



Delårsrapport

3. kvartal 2026

Nøkkeltall

Fra konsernsjefen

Resultat

Øvrige nøkkeltall

Virksomhetsområder

Regnskap og noter

Virksomhetsinformasjon

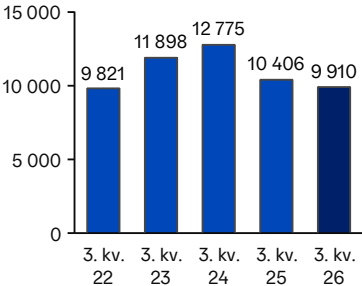
Nøkkeltall

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2026	3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2026	Per 3. kvartal 2025	2025
Driftsinntekter	3 040	3 307	9 910	10 406	13 949
Resultat før skatt	140	387	343	531	372
Boligutvikling Storby	-136	-115	74	-343	-547
Boligutvikling Trehus	-95	-128	-391	-349	-594
Forvaltning og rådgivning	43	53	157	201	272
Næringseiendom	102	244	180	383	480
Bank og eiendomsmegling	122	161	379	503	651
Aksjeinvesteringer	255	174	421	415	540
Annen virksomhet	-165	-38	-418	-309	-501
Elimineringer	15	34	-58	30	70
Andre hovedtall					
Driftsresultat ekskl. OBOS-banken konsern	217	378	824	624	428
Bokført egenkapital			39 689	39 413	39 494
Verdijustert egenkapital			60 571	56 371	60 454
Rentebærende gjeld			65 620	67 556	67 757

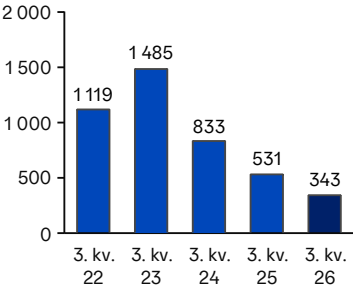
Utvalgte nøkkeltall

Alle tall per utgangen av kvartalet.

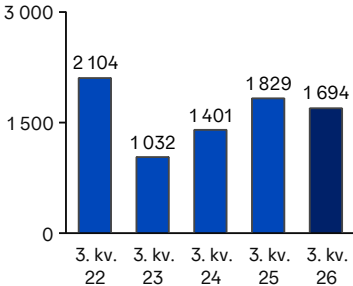
Driftsinntekter
millioner kroner



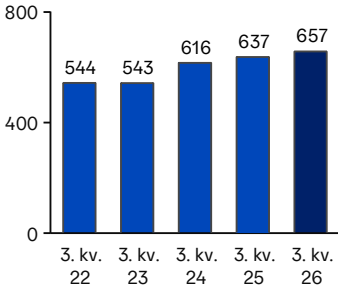
Resultat før skatt
millioner kroner



Solgte boliger
netto antall



Medlemmer
antall tusen



Fra konsernsjefen

OBOS-konsernet leverte et resultat før skatt på 343 (531) millioner kroner per 3. kvartal 2026. Nedgangen skyldes negativ verdiendring på investeringseiendom, urealisert valutatap på utlån til datterselskap i SEK, og lavere driftsinntekter som følge av færre overleverte boliger. Antall overleverte boliger ble redusert med 34 prosent til 1 179 (1 793) boliger hittil i år. Forvaltningsvirksomheten, Næringseiendom og OBOS-banken hadde resultater som var noe lavere enn samme periode foregående år.

Boligsalget økte gjennom fjoråret, mens det i hittil i år ble solgt 1 901 boliger mot 2 147 boliger i samme periode 2025. Boligproduksjonen er fremdeles på lave nivåer, selv om OBOS nå har 745 flere boliger i produksjon enn på samme tid i fjor. Økt produksjon er viktig for fortsatt å kunne levere nyboliger til våre medlemmer og sikre fremtidige resultater i årene som kommer.

OBOS har en diversifisert forretningsmodell, og styrken i denne modellen er viktig når resultatene i de to boligutviklingsdivisjonene uteblir som følge av lavt nyboligsalg og -produksjon de siste årene. For Boligutvikling Storby bidro gjennomføring av nedsalget av Flytårnet Vest til Thon Gruppen i 2. kvartal 2026 positivt med 668 millioner kroner i resultat før skatt, men ellers preger lav aktivitet og få overleveringer resultatet hittil i år.

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. Aksjeinvesteringer kunne vise til inntektsvekst fra datterselskapene, og økt resultat fra investeringene i de tilknyttede entreprenørselskapene. OBOS-banken økte sitt utlånsvolum i perioden, men driftsinntektene ble negativt påvirket av redusert rentenetto.

OBOS har nylig passert 2 000 boliger solgt med boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie. Det betyr at langt over 2 000 personer har, med hjelp av disse modellene, blitt boligeiere. For OBOS som har som formål å skaffe medlemmene våre bolig, er det tilfredsstillende å se at boligkjøpsmodellene har utviklet seg til samfunnsnyttige og bærekraftige løsninger som bidrar positivt til at medlemmene får mulighet til å eie sin egen bolig. I OBOS skal vi fortsette å oppfylle boligdrømmer med bidrag fra våre boligkjøpsmodeller.

Framtidsutsikter

Veksten i verdensøkonomien har holdt seg bedre enn mange fryktet, men utsiktene er preget av økt pris- og rentepress. Høyere energi- og råvarepriser holder inflasjonen oppe, og store budsjettunderskudd i USA og flere europeiske land gir økt statlig låneopptak som trekker de lange markedsrentene opp. Det slår direkte ut i høyere markeds- og finansieringsrenter i Norge og Sverige.

I Norge satte Norges Bank styringsrenten opp fra 4,25 til 4,50 prosent i september. Inflasjonen er fortsatt klart over målet, og høy lønns- og kostnadsvekst, svak krone, økte energi- og råvarepriser og høyere internasjonale markedsrenter taler for at renten blir liggende høyt lenge. Det er risiko for ytterligere én renteheving, og et første rentekutt ventes tidligst mot slutten av 2027. Veksten i norsk økonomi ventes å bli moderat: bedret kjøpekraft og økt offentlig etterspørsel trekker aktiviteten opp, mens høye renter og kostnader demper forbruk og investeringer, og bidrar til lavere sysselsettingsvekst og noe høyere arbeidsledighet. I bruktboligmarkedet er omsetningen relativt god. Høye renter og usikkerhet blant husholdningene ventes å dempe prisveksten, mens bedret kjøpekraft og et relativt robust arbeidsmarked trekker i motsatt retning. Nyboligmarkedet er mer krevende: høye byggekostnader, et høyere prisnivå og usikkerhet ved kjøp langt fram i tid gir svakt salg og lav igangsetting. Et stort tilbud av brukte boliger gir lavere prisvekst på Østlandet, særlig i Oslo, enn i regioner med lavere tilbud.

