

Mer rom for livet.

Oslobolig

Det nyetablerte samarbeidet mellom OBOS, Oslo kommune, Bane NOR Eiendom og NREP skal tilby alternative veier inn i boligmarkedet, med hjelp av boligkjøpsmodeller.

Foto: Geir Anders Rybakken Ørslien



Hovedpunkter

4 454 (3 224) mill. kroner
i resultat før skatt

33 178 (29 112) mill. kroner
i bokført egenkapital

52 663 (49 625) mill. kroner
i verdijustert egenkapital

3 550 netto (3 262) solgte boliger
Solgt 3 550 netto (3 262) boliger til en verdi av 14 879 (12 875) mill. kroner.

470 boliger med Bostart og Deleie
Det er solgt 470 boliger med boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie.

3 417 netto (3 206) boliger
igangsatt

5 691 netto (4 837) boliger
under produksjon

2 119 mill. kroner
Solgt alle aksjer i JM AB med en regnskapsmessig gevinst på 2 119 mill. kroner.

5 030 boligselskaper
16 177 flere boliger til forvaltning enn ved årsskiftet. Totalt forvalter OBOS 5 030 boligselskaper med til sammen 261 694 boliger.

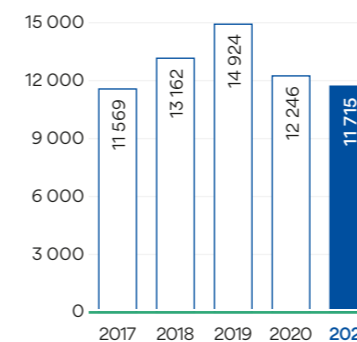
531 033 betalende medlemmer
531 033 betalende medlemmer, 28 506 flere enn på samme tid i 2020.

Solon Eiendom Holding AS
Kjøpt 49,5 % av Solon Eiendom Holding AS.

Oslobolig lansert
Oslobolig er et nytt samarbeid med bl.a Oslo kommune som skal kunne tilby alternative veier inn i boligmarkedet med boligkjøpsmodeller.

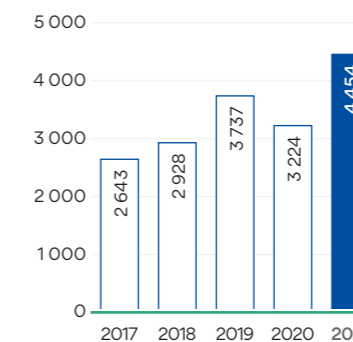
Driftsinntekter

millioner kroner



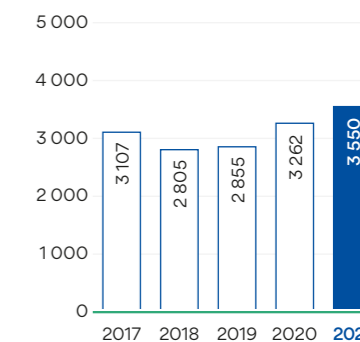
Resultat før skatt

millioner kroner



Solgte boliger

netto antall



Fra konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj

Godt år innen boligbygging

OBOS fortsetter arbeidet med å bygge stadig flere boliger til stadig flere medlemmer. Fasiten for 2021 viser at OBOS solgte 3 899 brutto boliger til en omsetningsverdi på 16,8 milliarder kroner. Dette er en økning på 7 % målt i antall brutto boliger i forhold til 2020. Netto solgte boliger er 3 550, til en salgsverdi på 14,9 milliarder kroner.

Det ble igangsatt bygging av 3 909 boliger (3 417 netto) og ferdigstilt 2 952 boliger (2 625 netto). Igangsettingen økte med 11 % fra 2020. Ved utgangen av året hadde OBOS 6 596 boliger (5 691 netto) under bygging med en omsetningsverdi på 30,4 milliarder kroner (22 milliarder kroner netto). Salgsgraden i pågående produksjon er 72,4 % målt iht. verdi. Vi er svært godt fornøyde med at konsernet i løpet av de siste seks årene har økt boligproduksjonen med hele 50 %.

Kjøp av Solon Eiendom Holding og fortsatt høyt investeringsnivå på tomter sikrer framtiden

OBOS er eid av sine medlemmer og beholder 90 % av alt overskudd innenfor virksomheten. Dermed kan vi investere med en lengre tidshorisont enn mange andre aktører. Det bidrar til både økt konkurransekraft og til at vi oppfyller formålet til OBOS, som er å tilby boliger til våre medlemmer.

I desember kjøpte OBOS 49,5 % av boligbyggeren Solon Eiendom Holding til en samlet kostpris på ca. 1,5 milliarder kroner. Dette selskapet utvikler både leiligheter og rekkehus, med særlig vekt på god arkitektur. Hoveddelen av prosjektene er i randsonen rundt Oslo, i Rogaland, Kristiansand, samt i Stockholm. OBOS' medlemmer vil få forkjøpsrett til ca. 8 000 boliger som Solon har i sin tomtebank, og potensielt ytterligere flere tusen boliger gjennom et langsiktig strategisk tomtesamarbeid med den andre hovedeieren, svenske SBB. Sammen skal vi også bygge flere borettslag og øke bruken av OBOS' boligkjøpsmodeller. Selskapet hadde ved utgangen av 2021 til sammen 478 boliger under bygging (433 netto).

I tillegg fortsetter vi å investere innenfor egen boligbyggingsvirksomhet. Samlet ble det innenfor denne virksomheten kjøpt tomter for ca. 6 200 boliger (5 465 netto) i 2021, med en samlet investeringsramme på 3,9 milliarder kroner (3,1 milliarder kroner netto).

Sosial boligbygging – økt fokus

Vi har i 2021 videreført arbeidet med å styrke OBOS' boligsosiale profil i tråd med ønsket fra våre eiere. Gjennom 2021 er det lagt ut for salg hele 652 boliger med tilbud til medlemmene om å kunne benytte ordningene Deleie eller Bostart. Fra lanseringen i 2018 har 1 152 boliger blitt tilbudt med disse alternative boligkjøpsmodellene. I løpet av 1. kvartal 2022 vil styret presentere sine planer for en vesentlig skalering av tilbudet framover. Sentralt i sosial boligbygging er valgfrihet for individet, kombinert med et bredt tilbud av veier inn i boligmarkedet med OBOS som partner og langsiktig økonomisk bærekraft uten offentlige subsidier. I desember ble også OBOS' initiativ overfor Oslo kommune om et felles selskap mellom kommunen og private aktører avtalt og vil bli realisert gjennom Oslobolig. Dette selskapet skal benytte OBOS' Deleiemodell som utgangspunkt for sin virksomhet.

En robust, helhetlig forretningsmodell for gode bo- og bymiljøer

OBOS har en robust og helhetlig forretningsmodell som dekker hele verdikjeden også etter at boligene er bygget. Ved utgangen av 2021 hadde OBOS over 260 000 boliger til forvaltning. OBOS-banken har en sunn utlånsvekst med 5,5 % og bistår både boligselskaper og boligkjøpere med finansiering. Vi forventer også en fortsatt sterk etterspørsel etter OBOS Prosjekt sine tjenester innenfor rådgivning knyttet til rehabilitering av eksisterende bygningsmasse, ikke minst som følge av høyere energipriser og økt fokus på bærekraft.

Gjennom OBOS Eiendom tar OBOS også et helhetlig ansvar for byutvikling i de områder OBOS bygger ut. Byggingen av Construction City er godt i gang. Her skal OBOS ha sitt nye hovedkontor, sammen med blant andre AF Gruppen og Betonmast. Det er også undertegnet avtale med Veidekke om samarbeid om bygging av selskapets nye hovedkontor på Ulven i Oslo. I november 2021 åpnet nye Holmlia Senter, en investering på over 600 mill. kroner som skal bidra til positiv bydelsutvikling i en av drabantbyene OBOS bygget ut på 1980-tallet. I desember fikk OBOS også godkjent reguleringsplan for nytt kontor/undervisningsbygg i Kværnerbyen som siste ledd i utbyggingen av denne bydelen.



