

Endelig hjemme

Årsrapport
2025

Innhold

Dette er OBOS

Borte bra, hjemme best	3
Byggenæringens storstue	4
Nytt liv	5
Sveriges Stadsljus	6
Nøkkeltall og høydepunkter 2025	7
Konsernsjefen	9
Strategi	11
Konsernledelsen	12
Ferdigstilte hjem i 2025	13

Årsberetning	16
Styret i OBOS	28

Årsregnskap	30
-------------------	----

Foretaksledelse og medlemsdemokrati	88
Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse	89
Lederlønsredegjørelse	95
Representantskapet	95
Kontrollkomitéens melding	98

Bærekraftsrapport	99
-------------------------	----





Dette er OBOS

Borte bra, hjemme best

Byggenæringens storstue
Nytt liv
Sveriges Stadsljus
Nøkkeltall og høydepunkter 2025
Konsernsjefen
Strategi
Konsernledelsen
Ferdigstilte hjem i 2025

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Borte bra, hjemme best

Det er noe ekstra godt med å være hjemme. Det er kjent, trygt og stabilt. Det er en drøm for mange, og i OBOS ønsker vi å realisere boligdrømmen for våre medlemmer.

I 2025 overleverte OBOS 2 235 nye boliger og samtidig fikk vi også et eget hjem, Construction City.



Dette er OBOS

Borte bra, hjemme best

Byggenæringens storstue

Nytt liv

Sveriges Stadsljus

Nøkkeltall og høydepunkter 2025

Konsernsjefen

Strategi

Konsernledelsen

Ferdigstilte hjem i 2025

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Byggenæringens storstue



En hel bransje under samme tak

I 2025 var det endelig klart for å åpne byggenæringens storstue. Construction City huser nærmere 100 store og små selskaper. Den Oslo-baserte virksomheten til OBOS ble samlet under ett tak. Construction City gir nytt liv og nye muligheter for samarbeid. AF Gruppen, Betonmast, Fagskolen, OnePark, Kiwa, Ellingard Gruppen, Siemens er blant selskapene som bor her. Og Veidekke ligger like over veien. Sentrale aktører i byggenæringen bidrar til å løfte samspillet, sette dagsorden og være et samlingspunkt for læring, utvikling og nye ideer.

Utvikler bydelen Ulven

Construction City er også med på å sette Ulven på kartet. En inngangsport til en ny bydel der OBOS skal bygge totalt 3 000 boliger, og der flere av borettslagene allerede har tatt form og begynt å skape liv mellom husene. Blant boligene på Ulven finner vi også nyheten OBOS Eierkollektiv, landets første bokollektiv du kan kjøpe deg inn i.

Collektivet og Clusteret

Kontorfellesskapet Collektivet er et tilbud til store og mindre aktører i bransjen.

Bransjeklyngen Construction City Cluster har over 120 selskaper som medlemmer. Klyngen dekker hele spekteret av bransjen, fra lite til stort. Fra kjernevirksomhet til det større bildet.



Dette er OBOS

Dette er OBOS

Borte bra, hjemme best
Byggenæringens storstue

Nytt liv

Sveriges Stadsljus
Nøkkel tall og høydepunkter 2025
Konsernsjefen
Strategi
Konsernledelsen
Ferdigstilte hjem i 2025

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Nytt liv



Stor bredde

I 2025 ble aktivitetene samlet i en ny divisjon, Medlem og Samfunnsengasjement, for å utnytte kraften i det vi gjør enda bedre. Eksempelvis i de gamle trykkerihallene i Nydalen, der vi i tillegg til boliger etablerer et aktivitetshus på 2 000 kvadratmeter rettet mot barn og ungdom, sammen med den danske kjeden Game.