I Sverige er økonomien på vei ut av lavkonjunkturen, med høy ventet vekst både i år og i 2027, drevet av husholdningenes forbruk, investeringer og eksport. KPIF-inflasjonen er lav, blant annet på grunn av midlertidige finanspolitiske tiltak, men svakere krone, sterkere konjunktur og høyere energipriser ventes å løfte den. Riksbanken holdt i september styringsrenten uendret på 1,75 prosent og ser for seg en gradvis strammere pengepolitikk, med en mulig rente på 2,5–2,75 prosent ved utgangen av 2027. Bedret kjøpekraft, økt framtidstro og fortsatt relativt lave renter har styrket etterspørselen etter både brukte og nye boliger. I bruktboligmarkedet er omsetningen høy, og prisene har steget med knappe fem prosent siste år. Nyboligsalget har tatt seg markant opp fra et svært lavt nivå, men utsiktene er mer krevende enn i bruktboligmarkedet. Høye byggekostnader holder nyboligprisene oppe, og den potensielle rentehevingen i 2027 rammer nyboligmarkedet særlig hardt fordi det økte prisnivået gir økt finansieringsbehov.



Marianne Gjertsen Ebbesen
Konsernsjef

Resultat per 3. kvartal

Driftsinntekter per 3. kvartal 2026 var 9 910 (10 406) millioner kroner, en nedgang på 496 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 en konsekvens av svakt nyboligsalg de siste årene, bidro til lavere driftsinntekter for Boligutvikling. Det ble per 3. kvartal totalt overlevert 1 007 (1 505) boliger (netto). Det tilsvarer en reduksjon på 33 prosent mot tilsvarende periode i 2025. Forvaltning og rådgivning kunne vise til høyere inntekter fra forvaltningstjenester, herunder økte honorar- og provisjonsinntekter som følge av vekst i forvaltningsporteføljen. Næringseiendom kunne vise til økte leieinntekter fra Construction City etter ferdigstillelse. Effekten ble delvis motvirket som følge av salg av eiendommer i løpet av 2026. 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 overleverte boliger med Boligkjøpsmodeller.

Resultat før skatt per 3. kvartal 2026 var 343 (531) millioner kroner, en reduksjon på 188 millioner kroner mot samme periode foregående år.

Nedsalget av Flytårnet Vest til Thon Gruppen bidrar positivt med 668 millioner kroner. Justert for nevnte transaksjon, førte lavt antall overleveringer og lavere aktivitet til resultattilbakegang for Boligutvikling Storby. Boligutvikling Trehus leverte negative resultater på nivå med samme periode foregående år. 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 positivt påvirket av økt resultat fra de tilknyttede selskapene (Veidekke, AF Gruppen og NCC), men resultatfremgangen ble dempet av negativ verdiendring på de finansielle investeringene. Det var i tillegg urealisert valutatap på konserninterne utlån i SEK som følge av en styrket norsk krone. For Annen virksomhet bidro lavere personalkostnader og økt antall overleveringer fra Boligkjøpsmodeller positivt, men resultatveksten ble motvirket av lavere verdiendring på investeringseiendom, samt forverret netto finans som følge av lavere konserninterne renteinntekter og urealisert valutatap.

Nøkkeltall boligbygging

Totalt solgte OBOS 1 901 boliger til en verdi av 10,6 milliarder kroner per 3. kvartal 2026. Sammenlignet med 3. kvartal 2025 er det en nedgang på 11 prosent i antall solgte boliger. Hittil i år har det blitt igangsatt bygging av 1 941 (1 820) boliger, og det har blitt ferdigstilt 1 251 (1 315) boliger. OBOS hadde ved kvartalets slutt 4 102 boliger under bygging med en salgsgrad på 60 prosent, opp fra 3 357 boliger med en salgsgrad på 54 prosent ved utgangen av 3. kvartal 2025. Ved utgangen av kvartalet hadde OBOS 541 (571) usolgte ferdigstilte boliger.

Per 3. kvartal 2026 (2025)	Solgte boliger	Igangsatte boliger	Ferdigstilte boliger	Boliger i produksjon
Netto	1 694 (1 829)	1 618 (1 610)	1 105 (1 171)	3 574 (2 982)
Brutto	1 901 (2 147)	1 941 (1 820)	1 251 (1 315)	4 102 (3 357)

A man and a woman are walking away from the camera on a paved path. The man is on the left, wearing a dark jacket and jeans. The woman is on the right, wearing a light-colored coat. In the foreground, a blue OBOS real estate sign is planted in the grass. The sign features the OBOS logo and the word 'OBOS' in white, with 'Visning →' (Viewing →) at the bottom. The background is filled with lush green trees and a house with a balcony.

Øvrige nøkkeltall

Balanse og kontantstrøm

Verdijustert egenkapital, risiko og organisasjon

Balanse

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2026	31.12.2025
Sum anleggsmidler	108 785	107 391
Øvrige omløpsmidler	34 117	35 314
Kontanter og kontantekvivalenter	549	1 728
Sum omløpsmidler	34 665	37 042
Sum eiendeler	143 451	144 433
Sum egenkapital	39 689	39 494
Langsiktig gjeld	56 463	57 469
Kortsiktig gjeld	47 298	47 470
Sum gjeld	103 762	104 939
Sum egenkapital og gjeld	143 451	144 433
Egenkapitalandel	27,7 %	27,3 %

Sum eiendeler var 143 451 millioner kroner per 30. september 2026, en reduksjon på 982 millioner kroner fra 31. desember 2025. Sum anleggsmidler hadde en økning på 1 395 millioner kroner, hovedsakelig drevet av at verdien på de finansielle anleggsmidlene økte med 865 millioner kroner og at utlån fra bankvirksomheten økte med 667 millioner kroner. Utviklingen ble delvis motvirket av at verdien på investeringseiendommene falt med 1 029 millioner kroner.

Øvrige omløpsmidler ble redusert med 1 198 millioner kroner fra 31. desember 2025. Denne utviklingen kommer i hovedsak av at verdien på de finansielle omløpsmidlene ble redusert med 1 438 millioner kroner, og kontanter og kontantekvivalenter ble redusert med 1 179 millioner kroner. Varelageret ble redusert med 435 millioner kroner, som følge av redusert verdi på boligtomter for utvikling og boligprosjekter under oppføring. Endringene på eiendelssiden ga en tilsvarende økning i langsiktig og kortsiktig rentebærende gjeld.