Daniel Kjørberg Siraj
konsernsjef

Et godt 4. kvartal 2021 for OBOS

OBOS legger bak seg et godt 4. kvartal 2021. Operasjonelt resultat ble 468 mill. kroner, mot 499 mill. kroner i 4. kvartal 2020.

Samlet for året leverer OBOS et resultat før skatt på 4 454 mill. kroner iht. IFRS og 4 058 mill. kroner operasjonelt. Årets resultat viser styrken i OBOS' diversifiserte forretningsmodell, der kombinasjonen av god underliggende drift innen kjernevirksomheten bolig, forvaltning, bank og næringseiendom forsterkes av en sterk investeringsvirksomhet innenfor aksjer og forretningsutvikling.

OBOS' bokførte egenkapital ved årsskiftet utgjorde 33 178 mill. kroner og verdijustert egenkapital 52 663 mill. kroner. Verdijustert egenkapitalandel per 31.12.21 utgjorde 41,7 %. Som følge av et større strategisk nedsalg i 2021 har konsernet en god likviditet. Dette gir frihet til å kunne handle raskt når det oppstår muligheter, enten ved å øke byggetakten eller gjøre nye investeringer for kommende boligprosjekter.

Økt samfunnsbidrag i 2022

OBOS har nedfelt i vedtektene at inntil 10 % av resultat etter skatt skal avsettes til samfunnsnyttige formål. Det gode resultatet i 2021 betyr at OBOS kan øke samfunnsbidraget vesentlig i 2022 sammenlignet mot tidligere år.

For 2022 vil OBOS avsette 427 millioner kroner til tilskudd og investeringer til samfunnsnyttige formål.

Framtidsutsikter

OBOS forventer en moderat prisvekst både i Norge og Sverige i 2022. Økte renter kombinert med høyere inflasjon vil ha en dempende effekt på temperaturen i

boligmarkedet. Utover året forventer vi også lettelser i koronarestriksjoner, som igjen betyr at mer kjøpekraft går inn i andre samfunnssektorer. Salgsaktiviteten i OBOS holder seg godt oppe ved inngangen til 2022, men vi ser at stadig flere benytter seg av boligkjøpsmodellene for å kunne ha råd til å kjøpe sin egen bolig.

Samtidig ser vi at koronapandemien, kombinert med økte byggekostnader og materialkostnader, øker usikkerheten rundt byggetakten i markedet generelt. Kommunene regulerer også for få tomter i forhold til langsiktig behov. Det er grunn til å frykte at det spesielt i Oslo kan bygge seg opp ubalanser som igjen kan gi uønskede prisrekyl oppover noen år fram i tid dersom ikke noe gjøres snart.

OBOS ser også en stadig økende trussel mot virksomheten og ansatte knyttet til cyberkriminalitet og kontinuerlige angrep mot vår IT-infrastruktur. Det er gjort større investeringer både i ny og bedre infrastruktur, opplæring og økt kapasitet innenfor cybersikkerhet, med interne og eksterne krefter, for å møte denne trusselen.

Det er satt i gang et viktig arbeid for å vitalisere medlemsdemokratiet i OBOS, og Demokratiutvalget skal avlegge sin innstilling medio februar 2022. Styret vil legge fram sin vurdering av dette med konkrete forslag for generalforsamlingen i juni 2022. Ambisjonen er å styrke dialogen med og forankringen hos våre medlemmer, kombinert med en stabil, langsiktig og forutsigbar forretningsmessig drift.

Jeg vil takke alle ansatte, medlemmer, kunder og samarbeidspartnere for de gode resultatene OBOS har hatt og grunnlaget som dermed er lagt for framtiden. Gode samarbeidspartnere er en forutsetning for å lykkes!

Nøkkeltall

Alle beløp i millioner kroner / antall / prosent	4. kvartal 2021	4. kvartal 2020	2021	2020
Segment				
Omsetning	3 566	2 896	13 988	11 478
Resultat før skatt	468	499	4 058	3 093
Boligutvikling	322	79	965	570
Forvaltning og rådgivning	30	-27	186	154
Næringseiendom	181	105	750	936
Bank og eiendomsmegling	69	95	289	302
Aksjeinvesteringer	97	335	2 502	797
Annen virksomhet/elimineringer	-230	-87	-634	334
Finansregnskapet				
Resultat før skatt	732	1 092	4 454	3 224
Bokført egenkapital			33 178	29 112
Verdijustert egenkapital			52 663	49 625
Rentebærende gjeld			46 284	43 817
Nøkkeltall				
Solgte boliger (netto)	776	1 056	3 550	3 262
Egenkapitalandel			31 %	30 %
Egenkapitalandel justert for OBOS-banken			57 %	56 %
Egenkapitalavkastning (IFRS) ¹⁾			14 %	11 %
Resultatmargin, segment	13 %	17 %	29 %	27 %

¹⁾ Rullerende gjennomsnitt av siste 12 måneder

Segmentresultatet

Segmentresultatet for 2021 endte på 4 058 mill. kroner, som er 965 mill. kroner høyere enn i 2020. Justert for salgsgvinster og andre engangseffekter er resultatet 45 mill. kroner høyere enn 2020. Økningen er drevet av økt aktivitet i Boligutvikling. Øvrige segment leverer i sum noe lavere resultat enn i 2020.

Finansregnskapet

Resultat før skatt i finansregnskapet for 2021 endte på 4 454 mill. kroner, en økning på 1 230 mill. kroner fra 2020. Det underliggende resultatet er på nivå med 2020. Engangshendelser i 2021 har en resultateffekt som er 1 216 mill. kroner høyere enn i 2020. Engangshendelser er i hovedsak gevinst ved salg av alle aksjer i JM AB på 2 119 mill. kroner, som rapporteres i segment aksjeinvesteringer. I 2020 var det en gevinst på 699 mill. kroner ved salg av OBOS Energi, som rapporteres under annen virksomhet. Det underliggende resultatet for konsernet, inklusive verdiendringer, er 14 mill. kroner høyere enn i 2020.

Segmentresultat til finansregnskap (IFRS)

Endring fra segmentresultat før skatt til resultat før skatt i finansregnskapet, er per utgangen 2021 positivt med 396 mill. kroner.

Endring fra inntektsføring etter løpende avregning i segmentresultatet til fullført kontraktsmetode (IFRS 15) har en negativ effekt på 254 mill. kroner, som følge av høyere produksjon av boliger enn solgte ferdigstilte boliger i 2021.

Netto verdiendring på investeringseiendommer inkludert endringer i tilknyttede selskaper, gir en økning på 779 mill. kroner. Verdiendringen forklares av KPI-justeringer på husleie, endringer i avkastningskravet ved verdivurderingen av eiendomsporteføljen, framdrift/ferdigstillelse av utbyggingsprosjekter, samt endrede kontrakter på enkelte eiendommer.

Verdien av konsernets aksjeportefølje er økt med 123 mill. kroner.

OBOS-konsernet benytter finansielle derivater til å sikre den langsiktige finansieringen mot svingninger i rentenivået. Verdien av disse har i 2021 økt med 67 mill. kroner. Videre har verdien av morselskapets pengemarkedsfond blitt redusert med 17 mill. kroner.

Gvinster knyttet til investeringseiendom og aksjeinvesteringer i segmentresultatet reverseres i finansregnskapet. Reversering på minus 312 mill. kroner er relatert til salgsgvinst ved salg av Christian Krohgs gate i OBOS Eiendom på 225 mill. kroner og 75 mill. kroner i gevinst ved salg av aksjeinvesteringer.

Andre forskjeller har en positiv effekt på 11 mill. kroner og er i hovedsak knyttet til fondsobligasjoner i OBOS-banken.

Se note 2; Driftsinntekter og resultat fra segmentene for detaljer.

Balanse

Balansen har økt med 8 834 mill. kroner siden 31.12.2020. Økningen forklares hovedsakelig av finansielle anleggsmidler, varelager og utlånsvekst i OBOS-banken.