Ungdom i arbeid

Utenforskap er en stor samfunnsutfordring, og det å få flere ungdommer i arbeid er et viktig tiltak. OBOS Ung skal hjelpe ungdommer inn i arbeid i og rundt OBOS-systemet. Ambisjonen er å få minst 50 ungdommer i arbeid, og prosjektet gjøres i samarbeid med InterBridge.

Lokale møteplasser

I Trykkerihallene i Nydalen skaper OBOS Samfunnsarena en ny møteplass. Slik er det også på Mortensrud, rundt Mortensrud Gård, og på Ellingsrud der forfalne Ellingsrud Senter er bygget opp til et samfunnshus og samlingspunkt i samarbeid med nærliggende foreninger og borettslag.

Nytt liv til gammelt

De fleste boligene vi skal bo i om femti år er allerede bygget. Og de store besparelsene i strømforbruk og klimautslipp frem mot 2030 må gjennomføres i eksisterende bygg. Derfor jobber OBOS med å rådgive boligselskaper om vedlikehold, rehabilitering og energikartlegging.



Dette er OBOS

OBOS | Årsrapport 2025

Dette er OBOS

Borte bra, hjemme best
Byggenæringens storstue
Nytt liv
Sveriges Stadsljus
Nøkkeltall og høydepunkter 2025
Konsernsjefen
Strategi
Konsernledelsen
Ferdigstilte hjem i 2025

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Sveriges Stadsljus

I 2025 fylte medlemsprogrammet i Sverige fem år, og vi passerte 19 000 svenske medlemmer.

Stadig flere boliger kjøpes med forkjøpsrett og over 1 000 boliger ble ferdigstilt i OBOS' regi i Sverige. Men ett prosjekt har virkelig satt OBOS på kartet i Stockholm i 2025: Stadsljus.

Bygget vil bli et landemerke i byen med en ruvende høyde på 110 meter. Over 8 000 mennesker har allerede meldt sin interesse for byggets 364 leiligheter.

110 meter høyt
30 etasjer
3 sylindere

Salgsstart **2026**
Byggestart **2027**
Innflytting **2030**

364
leiligheter

Over **1 300**
balkonger

20 %

selges med OBOS
Deläga



Dette er OBOS

OBOS | Årsrapport 2025

Dette er OBOS

Borte bra, hjemme best
 Byggenæringens storstue
 Nytt liv
 Sveriges Stadsljus
Nøkkeltall og høydepunkter 2025
 Konsernsjefen
 Strategi
 Konsernledelsen
 Ferdigstilte hjem i 2025

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Nøkkeltall 2025

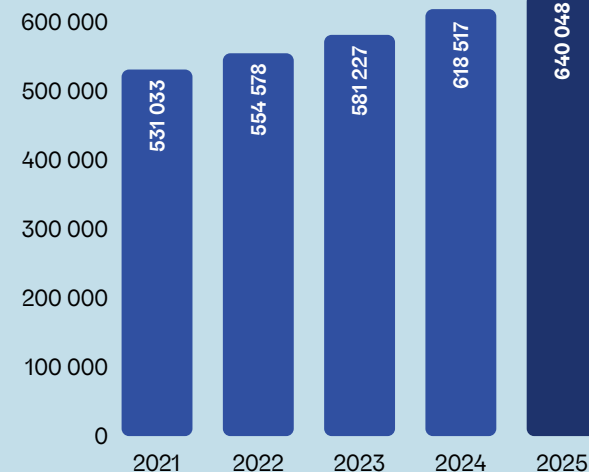
(Beløp i millioner kroner)	2025	2024	2023	2022	2021
Driftsinntekter	13 949	19 257	16 678	14 536	11 715
Resultat før skatt	372	1 705	700	1 581	4 454
Boligutvikling*			159	287	711
Boligutvikling Storby	-547	120			
Boligutvikling Trehus	-594	-781			
Forvaltning og rådgivning	272	250	170	272	186
Næringseiendom	480	567	-191	1 030	1 200
Bank og eiendomsmegling	651	646	492	352	298
Aksjeinvesteringer	540	1 080	310	552	2 700
Annen virksomhet	-501	-181	-367	-669	-654
Bokført egenkapital	39 494	38 338	36 652	35 580	33 178
Verdijustert egenkapital	60 454	54 440	53 113	54 168	52 663
Rentebærende gjeld	67 757	65 251	62 138	51 266	46 284
Antall solgte boliger, brutto	2 602	2 148	1 587	2 622	3 899
Antall solgte boliger, netto	2 224	1 855	1 361	2 280	3 550
Antall forvaltede selskaper	5 518	5 458	5 393	5 202	5 030
Antall forvaltede boliger	286 369	285 592	281 532	269 560	261 694
H1-verdi	2,7	2,3	3,1	3,1	3,2
Antall medlemmer	640 048	618 517	581 227	554 578	531 033
Antall ansatte	2 277	2 197	2 363	2 696	2 622