Kontantstrøm

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2026	3. kvartal 2025	Per 3. kvartal '26	Per 3. kvartal '25	2025
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	992	-258	-404	22	-969
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	539	-2 375	1 232	-2 396	-1 783
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-1 809	1 513	-1 999	2 177	2 244
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-4	-2	-8	3	5
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-282	-1 121	-1 179	-194	-503
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	830	3 157	1 728	2 230	2 230
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	549	2 036	549	2 036	1 728

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var -404 (22) millioner kroner per 3. kvartal 2026, hovedsakelig grunnet endring i varelager på -1 367 (241) millioner kroner og endring i andre tidsavgrensningsposter på -875 (499) millioner kroner. Dette ble delvis motvirket av endring i netto finansposter på 858 (593) og mottatte utbytter på 573 (714) millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var 1 232 (-2 396) millioner kroner per 3. kvartal 2026, hovedsakelig grunnet netto investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre investeringer på 1 378 (-506) millioner kroner. Nedsalget av Flytårnet Vest til Thon Gruppen, samt salgene av kjøpesentrene på Sandaker i Oslo og Tasta i Stavanger, bidro positivt til kontantstrømmen hittil i år. Netto utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler var -702 (-1 219) millioner kroner og netto utbetalinger fra aksjer og verdipapirer var 556 (-671) millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var -1 999 (2 177) millioner kroner per 3. kvartal 2026, hovedsakelig relatert til netto nedbetaling av lån og annen gjeld på -2 396 (180). Netto opptrekk av obligasjonsgjeld var 367 (1 939) millioner kroner.

Totalt ga dette en kontantbeholdning på 549 millioner kroner ved utgangen av 3. kvartal 2026, en endring på -1 179 millioner kroner fra 31. desember 2025.

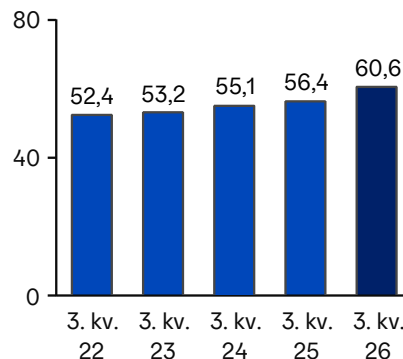
Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Bokført egenkapital	39 689	39 413	39 494
Merverdi eiendommer	7 835	6 902	8 589
Merverdi finansielle investeringer	7 764	6 404	7 352
Merverdi datterselskaper og medlemsmasse	5 283	3 652	5 020
Merverdier	20 882	16 958	20 960
Verdijustert egenkapital	60 571	56 371	60 454
Verdijustert totalbalanse	164 333	161 106	165 393
Verdijustert egenkapitalandel	36,9 %	35,0 %	36,6 %
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken konsern ¹⁾	91 872	89 459	93 288
Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken konsern	65,9 %	63,0 %	64,8 %

¹⁾ Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Per 30. september 2026 var OBOS' verdijusterte egenkapital beregnet til 60 571 (56 371) millioner kroner, en økning på 117 millioner kroner fra 31. desember 2025. Merverdiene var beregnet til 20 882 (16 958) millioner kroner, en nedgang på 78 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



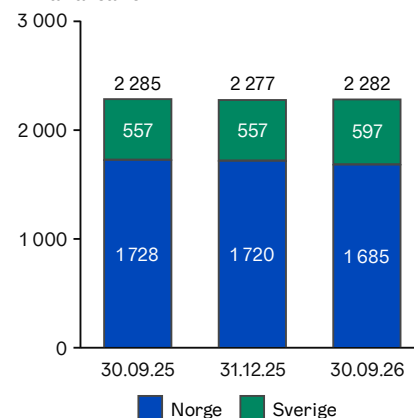
Risiko og risikostyring

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

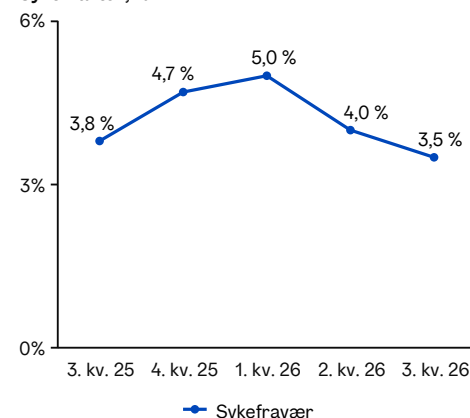
Organisasjon

OBOS hadde 2 282 ansatte per 30. september 2026, hvorav 1 685 var ansatt i Norge og 597 i Sverige. Sykefraværet var på 3,5 prosent i 3. kvartal 2026, en reduksjon på 0,3 prosentpoeng fra samme kvartal foregående år.

Antall ansatte



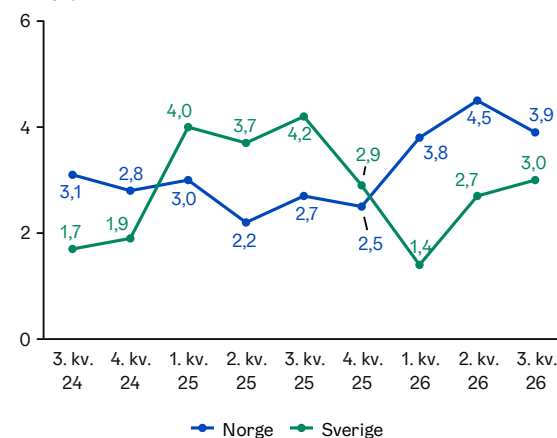
Sykefravær, %



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.

H-verdi



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.

Virksomhetsområder

[Boligutvikling Storby](#)

[Boligutvikling Trehus](#)

[Forvaltning og rådgivning](#)

[Næringseiendom](#)

[Bank og eiendomsmegling](#)

[Aksjeinvesteringer](#)

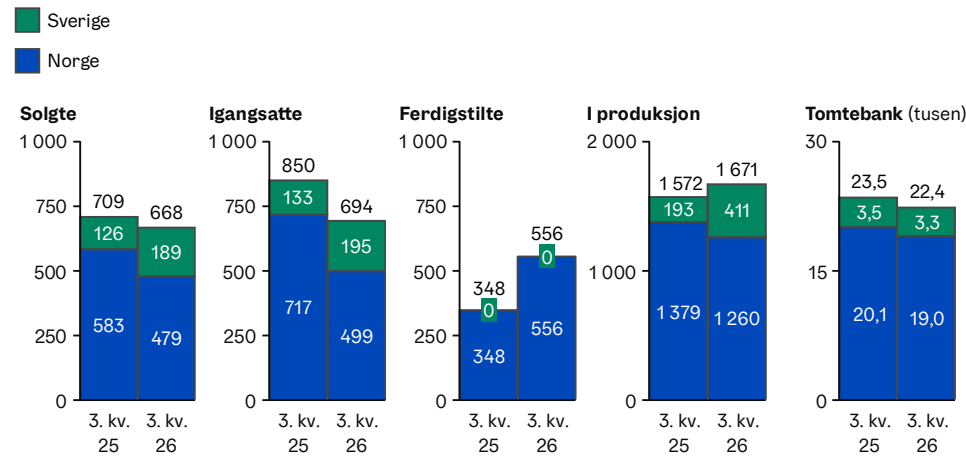
[Annen virksomhet og eliminerings](#)