OBOS har en god likviditetssituasjon grunnet godt resultat og salg av investeringseiendom og aksjer. Dette vil bli reinvestert i tomter, byggeprosjekter og økt satsing på boligkjøpsmodeller.

Rentebærende gjeld har i 2021 økt med 2 467 mill. kroner. Se note 8 for oversikt over rentebærende gjeld.

OBOS-konsernets bokførte egenkapital utgjør 33 178 mill. kroner, en økning på 4 066 mill. kroner siden 31.12.2020. Egenkapitalandelen er 31,1 % som er ca. 1,4 prosentpoeng høyere enn per 31.12.2020.

Verdijustert egenkapital er ved periodens slutt beregnet til 52 663 mill. kroner og verdijustert totalbalanse er 126 233 mill. kroner. Verdijustert egenkapitalprosent for konsernet er 41,7 %, og verdijustert egenkapitalprosent ekskludert OBOS-banken er 67,9 %.

Segmenter

Boligutvikling

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal		4. kvartal	
	2021	2020	2021	2020
Prosjektinntekter	2 835	2 141	11 240	8 135
Andre inntekter	132	68	325	230
Sum driftsinntekter	2 967	2 209	11 566	8 365
Resultat før skatt	322	79	965	570

Inntektene i 2021 endte på 11 566 mill. kroner. Sammenliknet med 2020, er dette en økning på 3 201 mill. kroner. Økning i driftsinntekter er blant annet påvirket av at boligbyggingen på Ulven i Oslo er overført fra segment Næringseiendom. Resultat før skatt endte på 965 mill. kroner, mot 570 mill. kroner i 2020. Årsakene til den positive utviklingen er en kombinasjon av godt salg og økt aktivitet i Norge og Sverige. Det er i 2021 solgt 470 boliger med Boligkjøpsmodeller.

OBOS har en salgsgrad for prosjekter under produksjon på 76,3 % i antall boliger (netto). Ved utgangen av 4. kvartal 2021 er det 240 ferdigstilte usolgte boliger, som er på samme nivå som ved utgangen av 3. kvartal 2021.

Tomtebanken utgjør 38 300 boliger (netto). En solid tomtebank er fundamentet for en stabil boligproduksjon og verdiskaping.

Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal		4. kvartal	
	2021	2020	2021	2020
Driftsinntekter	277	264	1 103	1 053
Resultat før skatt	30	-27	186	154

Resultat før skatt for 2021 endte på 186 mill. kroner, noe som er 32 mill. kroner høyere enn i 2020. Hensyntatt nedskrivning av anleggsmidler foretatt i 4. kvartal 2020, er resultatet før skatt 38 mill. kroner lavere i 2021 enn året før. Segmentet er fortsatt i en fase med økt satsing på digitale løsninger og innovasjon. Omsetningsvekst i forvaltningsvirksomheten veies opp av høyere driftskostnader, bl.a. knyttet til større andel av IT-utvikling på kunde- og

fagsystemer. I konsulentvirksomheten er omsetningen redusert som følge av lavere produksjonskapasitet.

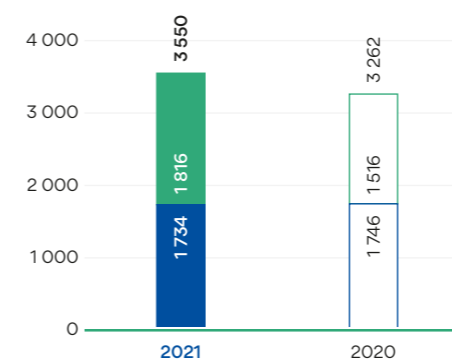
OBOS-konsernet har forvaltningsavtaler med 5 030 boligselskaper bestående av 261 694 boliger. Nettoveksten i 2021 har vært 16 177 boliger, hvorav 7 550 kommer fra oppkjøp av Hammersborg Forvaltning AS.

Antall boliger (netto)

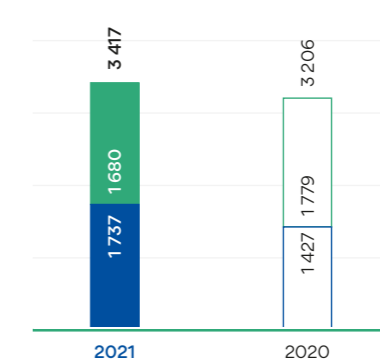
■ Norge ■ Sverige

OBOS Danmark, som har en svært begrenset virksomhet, er inkludert i Norge i grafene.

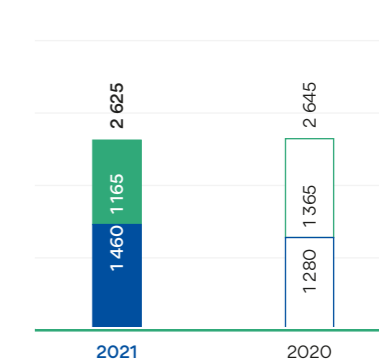
Solgte



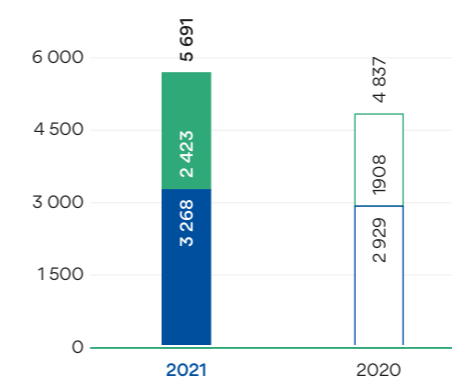
Igangsatte



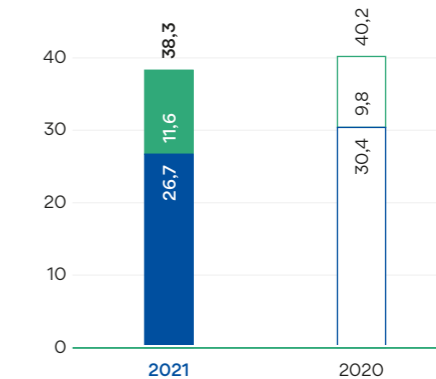
Ferdigstilte



I produksjon



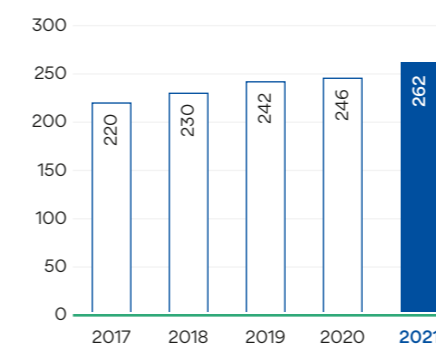
Tomtebank (tall i tusen)



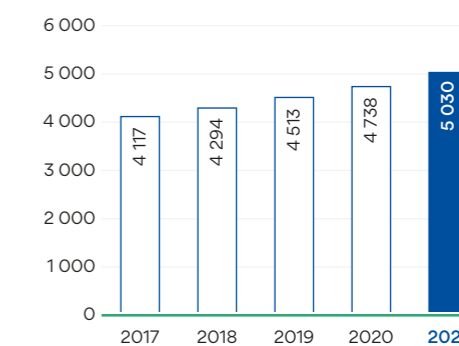
Forvaltningsavtaler

Alle tall per 31. desember 2021.

Tusen boliger



Antall selskaper



Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal	4. kvartal	2021	2020
	2021	2020		
Leieinntekter	178	160	658	659
Prosjektinntekter	46	-	87	572
Andre inntekter	7	40	33	88
Sum driftsinntekter	230	200	778	1 318
Resultat før skatt	181	105	750	936
Verdiendring investeringseiendom	189	488	722	639
Økonomisk utleiegrad			92,6 %	96,4 %

Næringseiendom har i 2021 hatt driftsinntekter på 778 mill. kroner, som er 540 mill. kroner lavere enn per 31.12.2020. Hovedårsaken til den vesentlige reduksjonen er prosjektinntekter, ved at boligbygging på Ulven i Oslo ble overført til Boligutvikling i januar 2021.