*) Boligutvikling er i rapporteringen splittet mellom Storby og Trehus fra og med 2025. Sammenligningstall for 2024 er omarbeidet.

Driftsinntekter per virksomhetsområde 2025, beløp i mill. kroner



Antall medlemmer



372

mill. kroner
OBOS' resultat før skatt i 2025



2 602

Antall solgte boliger (brutto)



21 531

Nye medlemmer i 2025

Ved utgangen av 2025 hadde OBOS totalt 640 048 medlemmer, hvorav 19 471 i Sverige. Veksten er størst i Oslo-området, med 10 003 nye medlemmer i 2025.



2 277

Antall ansatte per 31. desember 2025



Dette er OBOS

Borte bra, hjemme best
 Byggenæringens storstue
 Nytt liv
 Sveriges Stadsljus
Nøkkel tall og høydepunkter 2025
 Konsernsjefen
 Strategi
 Konsernledelsen
 Ferdigstilte hjem i 2025

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

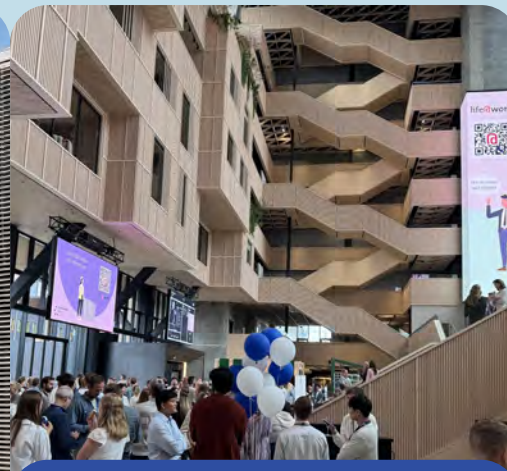
Høydepunkter fra 2025



Første spadetak tas og bygging igangsettes på prosjektet Oen på Rødtvedt i Oslo.



Prosjektet Trykkerihallene i Nydalen i Oslo får grønt lys. Byggingen starter i 2026.



Construction City åpner. Første halvdel av bygget i august og resten i desember.



Marianne Gjertsen Ebbesen overtar som konsernsjef fra og med 1. desember.



Vollebekk Torg vinner Landskapsarkitektur-prisen og Oslo bys arkitekturpris 2025.



Daniel Kjørberg Siraj slutter i OBOS etter over 20 år, hvorav 10 år som konsernsjef.



Bygging av ny fabrikk med dobbel kapasitet igangsettes i Myresjö i Sverige.



Divisjon medlem og samfunnsengasjement opprettes. Ledes av Ingjerd S. Gilhus



Dette er OBOS

Borte bra, hjemme best
Byggenæringens storstue
Nytt liv
Sveriges Stadsljus
Nøkkeltall og høydepunkter 2025

Konsernsjefen

Strategi

Konsernledelsen

Ferdigstilte hjem i 2025

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Bygger i et evighetsperspektiv

OBOS' visjon er å bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer. OBOS har eksistert i snart 100 år. Formålet vårt har alltid vært – og vil fortsatt være – å bygge og forvalte boliger. Vi skal levere på dette formålet, også i krevende tider. Vi skal tilby attraktive medlemsfordeler og banktjenester til stadig flere medlemmer. Vi skal fortsette å bidra aktivt til livet mellom husene og være en pådriver for klimatiltak som gir verdi.