Boligutvikling Storby

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2026	3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2026	Per 3. kvartal 2025	2025
Driftsinntekter	1 228	1 062	3 812	3 414	4 309
Resultat før skatt	-136	-115	74	-343	-547

Antall boliger (netto)

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Driftsinntektene i 3. kvartal 2026 var 1 228 (1 062) millioner kroner, en økning på 166 millioner kroner. Denne utviklingen var drevet av overlevering av Storøykilen kvartal 4 i OBOS Fornebu. OBOS Nye Hjem og OBOS Nya Hem har ikke hatt overlevering av prosjekter i kvartalet, mens Solon Eiendom hadde et lavere antall overleverte enheter enn i samme periode foregående år.

Resultat før skatt i 3. kvartal 2026 var -136 (-115) millioner kroner, en nedgang på 21 millioner kroner. Dette kommer i hovedsak av svakere marginer på overleverte enheter, og et redusert resultat fra tilknyttede selskaper som følge av et lavere aktivitetsnivå.

Driftsinntektene per 3. kvartal 2026 var 3 812 (3 414) millioner kroner, en økning på 398 millioner kroner sammenlignet med samme periode i 2025. Økningen er knyttet til nedsalget av Flytårnet Vest som bidro med 762 millioner kroner. Lavere overleveringsvolum dempet effekten fra nedsalget.

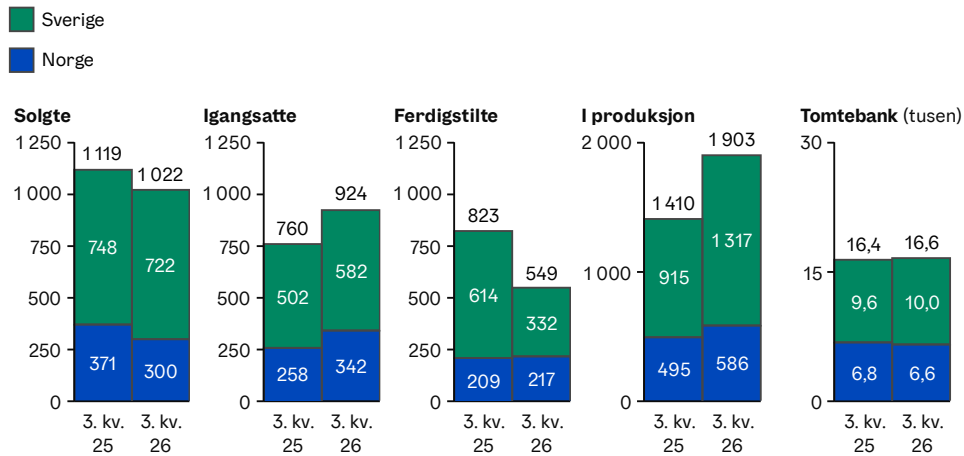
Resultat før skatt per 3. kvartal 2026 var 74 (-343) millioner kroner, en økning på 417 millioner kroner mot samme kvartal i 2025. Dette skyldes i hovedsak gevinsten på 668 millioner kroner fra nedsalget av Flytårnet Vest, delvis motvirket av effekter fra færre overleveringer og lavere resultatandel fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter.

Boligutvikling Trehus

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2026	3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2026	Per 3. kvartal 2025	2025
Driftsinntekter	946	1 291	3 196	3 705	5 377
Resultat før skatt	-95	-128	-391	-349	-594

Antall boliger (netto)

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Driftsinntektene i 3. kvartal 2026 var 946 (1 291) millioner kroner, en nedgang på 345 millioner kroner. Reduksjonen var i hovedsak drevet av færre overleverte boliger for OBOS Sverige og OBOS Block Watne. OBOS Block Watne Entreprenør økte sine driftsinntekter med 43 millioner kroner.

Resultat før skatt i 3. kvartal 2026 var -95 (-128) millioner kroner, en forbedring på 33 millioner kroner. Denne utviklingen kommer av positiv marginutvikling på prosjektene til OBOS Sverige og OBOS Block Watne Entreprenør.

Driftsinntektene per 3. kvartal 2026 var 3 196 (3 705) millioner kroner, en nedgang på 509 millioner kroner. Dette var et resultat av lavere overleveringsvolum mot foregående år.

Resultat før skatt per 3. kvartal 2026 var -391 (-349) millioner kroner, en nedgang på 42 millioner kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Resultatutviklingen skyldtes hovedsakelig lavere inntekter som følge av redusert overleveringsvolum, delvis motvirket av bedre prosjektmarginer og tomtesalg.

Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2026	3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2026	Per 3. kvartal 2025	2025
Driftsinntekter	284	272	893	863	1 155
Resultat før skatt	43	53	157	201	272

Driftsinntektene i 3. kvartal 2026 var 284 (272) millioner kroner, en økning på 12 millioner kroner. Veksten er hovedsakelig drevet av økte honorar- og provisjonsinntekter på forvaltningstjenester.

Resultat før skatt i 3. kvartal 2026 var 43 (53) millioner kroner, en nedgang på 10 millioner kroner. Resultatnedgangen kommer i hovedsak av en økning i andre driftskostnader.

Driftsinntektene per 3. kvartal 2026 var 893 (863) millioner kroner, en økning på 30 millioner kroner. Økningen skyldes hovedsakelig høyere inntekter fra forvaltningstjenester, herunder økte honorar- og provisjonsinntekter som følge av vekst i forvaltningsporteføljen. OBOS Nett bidro også positivt med økt antall kunder og prisvekst, mens OBOS Prosjekt hadde tilbakegang som følge av lavere faktureringsgrad.

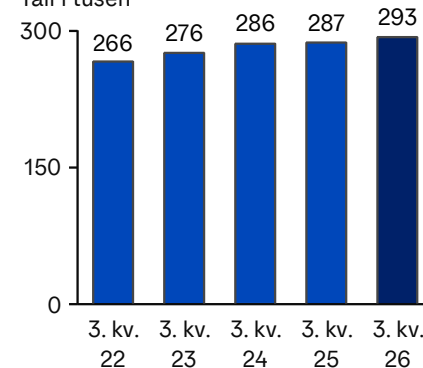
Resultat før skatt per 3. kvartal 2026 var 157 (201) millioner kroner, en nedgang på 44 millioner kroner. Utviklingen skyldes hovedsakelig økte driftskostnader i OBOS Eiendomsforvaltning og lavere omsetning i OBOS Prosjekt.