Resultat før skatt endte i 2021 på 750 mill. kroner, mot 936 mill. kroner per 31.12.2020. Justert for gevinster ved salg av eiendom og boligbyggingen på Ulven er resultatet på nivå med året før.

En vesentlig del av verdiskapingen i næringseiendomssegmentet er, i tillegg til løpende utleie av næringsarealer, knyttet til utvikling og videre salg av eiendom. Det er i 2021

realisert gevinst ved salg av næringseiendom på 225 mill. kroner, som i hovedsak er knyttet til salget av Christian Krohgs gate 10-12 i Oslo.

Kontorbygget Oslo K i Kværnerbyen med 30.000 kvm kontorlokaler er tatt i bruk, og de første leietakerne har flyttet inn. Holmlia senter ble ferdigstilt i november 2021.

Det største prosjektet som er igangsatt i 2021 er Construction City på Ulven. Prosjektet vil pågå de neste tre årene. Det omfatter 100 000 kvadratmeter med kontor og fasiliteter, og har som formål å samlokalisere selskaper innen bygg- og eiendomsbransjen.

Bank og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal	4. kvartal	2021	2020
	2021	2020		
Netto rente- og provisjonsinntekter	122	115	454	422
Eiendomsmegling	29	29	122	127
Andre driftsinntekter	4	10	21	25
Sum driftsinntekter	155	153	597	575
Resultat før skatt	69	95	289	302

Nøkkeltall OBOS-banken konsern

Egenkapitalavkastning til eiere	6,3 %	7,7 %	6,2 %	6,0 %
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	36,8 %	39,2 %	39,7 %	38,7 %
Innskudd i % av utlån	46,4 %	46,2 %	46,4 %	46,2 %
Ren kjernekapitaldekning	18,6 %	16,6 %	18,6 %	16,6 %

Bank og eiendomsmegling har et resultat før skatt i 2021 på 289 mill. kroner, som er 13 mill. kroner lavere enn i 2020.

Resultat før skatt for OBOS-banken endte på 279 mill. kroner i 2021, mot 277 mill. kroner i 2020. Netto rente- og provisjonsinntekter ble 443 mill. kroner, mot 408 mill. kroner i 2020.

Driftskostnadene i 2021 er 192 mill. kroner, som er 19 mill. kroner høyere enn i 2020. Kostnadsprosent justert for verdiendringer på finansielle instrumenter er 39,7 %, mot 38,7 % i 2020. Bedre kredittutvikling og lavere tap har gitt en positive endring fra 2020 til 2021 på 21 mill. kroner.

Samlet utlånsvekst inklusive utlånsporteføljen i Eika Boligkreditt endte på 5,5 %. Brutto utlån inklusive

utlånsporteføljen i Eika Boligkreditt utgjør 48,9 mrd. kroner, mot 46,4 mrd. kroner på samme tid i 2020. OBOS-banken har en avviklingsavtale med Eika Boligkreditt som medfører at utlån gradvis tas tilbake til egen balanse. Innskuddsvekst er 7,5 % og sum innskudd var 21,7 mrd. kroner, som er opp fra 20,2 mrd. kroner på samme tid i 2020. Innskuddsdekningen var 46,4 % ved utgangen av 2021, mot 46,2 % på samme tid i 2020. Utlånsveksten er for tiden moderat, og gir rom for å balansere bankens vekst og lønnsomhet.

I 4. kvartal 2021 har OBOS-banken utstedt ny OMF-gjeld på 2 750 mill. kroner, og samtidig kjøpt tilbake tidligere utstedt obligasjon på 1 000 mill. kroner med overkurskostnad på 2,6 mill. kroner.

Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal	4. kvartal	2021	2020
	2021	2020		
Andel av resultat fra tilknyttede selskap	101	219	465	751
Utbytte og gevinster / tap	2	132	2 074	114
Kostnader	-7	-17	-37	-69
Resultat før skatt	97	335	2 502	797

Aksjeinvesteringer består av konsernets investeringer i Veidekke, AF Gruppen, Solon Eiendom Holding AS og SBC samt flere noterte og unoterte selskaper.

I desember 2021 inngikk Samhallsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) og OBOS et strategisk samarbeid som innebærer at SBB selger sine aksjer i Solon Eiendom ASA til et selskap – Solon Eiendom Holding AS – som er eid i fellesskap mellom partene (49,5 % hver) og minoritetsaksjonærer

OBOS-bankens krav til ren kjernekapitaldekning inklusive pilar 2-tillegg er 13,4 %. Bankens rene kjernekapitaldekning er 18,6 % per 31.12.2021. OBOS-banken er dermed godt kapitalisert i forhold til minstekravet.

Helt siden våren 2020 har det vært tiltakende priskonkurranse i boliglånsmarkedet med reduserte marginer. Norges Bank satte opp styringsrenten til 0,5 % i desember 2021, og det er ventet ytterligere rentehevinger framover. Samtidig vil motsyklisk kapitalbuffer og systemrisikobuffer øke med til sammen 2,5 % de neste 12 måneder. OBOS-banken forventer fortsatt lave tap, samtidig som rentenetto er ventet å øke i takt med det generelle rentenivået.

(1%). Selskapet vil drives videre som selvstendig selskap og rapporteres innenfor segment aksjeinvesteringer.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper er lavere enn på samme tid i 2020, hovedsakelig som følge av at Veidekke solgte Veidekke Eiendom i 3. kvartal 2020.

OBOS har i 2021 solgt alle aksjene i JM AB med en regnskapsmessig gevinst på 2 119 mill. kroner.

Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal	4. kvartal	2021	2020
	2021	2020		
Inntekter fra annen virksomhet	545	272	1 245	900
Elimineringer	-609	-203	-1 300	-733
Sum driftsinntekter	-64	70	-55	167
Resultat før skatt	-230	-87	-634	334

Annen virksomhet består av OBOS' forretningsstøtteenheter innenfor IT og digital, HR, konsernøkonomi, marked, samfunnsansvar og kommunikasjon, samt andre felles tjenester i konsernet.

Transaksjoner og internfortjeneste mellom de ulike virksomhetsområdene er presentert i linjen for elimineringer.

I 2021 er det kostnadsført 162 mill. kroner som en del av OBOS' samfunnsbidrag.

Resultatet for 2021 endte på minus 634 mill. kroner, mot 334 mill. kroner i 2020. I hovedsak skyldes endringen salg av OBOS Energi med en gevinst på 699 mill. kroner i 2020. I tillegg har satsingen innenfor samfunnsansvar, profilering og markedsføring økt i 2021.

Medlemsorganisasjonen OBOS

Ved utgangen av 2021 er det 531 033 betalende medlemmer, som er 28 506 flere enn på samme tid i 2020. En viktig medlemsfordel er forkjøpsretten til boliger i OBOS-tilknyttede boligselskaper. Andelen boligsalg hvor forkjøpsretten ble benyttet, endte på 30,2 % for 2021.

Rekordstor medlemsvekst

Medlemsveksten var størst i Oslo-området med over 10 000 nye medlemmer i fjor, mens Trøndelag hadde størst vekst i prosent. Her økte medlemstallet med 13 prosent. Medlemsveksten var også stor på Vestlandet.

Foto: Nadia Frantsen

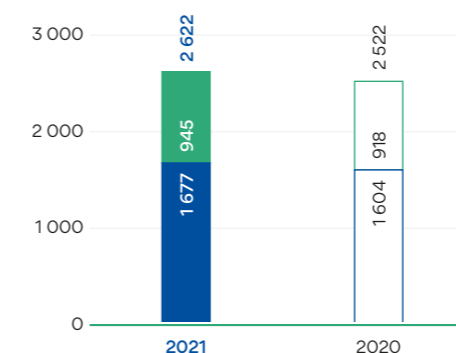


Personal

OBOS har 2 622 ansatte per 31.12.21, hvorav 1 677 i Norge og 945 i Sverige. Sykefraværet endte i 2021 på 4,3 %, som er ned fra 4,4 % i 2020.