OBOS har vært gjennom flere krevende år preget av lavt boligsalg, lav boligproduksjon og stigende kostnader. Dette har, som forventet, påvirket resultatet for 2025, og konsernet endte med et resultat før skatt på 372 millioner kroner. Boligutviklingsvirksomheten avsluttet året med negativt resultat. Imidlertid har gode resultater i OBOS-banken, Forvaltning og rådgivning og Aksjeinvesteringer, samt positiv verdiendring på investeringseiendom, bidratt til et positivt resultat for konsernet i 2025.

Vi er ikke fornøyde med årets resultat selv om det har forventede årsaker. Samtidig viser det styrken i OBOS' brede kundetilbud og diversifiserte forretningsmodell som gjør at det skapes resultater i flere deler av

virksomheten som er motsyklisk i forhold til nyboligmarkedet. Det gjør det mulig å igangsette boligprosjekter for fremtiden.

Kraftfulle grep for årene som kommer

OBOS har finansielle muskler til å stå gjennom krevende tider. Vi har kunnet ta viktige og kraftfulle grep for å sørge for boligforsyning, sysselsetting og lønnsomhet. Gjennom året har det vært jobbet aktivt med nye boligprosjekter som er klare for markedet i 2026 og utover. Dette skal sikre nye boliger til medlemmene i årene som kommer. Det ble solgt 2 602 boliger i 2025, og ved utgangen av året var det 3 456 boliger under produksjon. Et lyspunkt er at antall igangsatte boliger ble mer enn doblet fra 2024, og endte på 2 329 boliger i 2025.

«Selv om nyboligsalget viser tegn til bedring, vil det fortsatt være et krevende marked. Vår diversifiserte forretningsmodell med bolig, bank, næringseiendom, forvaltning og aksjeinvesteringer gir oss robusthet og handlefrihet til å investere i fremtidig boligbygging.»





Dette er OBOS

Borte bra, hjemme best
Byggenæringens storstue
Nytt liv
Sveriges Stadsljus
Nøkkeltall og høydepunkter 2025
Konsernsjefen
Strategi
Konsernledelsen
Ferdigstilte hjem i 2025

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Det utvikles ulike boligtyper i forskjellige prisklasser for å møte medlemmenes behov. OBOS Living Lab er vår fullskala testarena for framtidens boliger. Her tester vi ut nye tekniske løsninger, boformer og tjenestetilbud for å kunne bygge bedre, billigere og mer bærekraftig. I Myresjö i Sverige er vi i gang med å bygge ny husfabrikk. Den nye fabrikk vil bidra til økt industrialisering og produktivitet i boligproduksjonen i Sverige. Fabrikk skal også produsere elementer for OBOS Block Watnes boliger i Norge og for eksterne aktører.

Antall eldre i befolkningen øker, og vi må tenke nytt om boligens utforming og tjenester som kan tilbys. Bølgelengden borettslag på Lambertseter i Oslo som ble ferdigstilt i 2025, er et eksempel på dette. Flere tilsvarende prosjekter er under utvikling. I tillegg utvikles og bygges det aldersvennlige småhus- og trehuskonsepter som kombinerer livsløpsstandard, høy bokvalitet og nærhet til eksisterende sosiale nettverk – som et alternativ til leilighet i byen.