Forvaltningsavtaler

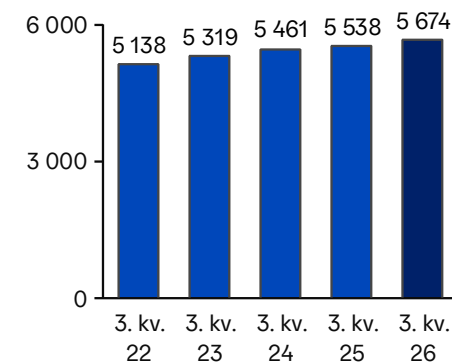
Alle tall per utgangen av kvartalet.

Antall boliger

Tall i tusen



Antall selskap



Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2026	3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2026	Per 3. kvartal 2025	2025
Leieinntekter	257	245	773	675	929
Andre inntekter	16	-1	60	14	68
Sum driftsinntekter	273	244	834	688	998
Resultat før skatt	102	244	180	383	480
Verdiendring investeringseiendom	-57	109	-166	165	222

Driftsinntektene i 3. kvartal 2026 var 273 (244) millioner kroner, en økning på 29 millioner kroner. Økningen skyldes hovedsakelig høyere leieinntekter fra Construction City etter ferdigstillelsen, samt positiv effekt fra KPI-justering av eksisterende leiekontrakter.

Resultat før skatt i 3. kvartal 2026 var 102 (244) millioner kroner, en nedgang på 142 millioner kroner. Dette var drevet av verdiendring på investeringseiendom, som i kvartalet var på -57 (109) millioner kroner.

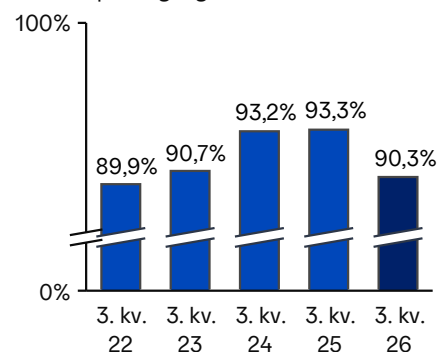
Driftsinntektene per 3. kvartal 2026 var 834 (688) millioner kroner, en økning på 146 millioner kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Inntektsveksten skyldes i hovedsak økte leieinntekter fra Construction City etter ferdigstillelse. Effekten ble delvis motvirket av reduserte leieinntekter som følge av salg av eiendommer i løpet av 2026.

Resultat før skatt per 3. kvartal 2026 var 180 (383) millioner kroner, en nedgang på 203 millioner kroner mot samme periode foregående år. Nedgangen skyldes hovedsakelig negativ verdiendring på investeringseiendommer på -166 (165) millioner kroner, samt økte finanskostnader. Effekten ble delvis motvirket av økte leieinntekter.

Økonomisk utleiegrad var 90,3 (93,3) prosent ved utgangen av kvartalet. Nedgangen kommer som følge av at ferdigstillelsen av Construction City har økt utleiearealet i porteføljen. Utviklingen er også påvirket av samlokaliseringen av OBOS' virksomhet i Construction City, samt enkelte større leieutløp i perioden.

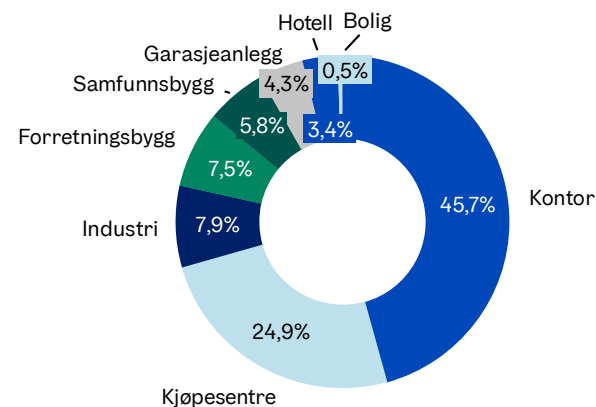
Økonomisk utleiegrad, %

Alle tall per utgangen av kvartalet



Fordeling av balanseført verdi investeringseiendom

Per utgangen av kvartalet.



Bank og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2026	3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2026	Per 3. kvartal 2025	2025
Netto rente- og provisjons- inntekter i OBOS-banken	224	244	658	728	971
Netto verdiendr. og gevinst/tap på fin. instrumenter	-12	-2	-17	9	4
Honorarinntekter OBOS Eiendomsmeglere	24	23	77	81	105
Sum driftsinntekter	236	264	718	817	1 080
Resultat før skatt	122	161	379	503	651
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	47,4 %	40,5 %	47,6 %	39,6 %	40,8 %
Egenkapitalavkastning til eier	8,0 %	10,0 %	8,6 %	10,7 %	10,6 %
Rentenetto i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	1,08 %	1,24 %	1,08 %	1,27 %	1,25 %
Utlånsvekst	-0,3 %	1,6 %	1,0 %	4,9 %	6,8 %
Innskuddsvekst	2,8 %	2,8 %	3,8 %	6,0 %	4,7 %

Driftsinntekter i 3. kvartal 2026 var 236 (264) millioner kroner, en nedgang på 28 millioner kroner. Hoveddriveren bak utviklingen var redusert rentenetto. OBOS Eiendomsmeglere økte honorarinntektene med 1 million kroner mot 3. kvartal 2025.

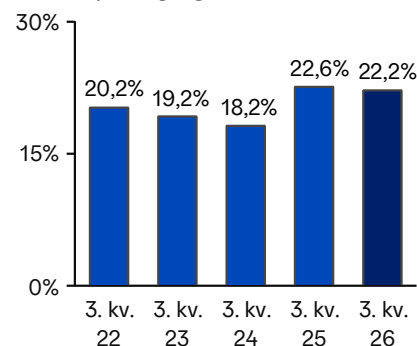
Resultat før skatt i 3. kvartal 2026 var 122 (161) millioner kroner, en nedgang på 39 millioner kroner. Resultattilbakegangen er drevet av sterk konkurranse, pressede marginer og økte finansieringskostnader.

Driftsinntekter per 3. kvartal 2026 var 718 (817) millioner kroner, en nedgang på 99 millioner kroner. Inntektsreduksjonen var et resultat av redusert rentenetto, samt lavere innskudds- og utlånsvekst mot samme periode foregående år. OBOS Eiendomsmeglere hadde honorarinntekter 4 millioner lavere enn per 3. kvartal 2025.

Resultat før skatt per 3. kvartal 2026 var 379 (503) millioner kroner, en nedgang på 124 millioner kroner. Det lavere resultatet skyldes hovedsakelig vedvarende marginpress og økte finansieringskostnader i et konkurransepreget marked.