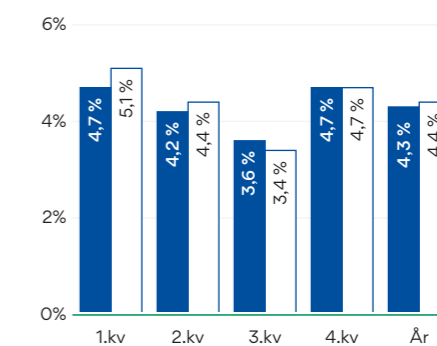
Antall ansatte

■ Norge ■ Sverige



Sykefravær totalt i Norge og Sverige

■ 2021 ■ 2020



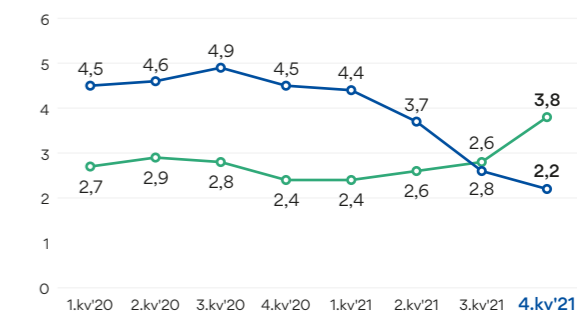
H1-verdi byggeprosjekter

OBOS-konsernet arbeider kontinuerlig med sikkerhet på byggeplassene. Det viktigste nøkkeltallet er H1-verdi, som angir antall skader med fravær i forhold til millioner arbeidede timer basert på rullerende 12 måneder. Det var en økning på H1 skader i Sverige i 4. kvartal 2021, mens tallene på norsk side var på historisk lave nivåer. 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, og er nærmere beskrevet i årsrapporten for 2020 på sidene 35–37.

Utvikling i H1-verdi

○ Norge ○ Sverige

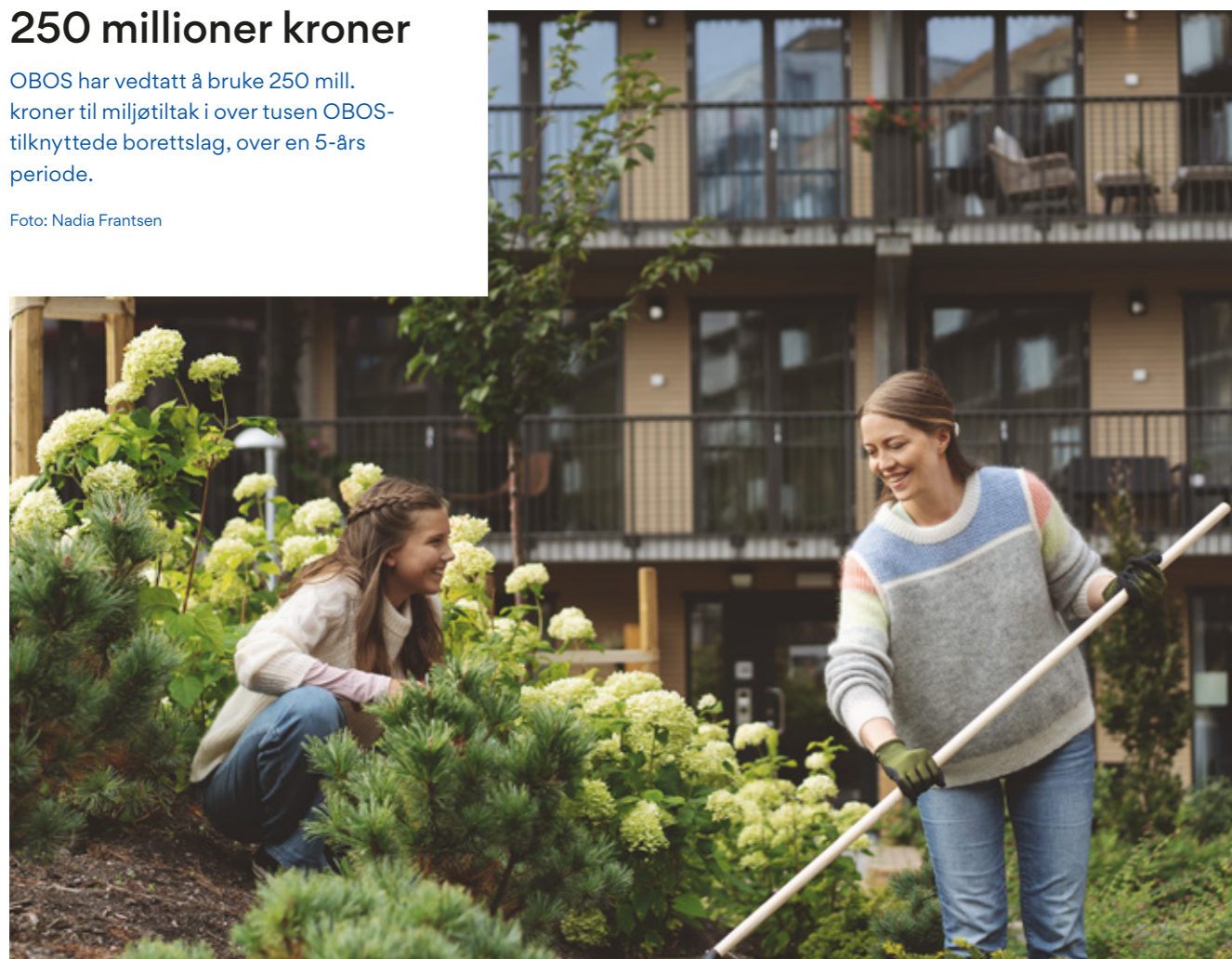


Grafen inkluderer underleverandører.

250 millioner kroner

OBOS har vedtatt å bruke 250 mill. kroner til miljøtiltak i over tusen OBOS-tilknyttede borettslag, over en 5-års periode.

Foto: Nadia Frantsen



Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2021	31.12.2020
Bokført egenkapital	33 178	29 112
Merverdi eiendommer	11 446	11 522
Merverdi finansielle investeringer	5 272	6 225
Merverdi datterselskaper	2 766	2 766
Merverdier	19 485	20 513
Verdijustert egenkapital	52 663	49 625
Verdijustert totalbalanse	126 233	118 429
Verdijustert egenkapitalandel	41,7 %	41,9 %
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken ¹⁾	77 545	72 664
Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken	67,9 %	68,3 %

¹⁾ Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Per 31.12.2021 er den verdjusterte egenkapitalen til konsernet beregnet til 52 663 mill. kroner. Merverdiene er beregnet til 19 485 mill. kroner, en reduksjon på 1 029 mill. kroner siden inngangen til året. Reduksjonen er hovedsakelig knyttet til salg av aksjer i JM AB.

Risiko og risikostyring

OBOS' risiko og risikostyring er presentert i årsrapporten for 2020 på sidene 62– 64.