For unge mennesker er det økonomisk krevende å komme inn i boligmarkedet. I 2025 har vi utviklet et nytt konsept – OBOS Eierkollektiv. Eierkollektivet er beregnet på aldersgruppen mellom 18-35 år som vil eie sitt eget, men samtidig ønsker å bo sosialt. De kjøper sitt eget rom og har tilgang til store fellesarealer i kollektivet. Det første eierkollektivet ble salgstartet i januar i 2026.

Construction City, lokalisert i Groruddalen, ble ferdigstilt i 2025. Dette er arbeidsplass for 4 500 personer og et kraftsenter for bransjen. Vi ser allerede positiv effekt

av samhandling og samarbeid på tvers av selskaper og gjennom bransjeklyngen Construction City Cluster.

Tar vare på boliger og miljø

OBOS forvalter over 20 prosent av boligmassen i Norge. Vår forvaltnings- og rådgivningsdivisjon hjelper styrene i boligselskaper med god økonomisk forvaltning av boligselskapet, vedlikeholdsplaner, kartlegging av bærekraftstatus og bistand til å ta gode valg for klima og bomiljø. Det ligger i vårt rådgivnings- og samfunnsansvar at vi må bli enda flinkere til, og tydeligere på, hvordan vi skal ta vare på de boligene som allerede er bygget. Vi investerer i tjenestetilbudet for rehabilitering i eksisterende boligmasse. «Mitt bygg» som er et nytt digitalt verktøy for styrer i OBOS' forvaltede boligselskaper, testes ut av 500 kunder. Styrene får her tilgang til langsiktig vedlikeholdsplan og et kvalitetssikret leverandørnettverk.

Som en stor aktør tar OBOS samfunnsansvar ved å bidra til et mer bærekraftig samfunn og å påvirke rammebetingelser, omgivelser og stille krav til både oss selv og våre samarbeidspartnere. Vi fortsetter å omstille virksomheten til å møte kommende miljø- og klimakrav med et tydelig fokus på tiltak som faktisk reduserer klimagassutslipp og energibruk på en kostnadseffektiv måte. OBOS støtter forslaget i byggteknisk forskrift om nasjonale klimakrav og like krav til alle aktører. Dette vil kunne bidra til innovasjon i bransjen for å finne de mest kostnadseffektive løsningene.

Aktiv dialog med myndigheter

Vi er glade for den sittende regjeringens ambisiøse mål om å igangsette byggingen

av 130 000 boliger innen 2030. Dette er en etterlengtet satsning – for boligkjøpere og for bransjen. Vi registrerer at det er en uttrykt vilje til å forenkle og få fortgang i byggesaksbehandling. OBOS er en aktiv stemme i møte med politikere og myndigheter i å foreslå konkrete og faktabaserte tiltak, forbedringer og påpeke konsekvenser. Myndigheter og aktører som OBOS må dra i samme retning for å øke boligbygging og gjøre den eide boligen tilgjengelig for flere ved å unngå fordyrende og forsinkende krav.

Engasjement for samfunnet

I 2025 ble det delt ut 160 millioner kroner til idrett, kultur og frivillighet samt miljøtiltak i borettslagene; til glede for befolkning og nabolag. Dette er et viktig bidrag til livet mellom husene og for å forebygge utenforskap. Gjennom OBOS Samfunnsarena etablerer vi møteplasser der OBOS bygger eller allerede er til stede. I Trykkerihallene i Nydalen i Oslo hvor det kommer 700 boliger og park, lager vi et aktivitetshus for barn og ungdom. Dette er et tydelig eksempel på hvordan OBOS kombinerer boligbygging med samfunnsengasjement. OBOS har nylig fornyet og utvidet sitt sponsorat med Norsk Toppfotball – både for OBOS-ligaen og Eliteserien. En viktig del av avtalen er lokale fotballaktiviteter for barn og ungdommer gjennom toppklubbene og deres samarbeidsklubber.