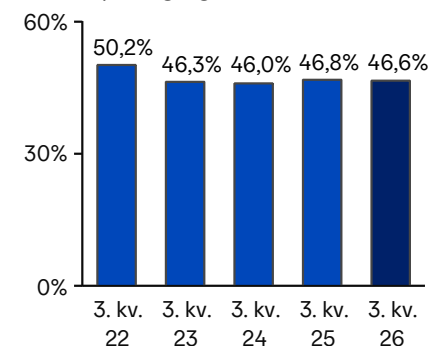
Ren kjernekapital, %

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, var 14,8 prosent per 30. september 2026. Bankens rene kjernekapitaldekning var på 22,2 prosent per 30. september 2026. OBOS-banken er godt kapitalisert i henhold til minstekravet og tilfredsstiller alle regulatoriske krav per 30. september 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	3. kvartal 2026	3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2026	Per 3. kvartal 2025	2025
Resultat før skatt fra datterselskaper	-1	-12	-4	-12	-22
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	251	207	437	411	540
Utbytte, verdiendring og gevinst fra finansielle investeringer	-1	-15	-9	46	62
Andre kostnader	6	-5	-3	-30	-40
Resultat før skatt	255	174	421	415	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 3. kvartal 2026 var 255 (174) millioner kroner, en forbedring på 81 millioner kroner. Resultat før skatt fra datterselskapene var -1 (-12) millioner kroner, en forbedring på 11 millioner kroner. Resultatandel fra tilknyttede selskaper utgjorde 251 (207) millioner kroner, en forbedring på 44 millioner kroner. Utbytte, verdiendring og gevinst fra de finansielle investeringene var -1 (-15) millioner kroner, en forbedring på 14 millioner kroner.

Resultat før skatt per 3. kvartal 2026 var 421 (415) millioner kroner, en forbedring på 6 millioner kroner. Resultat før skatt fra datterselskapene var -4 (-12) millioner kroner, en forbedring på 8 millioner kroner. Resultatandel fra tilknyttede selskaper utgjorde 437 (411) millioner kroner, en forbedring på 26 millioner kroner. Utbytte, verdiendring og gevinst fra de finansielle investeringene var negativ med -9 (46) millioner kroner, en reduksjon på 55 millioner kroner.

Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2026	3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2026	Per 3. kvartal 2025	2025
Driftsinntekter - Annen virk.	636	439	2 166	1 928	2 359
Driftsinntekter - Elimineringer	-625	-287	-1 828	-1 070	-1 419
Sum driftsinntekter	11	152	338	858	940
Resultat før skatt - Annen virk.	-165	-38	-418	-309	-501
Resultat før skatt - Elimineringer	15	34	-58	30	70
Resultat før skatt	-151	-4	-476	-279	-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 3. kvartal 2026 består av oppløste og eliminerte gevinster knyttet til konserninterne transaksjoner på Ulven og Mortensrud, med en netto resultateffekt på -58 millioner kroner.

Driftsinntekter for Annen virksomhet i 3. kvartal 2026 var 636 (439) millioner kroner, en økning på 197 millioner kroner. Økningen skyldes Boligkjøpsmodeller som overleverte flere boliger med Bostart og Deleie sammenlignet med i 3. kvartal 2025.

Resultat før skatt for Annen virksomhet i 3. kvartal 2026 var -165 (-38) millioner kroner, en reduksjon på 127 millioner kroner. Det var negativ verdiendring på investeringseiendom på -13 (-7) millioner kroner, og netto finans forverret seg med -157 millioner kroner som følge av urealisert valutatap på -153 millioner kroner på utlån fra OBOS BBL til datterselskaper i SEK.

Driftsinntekter for Annen virksomhet per 3. kvartal 2026 var 2 166 (1 928) millioner kroner, en økning på 238 millioner kroner. Økningen skyldes flere overleveringer av boliger med Boligkjøpsmodeller.

Resultat før skatt for Annen virksomhet per 3. kvartal 2026 var -418 (-309) millioner kroner, en reduksjon på 109 millioner kroner. Lavere personalkostnader og positive effekter fra Boligkjøpsmodeller ble motvirket av lavere verdiendring på investeringseiendom på 5 (41) millioner kroner, samt forverret netto finans med -212 millioner kroner som følge av lavere konserninterne renteinntekter og urealisert valutatap på -223 millioner kroner på utlån fra OBOS BBL til datterselskaper i SEK.



Regnskap og noter

[Resultatregnskap](#)

[Balanse](#)

[Egenkapitaloppstilling](#)

[Kontantstrømoppstilling](#)

[Noter](#)

Resultatregnskap

Alle beløp i millioner kroner

	Note	3. kvartal 2026	3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2026	Per 3. kvartal 2025	2025
Driftsinntekter	<u>3</u>	3 040	3 307	9 910	10 406	13 949
Prosjektkostnader		-1 768	-2 018	-5 418	-6 670	-9 241
Personalkostnader		-563	-565	-1 680	-1 674	-2 272
Andre driftskostnader		-450	-451	-1 423	-1 421	-2 018
Avskrivninger og nedskrivninger		-72	-74	-236	-215	-286
Driftskostnader		-2 853	-3 108	-8 758	-9 980	-13 817
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		187	200	1 152	426	132
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	<u>7</u>	218	234	377	509	720
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		2	1	2	-	-14
Verdiendring investeringseiendom	<u>4</u>	-69	103	-329	188	238
Driftsresultat		338	538	1 201	1 124	1 075
Finansinntekter og finanskostnader						
Finansinntekter		44	54	172	172	249
Finanskostnader		-274	-360	-892	-906	-1 199
Netto valutagevinst/valutatap		-145	-2	-335	69	147
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		189	156	176	4	31
Netto gevinst/tap og nedskrivninger finansielle eiendeler		-12	-	20	68	68
Netto finansposter		-198	-151	-858	-593	-703
Resultat før skatt		140	387	343	531	372
Skattekostnad		32	-32	169	13	75
Resultat etter skatt		172	354	512	544	447
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		-17	-17	-43	-47	-88
Herav hybridkapitalens andel		6	6	17	17	23

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2026	3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2026	Per 3. kvartal 2025	2025
Utvidet resultat					
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter	-157	-3	-370	101	200
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter	-2	4	-8	-1	-1
Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	5	33	5	4	5
Sum poster etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	-155	34	-374	104	204
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko	1	-1	-1	-4	-7
Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer	-	262	-	262	301
Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	49	5	30	35	66
Sum poster etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	50	266	29	293	360
Sum utvidet resultat	-104	300	-345	397	564
Totalresultat	67	654	167	942	1 011
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel	-19	-17	-46	-47	-87
Herav hybridkapitalens andel	6	6	17	17	23