Regnskapsoppstillinger

Resultatregnskap – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	4. kvartal 2021	4. kvartal 2020	2021	2020
Driftsinntekter	3	3 060	3 187	11 715	12 246
Prosjektkostnader		-1 604	-1 955	-6 681	-7 149
Personalkostnader		-643	-622	-2 409	-2 161
Andre driftskostnader		-575	-342	-1 660	-1 563
Av- og nedskrivninger		-88	-130	-295	-356
Driftskostnader		-2 909	-3 050	-11 044	-11 230
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		151	137	671	1 016
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	456	363	1 076	1 044
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		8	1	2 136	27
Verdiendring investeringseiendommer	4	189	488	722	639
Driftsresultat		804	990	4 604	2 727
Finansinntekter og finanskostnader					
Finansinntekter		48	1	91	59
Finanskostnader		-78	-54	-360	-354
Netto valutagevinst/(tap)		-23	-14	-85	90
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		-11	168	201	3
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		-7	0	2	699
Netto finansposter		-71	102	-151	497
Resultat før skattekostnad		732	1 092	4 454	3 224
Skattekostnad		-77	-129	-186	-203
Resultat etter skatt		656	963	4 268	3 021
Herav minoritetens andel		5	4	15	13
Herav hybridkapitalens andel		3	3	11	14

Alle beløp i millioner kroner	Note	4. kvartal 2021	4. kvartal 2020	2021	2020
Totalresultat					
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		-78	-8	-181	198
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		-3	-9	-7	10
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		3	-43	4	-18
Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		-77	-60	-183	190
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		4	-4	-3	-1
Netto estimatendringer relatert til pensjoner		-	-11	-	-11
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-	-	18	-8
Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		4	-15	15	-20
Sum øvrige resultatelementer i perioden		-73	-75	-168	169
Totalresultat		582	888	4 100	3 190
Herav minoritetens andel		5	4	15	13
Herav hybridkapitalens andel		3	3	11	14

Balanse – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	31.12.2021	31.12.2020
Goodwill		1 127	1 125
Varemerker		639	660
Andre immaterielle eiendeler		524	505
Varige driftsmidler		1 229	948
Bruksrettseiendeler		322	371
Investerings eiendommer	4,5	13 434	12 151
Eierbenyttede eiendommer		773	792
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	5 145	5 793
Finansielle anleggsmidler	6	8 439	6 628
Utlån fra bankvirksomhet		46 524	43 169
Andre anleggsmidler		1 134	892
Sum anleggsmidler		79 290	73 032
Boligtomter for utvikling		13 674	13 322
Boligprosjekter under oppføring		7 903	6 216
Ferdige, usolgte boliger		629	458
Sum varelager		22 206	19 996
Kundefordringer		611	466
Utlån fra bankvirksomhet		216	325
Eiendeler klassifisert som holdt for salg		316	392
Andre omløpsmidler		3 177	1 734
Kontanter og kontantekvivalenter		933	1 970
Sum andre omløpsmidler		5 253	4 887
Sum eiendeler		106 749	97 915
Andelskapital		120	112
Annen egenkapital		32 706	28 596
Hybridkapital		299	299
Minoritetsinteresser		53	105
Sum egenkapital		33 178	29 112
Pensjonsforpliktelser		110	102
Utsatt skatt forpliktelser		1 748	1 566
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		314	281
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	279	330
Langsiktig rentebærende gjeld	8	34 642	29 717
Sum langsiktig gjeld		37 093	31 997
Leverandørgjeld		1 308	1 256
Betalbar skatt		118	136
Gjeld klassifisert som holdt for salg		119	176
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		2 605	2 222
Bankinnskudd fra kunder		20 965	19 246
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	45	54
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	11 318	13 717
Sum kortsiktig gjeld		36 477	36 806
Sum gjeld		73 570	68 803
Sum egenkapital og gjeld		106 749	97 915

Egenkapitaloppstilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Annen egenkapital									
	Andelskapital	Omregningsdifferanser	Estimatavvik pensjon	Regulering til virkelig verdi	Øvrige resultat-elementer i TS/FKV	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Hybridkapital ¹⁾	Minoritet	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2020	103	55	-2	-15	-72	25 554	25 519	299	57	25 979
Periodens resultat	-	-	-	-	-	2 994	2 994	14	13	3 021
Øvrige resultat-elementer	-	208	-11	-1	-26	-	169	-	0	169
Totalresultat	-	208	-11	-1	-26	2 994	3 163	14	13	3 190
Økning i andelskapital	9	-	-	-	-	1	1	-	-	10
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-15	-15
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	-	-	-	-	-	-	49	49
Prinsippendring i tilknyttede selskaper	-	-	-	-	-	-87	-87	-	-	-87
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-14	-	-14
Egenkapital per 31. desember 2020	112	262	-13	-16	-98	28 462	28 596	299	105	29 112
Periodens resultat	-	-	-	-	-	4 241	4 241	11	15	4 268
Øvrige resultat-elementer	-	-187	-	-3	23	-	-167	-	0	-168
Totalresultat	-	-187	-	-3	23	4 241	4 074	11	15	4 100
Økning i andelskapital	8	-	-	-	-	3	3	-	-	11
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-15	-15
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	-	-	-	22	22	-	-52	-30
Reklassifisering – avvikling av ytelsesordning	-	-	13	-	-	-14	-1	-	-	-1
Salg tilknyttede selskaper	-	-	-	-	57	-45	12	-	-	12
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-11	-	-11
Egenkapital per 31. desember 2021	120	75	0	-19	-19	32 669	32 706	299	53	33 178

¹⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

Kontantstrømoppstilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal	4. kvartal	2021	2020
	2021	2020	2021	2020
Resultat før skatt	732	1 092	4 454	3 224
Netto finansposter	71	-102	151	-497
Av- og nedskrivninger	88	130	295	356
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-189	-488	-722	-639
Resultat fra tilknyttede selskaper	1 654	-364	-1 092	-1 071
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-1	-17	-15	7
Endring i varelager	376	718	-1 698	820
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	-3 412	-144	-1 512	-1 431
Endring i andre tidsavgrensningsposter	167	-316	370	-91
Mottatte utbytter	197	914	807	1 506
Betalte renter	-73	-147	-358	-391
Mottatte renter	45	24	55	35
Betalte skatter	-12	7	-120	-278
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-356	1 306	613	1 550
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-579	-431	-1 374	-1 351
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	6	48	49
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-401	-553	-9 098	-7 756
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	1 350	1612	5 970	6 517
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-103	-1723	-1 216	-1 886
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	439	-	1 044	2 853
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-3 526	-43	883	-271
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	-	67	69	72
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 811	-1 065	-3 676	-1 773
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-2 167	-992	-5 071	-4 147
Opptrekk obligasjonsgjeld	3 487	874	8 983	4 903
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	-2 947	-348	-1 928	751
Netto opptrekk og nedbetaling av hybridkapital	-	-65	-	0
Transaksjoner med minoritet	17	13	67	47
Utbytte til minoritet	0	-3	-14	-15
Betalte renter hybridkapital	-3	-3	-11	-14
Innbetaling av andelskapital	0	4	8	9
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-1 612	-519	2 034	1 535
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-6	-4	-15	15
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-4 785	-282	-1 044	1 326
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	5 732	2 272	1 991	665
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	947	1 991	947	1 991
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg	14	20	14	20
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	933	1 970	933	1 970

Noter

Note 01

Regnskapsprinsipper og estimater

OBOS-konsernet består av morselskapet OBOS BBL med datterselskaper og investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Det sammendratte konsoliderte regnskapet er utarbeidet i samsvar med IAS 34 *Delårsrapportering* og avlagt i henhold til regnskapsprinsippene som framkommer i årsregnskapet for 2020. Delårsregnskapet inneholder ikke all informasjon som kreves i et fullstendig årsregnskap og bør leses i sammenheng med konsernets årsregnskap for 2020. 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:	31.12.2021	31.12.2020
SEK	0,9745	1,0435
DKK	1,3432	1,4071

Gjennomsnittskurs for:

	2021	2020
SEK	1,002	1,0226
DKK	1,3668	1,4382

Ved utarbeidelse av konsernregnskapet 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.

Koronapandemien har bare i begrenset grad påvirket OBOS' operasjonelle virksomhet, og ingen vesentlige finansielle effekter er identifisert ved avleggelsen av kvartalsregnskapet per 31.12.2021. Det henvises til note 2 i konsernets årsregnskap for 2020 for ytterligere detaljer.

Note 02

Driftsinntekt og resultat fra segmentene

OBOS' virksomhet er delt inn i segmentene som vist i tabellen nedenfor. Segmentresultatet er definert som resultat før skatt. Overgang fra segmentresultat til IFRS-resultat er hovedsakelig verdiendringer på investeringseiendom

og andre finansielle instrumenter, samt fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode innenfor segmentet boligutvikling.