Vi opplever et sterkt engasjement fra medlemmene, og i løpet av 2025 fikk OBOS 21 531 nye medlemmer. Ved utgangen av året har OBOS 640 048 medlemmer, 19 471 av disse er i Sverige. Det bekrefter at OBOS oppleves som relevant, og at det er attraktivt å være medlem. Det viktigste

medlemsfordelen er forkjøpsretten i nye boligprosjekter og til nærmere 100 000 boliger i et variert bruktboligmarked. Medlemmene har også gunstige betingelser i OBOS-banken som er rangert som en av de beste dagligbankene.

Står sterkt i møte med urolige tider

Selv om nyboligsalget viser tegn til bedring, vil det fortsatt være et krevende marked. Vår diversifiserte forretningsmodell med bolig, bank, næringseiendom, forvaltning og aksjeinvesteringer gir oss robusthet og handlefrihet til å investere i fremtidig boligbygging.

Jeg vil takke våre ansatte, samarbeidspartnere, styret, representantskapet og medlemmer for godt og konstruktivt samarbeid. Det er avgjørende for at vi skal lykkes som en ledende boligbygger, boligforvalter og samfunnsaktør, og kunne oppfylle boligdrømmer for alle livets faser.

Marianne Gjertsen Ebbesen
konsernsjef



Dette er OBOS

Borte bra, hjemme best
Byggenæringens storstue
Nytt liv
Sveriges Stadsljus
Nøkkel tall og høydepunkter 2025
Konsernsjefen
Strategi
Konsernledelsen
Ferdigstilte hjem i 2025

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer

OBOS jobber langsiktig med strategi og utvikling. Styret fastsetter det strategiske målbildet. De ulike virksomhetsområdene i OBOS utformer sine strategiske mål og initiativer i forlengelsen av konsernets strategiske målbilde. Slik sikrer vi at hele konsernet jobber sammen for å nå målene som er satt.

Våre strategiske prioriteringer og virksomhetsmål (KPIer) gjennomgås årlig og justeres i takt med markedsforhold, rammebetingelser og endrede prioriteringer. Det overordnede strategiske målbildet ligger fast over tid og gir konsernet en tydelig retning.

Formål, visjon og forretningsidé

OBOS' hovedformål i henhold til vedtektene er å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger for medlemmene. Ut over dette har OBOS som formål å drive spare- og utlånsvirksomhet, boligbygging og forvaltning for andre enn medlemmene. OBOS investerer i selskaper av betydning for boligsamvirket, og har også egen virksomhet innen bank og eiendomsmegling.

Visjonen «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer» realiseres gjennom tre hovedambisjoner:

Boligbyggeren som utgjør en forskjell
OBOS' viktigste formål er å skaffe medlemmene en god, eid bolig. OBOS skal tilby boliger og bomiljøer av god kvalitet som er tilpasset medlemmenes behov og livsfaser. I tillegg til boligbygging, har OBOS fokus på livet mellom husene. OBOS skaper gode nabolag og bidrar til god byutvikling.

Ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlem

OBOS skaper merverdi for medlemmene gjennom å dekke hele verdikjeden – fra boligutvikling og boligfinansiering til forvaltning og oppfølging av boligselskaper. OBOS skal kontinuerlig videreutvikle tilbudet til medlemmer og kunder, styrke medlemstilfredsheten og sikre videre medlemsvekst.

Et mer bærekraftig samfunn

OBOS tar et særlig samfunnsansvar for å gjøre det mulig for flere medlemmer å eie sin egen bolig. Dette gjør OBOS gjennom å tilby flere veier inn i boligmarkedet gjennom boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie og utvikling av nye boligkonsepter. Kombinert med god by- og stedsutvikling bidrar OBOS til økonomisk og sosial bærekraft.

Bygg- og eiendomssektoren spiller en nøkkelrolle i å løse nasjonale og globale miljøutfordringer. Som en ledende bransjeaktør er OBOS særlig forpliktet til å gå foran i dette arbeidet. Les mer om arbeidet med bærekraft og samfunnsansvar i Bærekraftsrapporten på [side 99](#).