Balanse

Alle beløp i millioner kroner	Note	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Goodwill		1 346	1 390	1 408
Varemerker		636	665	675
Andre immaterielle eiendeler		608	691	679
Varige driftsmidler		1 437	1 326	1 446
Bruksrettseiendeler		289	320	342
Investeringseiendommer	4, 5	19 050	20 020	20 080
Eierbenyttede eiendommer		823	610	788
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	6 892	6 307	6 322
Finansielle anleggsmidler	6	7 757	8 228	6 892
Utlån fra bankvirksomhet		67 535	65 592	66 867
Andre anleggsmidler		2 413	1 768	1 893
Sum anleggsmidler		108 785	106 917	107 391
Boligtomter for utvikling		19 387	18 850	19 979
Boligprosjekter under oppføring		7 443	7 791	7 601
Ferdige, usolgte boliger		2 539	2 331	2 224
Sum varelager		29 369	28 972	29 804
Kundefordringer		1 207	761	623
Utlån fra bankvirksomhet		198	279	220
Finansielle omløpsmidler	6	2 044	3 811	3 481
Andre omløpsmidler		1 299	1 372	1 187
Kontanter og kontantekvivalenter		549	2 036	1 728
Sum andre omløpsmidler		5 296	8 259	7 238
Sum eiendeler		143 451	144 148	144 433

Alle beløp i millioner kroner	Note	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Andelskapital		157	150	150
Annen egenkapital		38 549	38 243	38 353
Hybridkapital		299	299	299
Ikke-kontrollerende eierinteresser		684	721	692
Sum egenkapital		39 689	39 413	39 494
Pensjonsforpliktelser		144	146	152
Utsatt skatt		1 502	1 803	1 703
Ikke-rentebærende gjeld		382	346	261
Rentebærende leieforpliktelser	8	110	112	135
Rentebærende gjeld	8	54 325	54 675	55 218
Sum langsiktig gjeld		56 463	57 081	57 469
Leverandørgjeld		711	1 168	1 106
Betalbar skatt		42	46	35
Ikke-rentebærende gjeld		4 819	3 949	3 970
Bankinnskudd fra kunder		30 542	29 721	29 956
Rentebærende leieforpliktelser	8	198	217	226
Rentebærende gjeld	8	10 986	12 553	12 177
Sum kortsiktig gjeld		47 298	47 653	47 470
Sum gjeld		103 762	104 734	104 939
Sum egenkapital og gjeld		143 451	144 148	144 433

Egenkapitaloppstilling

Alle beløp i millioner kroner	Note	Andelskapital	Annen egenkapital								Sum egenkapital
			Omregnings- differanser	Regulering til virkelig verdi	Utvidet resultat i TS/FKV ¹⁾	Bruksendring eierbenyttet eiendom	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Hybrid- kapital ²⁾	Ikke- kontrollerende eierinteresser	
Egenkapital per 31. desember 2024		143	268	-1	-71	12	36 998	37 206	299	690	38 338
Endring regnskapspraksis		-	-	-	-	-	65	65	-	9	75
Egenkapital per 1. januar 2025		143	268	-1	-71	12	37 063	37 271	299	699	38 413
Periodens resultat		-	-	-	-	-	574	574	17	-47	544
Utvidet resultat		-	100	-4	39	262	-	397	-	-	397
Totalresultat		-	100	-4	39	262	574	971	17	-47	942
Økning i andelskapital		7	-	-	-	-	-	-	-	-	7
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-	-	-	-	69	69
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-	-	-	-17	-	-17
Egenkapital per 30. september 2025		150	368	-5	-32	275	37 637	38 243	299	721	39 413
Egenkapital per 1. januar 2026		150	466	-8	-	313	37 581	38 353	299	692	39 494
Periodens resultat		-	-	-	-	-	538	538	17	-43	512
Utvidet resultat		-	-375	-1	34	-	-	-341	-	-3	-345
Totalresultat		-	-375	-1	34	-	538	197	17	-46	167
Økning i andelskapital		7	-	-	-	-	-	-	-	-	7
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresse		-	-	-	-	-	-	-	-	39	39
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-	-	-	-17	-	-17
Egenkapital per 30. september 2026		157	91	-9	34	313	38 118	38 549	299	684	39 689

¹⁾ Utvidet resultat i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet.

²⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

Kontantstrømoppstilling

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2026	3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2026	Per 3. kvartal 2025	2025
Resultat før skatt	140	387	343	531	372
Netto finansposter	198	151	858	593	703
Avskrivninger og nedskrivninger	72	74	236	215	286
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	69	-103	329	-188	-238
Resultat fra tilknyttede selskaper	-219	-235	-379	-510	-706
Endring i varelager	-70	-141	-1 367	241	-254
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	833	-441	-53	-2 090	-3 077
Endring i andre tidsavgrensningposter	-97	67	-875	499	1 918
Mottatte utbytter	25	43	573	714	986
Netto betalte og mottatte renter	8	-61	-68	77	-896
Betalte skatter	34	1	-1	-59	-63
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	992	-258	-404	22	-969
Netto utbetalinger ved tilgang og avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-233	-364	-702	-1 219	-1 593
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-1 492	-4 686	-10 685	-5 843	-6 421
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	2 090	2 671	11 241	5 171	7 379
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrullet kontanter overtatt	-164	-11	-283	-209	-731
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrullet kontanter avhendet	625	71	2 032	121	159
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-283	-5	-351	-242	-332
Netto innbetalinger og utbetalinger fra andre investeringer	-4	-50	-21	-175	-243
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	539	-2 375	1 232	-2 396	-1 783
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-1 984	-2 616	-7 753	-7 998	-8 739
Opptrekk obligasjonsgjeld	-	3 614	8 121	9 937	11 662
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	174	470	-2 396	180	-748
Øvrige finansielle poster	1	45	29	58	69
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-1 809	1 513	-1 999	2 177	2 244
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-4	-2	-8	3	5
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-282	-1 121	-1 179	-194	-503
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	830	3 157	1 728	2 230	2 230
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	549	2 036	549	2 036	1 728

