og representerer ikke nærstående parter. OBOS har ikke foretatt vesentlige transaksjoner med nærstående parter ut over ordinære forretningsmessige transaksjoner per 2. kvartal 2026.

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. I henhold til vedtektene går inntil 10 prosent av overskudd etter skatt til samfunnsnyttige formål.

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

OBOS har medlemmer i Norge og Sverige.

Kontaktinformasjon

OBOS BBL
Postboks 393, Alnabru
0614 Oslo
Telefon: 22 86 55 00

obos.no

Hovedkontor

Standardveien 1
0581 Oslo

Pressekontakt

Thomas Skjennald

Kommunikasjonsdirektør

Finansiell kalender

3. kvartal 2026: 27. oktober 2026
4. kvartal 2026: 12. februar 2027
1. kvartal 2027: 4. mai 2027
2. kvartal 2027: 15. juli 2027
3. kvartal 2027: 26. oktober 2027

Selskapets styre

Roar Engeland	Styreleder
Heidi Ulmo	Nestleder
Kristin Olsson Augestad	Styremedlem
Thor Gjermund Eriksen	Styremedlem
Henning Olsen	Styremedlem
Anne Lise Ryel	Styremedlem
Geir Magne Tjåland	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