Tre definerte suksessfaktorer skal bidra til tydelig retning og prioriteringer for å lykkes med det strategiske målbildet:

Sikre lønnsom vekst og økt produktivitet

Med stadig flere medlemmer, må OBOS fortsette å vokse for å kunne tilby medlemmene et bredt boligtilbud og andre relevante tjenester. Lønnsom drift er en forutsetning for å kunne ta samfunnsansvar og levere på formålet over tid – under skiftende markedsforhold.

Drive innsiktsbasert innovasjon

Gjennom innovasjon basert på innsikt utvikler OBOS nye boligkonsepter, produkter og boligprosjekter, effektiviserer produksjonen, styrker bærekraftsarbeidet og forbedrer digitale løsninger. Nye tekniske løsninger, boformer og tjenestetilbud testes ut i OBOS Living Lab.

Skape målbar verdi for medlemmer, kunder og samfunnet

Å være OBOS-medlem skal oppleves

som verdifullt og relevant – ikke bare ved boligkjøp, men gjennom hele medlemskapet. OBOS skal være ledende innen forvaltning og boligfinansiering, og tilby attraktive medlemsfordeler blant annet innen kultur, idrett, møteplasser og bolignære tjenester.

OBOS' viktigste samfunnsoppdrag er å bygge og forvalte boliger for medlemmene. Som en stor aktør tar vi et tydelig ansvar for samfunnet rundt oss, både gjennom driften av virksomheten og bidrag tilbake til samfunnet. Vi legger vekt på livet mellom husene og gode bomiljøer. Medlemmer og nabolag inkluderes i medvirkningsprosesser når nye boligprosjekter utvikles. Gjennom tiltak for å redusere klimabelastning og naturinngrep og vektlegge energieffektiv produksjon og vedlikehold bidrar OBOS til et mer bærekraftig samfunn.





Dette er OBOS

Borte bra, hjemme best
Byggenæringens storstue
Nytt liv
Sveriges Stadsljus
Nøkkeltall og høydepunkter 2025
Konsernsjefen
Strategi
Konsernledelsen
Ferdigstilte hjem i 2025

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Dette er OBOS

OBOS | Årsrapport 2025

Konsernledelsen



Marianne Gjertsen Ebbesen
Konsernsjef



Ingunn Andersen Randa
Konserndirektør, Boligutvikling Storby



Malin Svensson
Konserndirektør, Boligutvikling Trehus



Øistein Gamst Sandlie
Konserndirektør, Forvaltning og rådgivning



Nils Morten Bøhler
Konserndirektør, Næringseiendom



Trond Stabekk
Konserndirektør, Økonomi og finans



Steffen Brørby
Konserndirektør, HR og organisasjon



Kathinka Koch Sommerseth
Konserndirektør, Marked og kommunikasjon



Cathrine Wolf Lund
Konserndirektør, IT og digital



Ingjerd Sælid Gilhus
Konserndirektør, Medlem og
samfunnsengasjement



Dette er OBOS

OBOS | Årsrapport 2025

Dette er OBOS

Borte bra, hjemme best
Byggenæringens storstue
Nytt liv
Sveriges Stadsljus
Nøkkeltall og høydepunkter 2025
Konsernsjefen
Strategi
Konsernledelsen
[Ferdigstilte hjem i 2025](#)

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Ferdigstilte hjem i 2025

Boligdrømmen kommer i mange former, og endrer seg ofte gjennom livet. OBOS jobber målrettet med fornyelse og innovasjon. Bærekraft er et hovedkrav – både til det vi bygger, og måten vi bygger på. Her presenterer vi utvalgte boligprosjekter i Norge og Sverige – for ulike behov og alle livets faser.



Boligutvikling Storby
OBOS Nya Hem

Sidenspirea Tygelsjö, Malmö

Åtte rekkehus fordelt på to rekker i klassisk teglsteinsfasade i populære Tygelsjö, 15 minutter utenfor Malmö sentrum.