Note 1 | Regnskapsprinsipper og estimater

Konsernregnskapet per 3. kvartal 2026, avsluttet 30. september 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:		
	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025	3. kvartal 2026	3. kvartal 2025	2025
SEK	0,9621	1,0606	1,0944	1,0186	1,0544	1,0588
DKK	1,4583	1,5709	1,5856	1,4844	1,5691	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	3. kvartal 2026	3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2026	Per 3. kvartal 2025	2025
Boligutvikling Storby	1 228	1 062	3 812	3 414	4 309
Boligutvikling Trehus	946	1 291	3 196	3 705	5 377
Forvaltning og rådgivning	284	272	893	863	1 155
Næringseiendom	273	244	834	688	998
Bank og eiendomsmegling	236	264	718	817	1 080
Aksjeinvesteringer	62	22	120	61	90
Annen virksomhet	636	439	2 166	1 928	2 359
Elimineringer	-625	-287	-1 828	-1 070	-1 419
Driftsinntekter	3 040	3 307	9 910	10 406	13 949
Boligutvikling Storby	-136	-115	74	-343	-547
Boligutvikling Trehus	-95	-128	-391	-349	-594
Forvaltning og rådgivning	43	53	157	201	272
Næringseiendom	102	244	180	383	480
Bank og eiendomsmegling	122	161	379	503	651
Aksjeinvesteringer	255	174	421	415	540
Annen virksomhet	-165	-38	-418	-309	-501
Elimineringer	15	34	-58	30	70
Resultat før skatt	140	387	343	531	372

Note 3 | Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2026	3. kvartal 2025	Per 3. kvartal 2026	Per 3. kvartal 2025	2025
Prosjektinntekter	2 023	2 363	6 975	7 584	10 133
Forvaltningsinntekter	219	200	683	660	881
Leieinntekter eiendommer	308	304	928	868	1 166
Netto rente- og provisjonsinntekter	218	246	657	752	996
Tekniske konsulentinntekter	89	35	166	118	159
Eiendomsmegling	24	26	71	78	92
Kontingenter medlemmer	31	29	93	92	125
Andre driftsinntekter/ elimineringer	130	104	337	254	398
Driftsinntekter	3 040	3 307	9 910	10 406	13 949

Note 4 | Investeringsiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Inngående balanse 1. januar	20 080	18 427	18 427
Kjøp av investeringseiendommer	4	26	29
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-849	-73	-73
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-8	-15	-30
Investerings-/påkostninger	405	1 123	1 337
Reklassifiseringer	-219	343	147
Verdiendring investeringseiendommer	-329	188	238
Valutaeffekter	-32	-	5
Utgående balanse	19 050	20 020	20 080

Note 5 | Opplysninger om investeringseiendommer

Alle beløp i millioner kroner/prosent	30.09.2026 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	4 385	98,0 %	2,0 %	0,3 %
Kontor	8 065	81,7 %	18,3 %	19,5 %
Forretningsbygg	1 317	93,6 %	6,4 %	0,0 %
Garasjeanlegg ¹⁾	763	97,7 %	2,3 %	0,0 %
Bolig ²⁾	390	92,7 %	7,3 %	0,0 %
Samfunnsbygg ³⁾	1 030	95,6 %	4,4 %	0,0 %
Hotell	601	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Industri	1 401	95,3 %	4,7 %	0,1 %
Deleie	1 099	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Sum	19 050	90,3 %	9,7 %	8,4 %

¹⁾ Inkluderer parkering og parkeringshus.

²⁾ Inkluderer investeringseiendom i Danmark under Annen virksomhet med 247 millioner kroner.

³⁾ Inkluderer infrastruktur, helsebygg, skole og barnehage.

Note 6 | Finansielle anleggs- og omløpsmidler

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

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Børsnoterte foretak	172	171	202
Ikke børsnoterte foretak	1 052	944	957
Markedsbaserte investeringer	13	9	9
Langsiktige obligasjoner	6 520	7 105	5 724
Sum finansielle anleggsmidler	7 757	8 228	6 892
Rentefond	-	1 508	925
Kortsiktige obligasjoner	2 044	2 303	2 556
Sum finansielle omløpsmidler	2 044	3 811	3 481

Langsiktige obligasjoner

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	2 477	2 478	1
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	4 031	4 042	10
Sum		6 508	6 520	11

Kortsiktige obligasjoner og sertifikater

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Sertifikater (kommune/stat)	0 %	460	459	-1
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	1 197	1 178	-19
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	407	406	-
Sum		2 064	2 044	-20

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	30.09.2026 Bokført verdi
Boligutvikling Storby		2 220	-64	587	2 743
Boligutvikling Trehus		188	-13	28	204
Næringseiendom		668	17	-13	673
Aksjeinvesteringer		3 241	437	-409	3 270
Annen virksomhet		4	1	-1	3
Sum		6 322	378	193	6 892
Spesifikasjon av aksjeinvesteringer					
Veidekke ASA	19,5 %	1 078	250	-302	1 026
AF Gruppen ASA	15,5 %	793	138	-86	844
Construct Venture AS	50,0 %	58	-1	3	59
NCC AB	10,3 %	1 239	52	-23	1 268
Øvrige selskaper		74	-1	-	72
Sum		3 241	437	-409	3 270

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

Note 8 | Rentebærende gjeld

	30.09.2026		30.09.2025		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	-	-	8 035	2 037	7 378	1 380
Obligasjonslån forfall '28-'31	43 092	8 665	33 301	6 349	35 029	7 072
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 331	9 331	10 674	10 674	10 888	10 888
Leieforpliktelser	110	69	112	112	135	94
Annen langsiktig gjeld	1 902	864	2 664	918	1 924	883
Sum langsiktig rentebærende gjeld	54 435	18 929	54 787	20 090	55 354	20 316
Obligasjonslån med forfall innen ett år	5 348	1 233	5 815	426	5 743	746
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 125	1 086	616	586	603	596
Bygge- og tomtelån	3 709	3 709	6 119	6 119	5 126	5 126
Leieforpliktelser	198	196	217	217	226	224
Annen kortsiktig gjeld	803	5	4	4	705	5
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	11 184	6 231	12 769	7 350	12 403	6 697
Sum rentebærende gjeld¹⁾	65 620	25 160	67 556	27 439	67 757	27 014

¹⁾ Ikke inkludert innlån fra kunder.

Note 9 | Tilgjengelig likviditet

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

Alle beløp i millioner kroner	Løpetid	Ramme	Ubenyttet
Kassekreditt	12 mnd.	600	371
Trekkrettighet	2025-2031	1 500	1 500
Trekkrettighet	2025-2031	500	500
Trekkrettighet	364 dager ¹⁾	2 500	1 981
Trekkrettigheter	364 dager	600	600
Totale trekkrettigheter og kassekreditter		5 700	4 951

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.

	30.09.2026		30.09.2025		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	108 785	39 282	106 917	38 913	107 391	39 086
Omløpsmidler	34 665	32 102	37 231	33 985	37 042	33 734
Sum eiendeler	143 451	71 384	144 148	72 898	144 433	72 821
Egenkapital	39 689	39 689	39 413	39 413	39 494	39 494
Egenkapitalandel	27,7 %	55,6 %	27,3 %	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 3. 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

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
Kathinka Koch Sommerseth	Konserndirektør Marked og kommunikasjon
Ingjerd Sælid Gilhus	Konserndirektør Medlem og samfunnsengasjement