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal		4. kvartal	
	2021	2020	2021	2020
Boligutvikling	2 967	2 209	11 566	8 365
Forvaltning og rådgivning	277	264	1 103	1 053
Næringseiendom	230	200	778	1 318
Bank og eiendomsmegling	155	153	597	575
Aksjeinvesteringer	-	-	-	-
Annen virksomhet	545	272	1 245	900
Elimineringer	-609	-203	-1 300	-733
Inntekter, segment	3 566	2 896	13 988	11 478
Boligutvikling	322	79	965	570
Forvaltning og rådgivning	30	-27	186	154
Næringseiendom	181	105	750	936
Bank og eiendomsmegling	69	95	289	302
Aksjeinvesteringer	97	335	2 502	797
Annen virksomhet/elimineringer	-230	-87	-634	334
Resultat før skatt, segment	468	499	4 058	3 093
Avstemming segmentresultat mot finansregnskap				
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	99	29	-254	37
Verdiendring investeringseiendom	189	488	722	639
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	22	32	56	62
Verdiendring aksjeinvesteringer	30	71	123	93
Verdiendring finansielle derivater og avtaler	-29	42	50	-129
Gevinst/tap ved salg av selskaper og andre investeringer	-49	-87	-312	-600
Andre forskjeller	3	18	11	28
Resultat før skatt, IFRS	732	1 092	4 454	3 224

Note 03

Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal		4. kvartal	
	2021	2020	2021	2020
Prosjektinntekter	2 307	2 494	8 969	9 576
Forvaltningsinntekter	189	182	755	709
Leieinntekter eiendommer	221	187	763	751
Netto rente- og provisjonsinntekter	127	118	471	440
Tekniske konsulentinntekter	103	93	356	342
Eiendomsmegling	24	27	113	120
Kontingenter medlemmer	27	27	109	103
Andre driftsinntekter/elimineringer	63	60	180	205
Driftsinntekter	3 060	3 187	11 715	12 246

Note 04

Investeringsseiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2021	31.12.2020
Inngående balanse 1. januar	12 151	10 846
Kjøp av investeringseiendommer	50	13
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-63	-1 002
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-236	-559
Investeringer/påkostninger	716	1 028
Reklassifiseringer	94	1 186
Verdiendring investeringseiendommer	722	639
Utgående balanse	13 434	12 151

Note 05

Opplysninger om investeringseiendom

Alle beløp i millioner kroner/prosent	31.12.2021 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	4 706	96,8 %	3,2 %	1,6 %
Kontoreiendommer	4 104	82,0 %	18,0 %	29,8 %
Forretningsbygg	3 523	97,9 %	2,1 %	0,1 %
Hotell	402	97,2 %	2,8 %	0,0 %
Bolig	430	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Garasjeanlegg	269	91,7 %	8,3 %	0,0 %
Sum	13 434	92,6 %	7,4 %	9,5 %

Note 06

Finansielle anleggs- og omløpsmidler

Tabellene nedenfor viser eksponering mot kredittrisiko for finansielle instrumenter i balansen. Eksponering er vist brutto for eventuelle pantstillelser og tillatte motregninger. For aksjer notert på børs eller annen regulert markedsplass settes verdi til sluttkurs siste handelsdag fram til og med

balansedagen. For øvrige aksjer fastsettes verdien på grunnlag av tilgjengelig informasjon. Data fra Nordic Bond Pricing brukes som grunnlag for verdsettelse av sertifikater og obligasjoner.

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2021	31.12.2020
Børsnoterte foretak	215	85
Ikke børsnoterte foretak	189	283
Markedsbaserte investeringer	4 289	1 177
Langsiktige obligasjoner	3 745	5 083
Sum finansielle anleggsmidler	8 439	6 628
Kortsiktige obligasjoner ¹⁾	2 486	1 060
Sum finansielle omløpsmidler	2 486	1 060

¹⁾ Inkludert i andre omløpsmidler

Langsiktige obligasjoner

Alle beløp i millioner kroner	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	947	929	-18
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	2 816	2 816	0
Sum		3 763	3 745	-18

Kortsiktige obligasjoner og sertifikater

Alle beløp i millioner kroner	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Sertifikater (kommune/stat)	0 %	-	-	-
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	817	804	-13
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	1 690	1 682	-8
Sum		2 508	2 486	-21

Note 07

Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel	31.12.2020 Bokført verdi	Andel av resultat ¹⁾	Andre endringer	31.12.2021 Bokført verdi
Boligutvikling		1 035	502	-500	1 036
Næringseiendom		450	107	49	606
Aksjeinvesteringer		4 292	465	-1 297	3 460
Annen virksomhet		16	1	25	42
Sum		5 793	1 076	-1 723	5 145

Spesifikasjon av aksjeinvesteringer

	Eierandel	31.12.2020 Bokført verdi	Andel av resultat ¹⁾	Andre endringer	31.12.2021 Bokført verdi
Veidekke ASA	19,30 %	734	194	-57	870
AF Gruppen ASA	16,10 %	692	166	-183	675
JM AB	0,00 %	2 481	97	-2 578	0
SBC Intressenter Holdco AB	40,40 %	374	9	-26	357
Solon Eiendom Holding AS	49,50 %	-	-	1 547	1 547
Construct Venture AS	50,00 %	12	-1	-	11
Sum		4 292	465	-1 297	3 460

¹⁾ Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en positiv verdiendring på investeringseiendom på 40 mill. kroner.

Note 08

Rentebærende gjeld

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2021	31.12.2020
Obligasjonslån forfall 2022	40	5 823
Obligasjonslån forfall 2023-2024	12 683	12 525
Obligasjonslån forfall 2025-2029	16 701	8 036
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 211	2 688
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	279	330
Annen langsiktig rentebærende gjeld	1 007	644
Langsiktig rentebærende gjeld	34 921	30 047

Obligasjonslån med forfall innen ett år	4 949	4 154
Gjeld til kredittinstitusjoner	937	4 275
Bygge- og tomtelån	5 331	5 117
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	45	54
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	100	171
Kortsiktig rentebærende gjeld	11 363	13 771

Rentebærende gjeld	46 284	43 817
---------------------------	---------------	---------------

Hvorav rentebærende gjeld i OBOS-banken konsern ¹⁾	27 574	26 413
---	--------	--------

¹⁾ Eksklusiv innlån fra kunder.

Note 09

Tilgjengelig likviditet

OBOS-konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 31. desember 2021 framgår av oversikten nedenfor:

Alle beløp i millioner kroner	Løpetid	Ramme	Ubenyttet
Kassekreditt	12 mnd.	400	400
Trekkrettighet	2021–2026	1 250	1 250
Trekkrettighet	2021–2026	1 250	1 250
Trekkrettighet	364 dager revolverende	1 300	810
Totale trekkrammer og kassekreditter		4 200	3 710

Note 10

Balanse eksklusiv OBOS-banken

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

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2021		31.12.2020	
	OBOS-konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS-konsern	Eks. OBOS-banken konsern
Anleggsmidler	79 290	32 987	73 032	28 294
Omløpsmidler	27 458	25 074	24 883	23 857
Sum eiendeler	106 749	58 061	97 915	52 151
Egenkapital	33 178	33 178	29 112	29 112
Egenkapitalandel	31,1 %	57,1 %	29,7 %	55,8 %

Note 11

Vesentlige transaksjoner

Den 12. januar 2021 kjøpte OBOS-konsernet alle aksjene i Brobekkveien 50 AS. Konsernet har tidligere eid 50 % av aksjene i selskapet, som fram til transaksjonstidspunktet har vært innregnet i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden.

Den 9. februar 2021 kjøpte OBOS-konsernet 100 % av aksjene i selskapet Hammersborg Forvaltning AS (tidligere Brækhus Eiendom AS). OBOS-konsernet økte med dette forvaltning av boliger med ca. 9 000 boliger og over 200 boligselskaper.

Den 15. april 2021 kjøpte OBOS-konsernet alle aksjene i Fastighets AB Elverkshuset hvor det planlegges bygging av om lag 300 boliger i det såkalte Elverkshuset i Nacka utenfor Stockholm.

Den 25. mai 2021 kjøpte OBOS-konsernet alle aksjene i Luna AS. Med denne transaksjonen anskaffet OBOS seg hele 25 mål tomt på Kronstad i Bergen, hvor man planlegger bygging av om lag 400 boliger.

Den 7. juni 2021 solgte OBOS-konsernet hele sin aksjepost på 20,08 % i svenske JM AB til en verdi på 4,6 milliarder kroner til svenske Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB).

Den 10. juli 2021 inngikk OBOS-konsernet avtale om kjøp av Rosenholmveien 20–22 i Oslo og sikret med dette ytterligere en tomt med kapasitet på 540 boliger rett ved Rosenholm stasjon i Oslo.

OBOS-konsernet inngikk 27. august 2021 avtale med AF Gruppen Norge AS og Betonmast Eiendom AS om

å kjøpe ut deres respektive andeler i Construction City Holding AS (CCH AS). Transaksjonen ble gjennomført 31. august og OBOS-konsernet ble med denne transaksjonen 100 % eier av CCH AS. AF Gruppen og Betonmast blir som en del av avtalen leietakere i eiendomsprosjektet Construction City.

22. desember 2021 inngikk OBOS-konsernet avtale med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB) om kjøp av 49,5 % av aksjene i Solon Eiendom Holding AS til en verdi på 1,5 milliarder kroner.

Note 12

Transaksjoner nærstående parter

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 29 og note 30 i konsernets årsrapport for 2020 og i note 15 for morselskapet OBOS BBL.

Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og representerer ikke nærstående parter. OBOS har per 4. kvartal 2021, ut over ordinære forretningsmessige transaksjoner, ikke foretatt vesentlige transaksjoner med nærstående parter.

Note 13

Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen av vesentlig karakter.

Markedsutsikter

Det er god vekst globalt, men oppblomstring av smitte og omfattende smitteverntiltak i mange land, høye energipriser og flaskehals på tilbudssiden antas å dempe den globale veksten midlertidig. Samtidig er det ventet at veksten raskt vil ta seg opp igjen når tiltakene lettes på – trolig i løpet av våren 2022. Da vil etterspørselen øke kraftig igjen og i kombinasjon med mangel på råvarer, innsatsvarer og arbeidskraft og lange leveringstider, er det ventet høyere inflasjon og lønnsvekst i mange land. Flere sentralbanker, bl.a. i USA, har signalisert at de vil stramme inn pengepolitikken i tiden som kommer. Det vil gi oppgang både i korte og lange renter, og er ventet å føre til at boliglansrentene øker både i Norge og Sverige.

God fart i norsk økonomi og moderat boligprisvekst

Det ligger an til god fart i norsk økonomi fra andre kvartal 2022. Økt smitte og smitteverntiltak demper særlig tjenestekonsumet i 1. kvartal 2022. Samtidig er aktiviteten ventet å øke gradvis fra 2. kvartal 2022, i takt med at smitten forventes å avta og smitteverntiltakene avvikles. Dersom tiltaksnivået ikke blir strengere enn nå, blir trolig effekten på norsk økonomi samlet sett minimal. Mangel på arbeidskraft og varer samt forsinkelser i globale verdikjeder antas imidlertid å dempe produksjonen. Arbeidsledigheten er ventet å falle ytterligere i tiden framover. Arbeidsmarkedet er allerede stramt selv om smitteverntiltakene har medført en liten oppgang i arbeidsledigheten. Kapasitetsutnyttelsen er høy i mange sektorer og det er rekordmange ledige stillinger. Samtidig er inflasjonen stigende. I sum vil det trekke opp lønnsveksten. Boligbyggingen er ventet å fortsette på om lag samme nivå som i 2021.

Veksten i boligprisene dempet seg gjennom 2021, særlig i Oslo. Det ligger an til moderat prisvekst både nasjonalt og i Oslo i 2022. Selv om det er mye usikkerhet, vil Norges Bank, som varslet, heve renten tre ganger i 2022. Tiltakende inflasjonspress kan tilsi at det blir fire hevinger. Sammen med et allerede høyt boligprisinivå vil det bidra til å dempe boligprisveksten. Høye strømpriser kan også trekke ned, mest sannsynlig de kommende månedene. Økt sysselsetting og sterkere lønnsvekst, samt lavt boligtilbud, trekker i motsatt retning. Alt i alt venter vi prisvekst på om lag 3 % både i Oslo og for landet samlet sett.

God vekst i svensk økonomi, men mindre hett boligmarked

Det er ventet moderat høykonjunktur i Sverige i 2. halvår 2022, mens flaskehalsproblemer, smitteverntiltak og svak vekst i tjenestekonsumet er ventet å dempe veksttakten i særlig første kvartal 2022. Det ventes fortsatt bra tempo i boligbyggingen etter godt nyboligsalg og sterk boligprisvekst gjennom fjoråret, men igangsettingen vil bli noe lavere enn i 2021. Høye priser på byggevarer og mangel på arbeidskraft kan dempe byggingen på kort sikt, men antas å få mindre effekt utover 2022. Arbeidsmarkedet har bedret seg, næringslivet vil ansette flere og antall ledige stillinger stiger. I tillegg har konsumprisveksten økt en del den siste tiden. Det taler for at lønnsveksten vil ta seg opp. Riksbanken er så langt ikke bekymret og varsler første renteheving i 2024, men sannsynligheten for en tidligere heving har økt. Etter sterk vekst i boligprisene gjennom pandemien, roet markedet seg noe på høsten 2021. I 2022 vil et allerede høyt prisnivå i seg selv virke vekstdempende. Høye strømpriser kan også trekke ned. Vi anslår en prisvekst i Sverige på ca. 5 % i 2022.

Dette er OBOS

Visjon

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

Medlemseid

OBOS er en virksomhet som er eid av medlemmene. Som for andre virksomheter er det også for OBOS avgjørende å drive lønnsomt. I OBOS blir overskuddet beholdt i virksomheten, til det beste for eierne og samfunnet. OBOS har medlemmer over hele Norge og er etablert i de største byregionene.

Forretningsområder

OBOS er en av Nordens største boligbyggere. OBOS har som hovedoppgave å drive utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig. Virksomheten er inndelt i forretningsområdene Boligutvikling, Forvaltning og rådgivning, Næringseiendom og Bank og eiendomsmegling. OBOS har virksomhet i Norge, Sverige og Danmark. Hovedkontoret er i Oslo.

Selskapets styre

Roar Engeland	Styreleder
Eva Eriksson	Nestleder
Ragnhild Borchgrevink	Styremedlem
Henning Olsen	Styremedlem
Torger Reve	Styremedlem
Heidi Ulmo	Styremedlem
Arne Austreid	Varamedlem
Siv Berg	Ansattvalgt styremedlem
Lars Örjan Reinholdsson	Ansattvalgt styremedlem
Daniel Walter	Ansattvalgt styremedlem

Konsernledelsen

Daniel Kjørberg Siraj	Konsernsjef
Arne Baumann	Konserndirektør boligutvikling storby
Marianne Gjertsen Ebbesen	Konserndirektør boligutvikling trehus
Nils Morten Bøhler	Konserndirektør næringseiendom
Morten Aagenæs	Konserndirektør forvaltning og rådgivning
Ingunn Andersen Randa	Konserndirektør bank, boligkjøpsmodeller og forretningsutvikling
Anne Elisabeth Thurmann-Nielsen	Konserndirektør organisasjon og medlem
Trond Stabekk	Konserndirektør økonomi og finans
Cathrine Wolf Lund	Konserndirektør IT og digital
Kathinka Koch Sommerseth	Konserndirektør marked, kommunikasjon og samfunnsansvar

Pressekontakt

Thomas Skjennald	Kommunikasjonsdirektør
------------------	------------------------

Kontaktinformasjon

OBOS BBL
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon 22 86 55 00

Hovedkontor

Hammersborg Torg 1
0179 Oslo

Finansiell kalender

1. kvartal 2022: 11. mai 2022
Generalforsamling: 7. juni 2022
2. kvartal 2022: 17. august 2022
3. kvartal 2022: 2. november 2022

Foretaksnummer

937 052 766

obos.no