Rekkehusene er på 123 kvadratmeter fordelt på to etasjer, med egen hage og tilknyttede solcellepaneler.





Dette er OBOS

- Borte bra, hjemme best
- Byggenæringens storstue
- Nytt liv
- Sveriges Stadsljus
- Nøkkeltall og høydepunkter 2025
- Konsernsjefen
- Strategi
- Konsernledelsen
- [Ferdigstilte hjem i 2025](#)

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport



Boligutvikling Trehus
OBOS Block Watne

Myklebust Sola, Rogaland

Etter ferdigstillelse av et rekkehus-prosjekt i 2024 ble neste prosjekt på Myklebust 21 leiligheter, alle med balkong hvor du kan nyte nærheten til havet.

På Myklebust bor du omringet av hyggelige grøntområder og opparbeidede fellesarealer, med Stavanger 20 minutter unna med bil.



Boligutvikling Trehus
OBOS Block Watne

Løypekona Alver, Vestland

Ti romslige selveierleiligheter i havgapet med utsikt til innseilingen til Bergen. Leilighetene har et bruksareal på 92-116 kvadratmeter, kort avstand til «alt du trenger» og 25 minutter til Bergen sentrum.



Boligutvikling Trehus
OBOS Block Watne

Mønstringsplassen Ringsaker, Innlandet

På Mønstringsplassen kan du velge blant moderne leiligheter og rekkehus, med praktiske planløsninger, grønne fellesområder og kort vei til idrettsaktiviteter, turstier og Hamar sentrum.

De fleste boligene får egne utearealer og flotte terrasser, og boligene i dette prosjektet kan kvalifisere til grønt boliglån.



Boligutvikling Storby
OBOS Nye Hjem

Bølgelengden Nordstrand, Oslo

Bølgelengden ligger midt på Lambertseter, og består av 61 flotte boliger for eldre. Alle leilighetene har direkte tilknytning til felleslokaler og mulighet for å leie gjesterom.

Boligene er utviklet i samarbeid med Diakonhjemmet Omsorg, og har en egen husvert.





Dette er OBOS

- Borte bra, hjemme best
- Byggjenæringens storstue
- Nytt liv
- Sveriges Stadsljus
- Nøkkeltall og høydepunkter 2025
- Konsernsjefen
- Strategi
- Konsernledelsen
- [Ferdigstilte hjem i 2025](#)

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport



Boligutvikling Storby
OBOS Nye Hjem

Ladebyhagen Trondheim

Ladebyhagen er et etablert og populært nabolag på Lade, med både fjord, turområder og Trondheim sentrum like i nærheten.

Moderne leiligheter i flere ulike størrelser for alle behov, alle med enten balkong eller terrasse.



Boligutvikling Storby
OBOS Nye Hjem

Vollebekk Torgkvartal Bjerke, Oslo

Vollebekk Torgkvartal består av totalt 161 leiligheter, med frodige grøntområder, hyggelige møteplasser og gang- og sykkelveier rett utenfor døra.

Vollebekk Torg er like utenfor døren. Et naturlig og populært midtpunkt i nabolaget, som har vunnet flere arkitektpriser i 2025.



Boligutvikling Storby
OBOS Nya Hem

Vega Garden Haninge, Stockholm

I den nye bydelen Vega i Haninge utenfor Stockholm er det bygget 93 leiligheter fordelt på flere småhus. Boligene har miljømerket Svanen.

Kort vei til ny togstasjon og et stadig økende lokalt tilbud i takt med byggingen. 25 minutter til Stockholm med bil.



Boligutvikling Storby
OBOS Nya Hem

Skulptören Umeå, Västerbotten

20 minutter unna Umeå sentrum er det oppført 136 romslige leiligheter på to til fire rom. Alle leilighetene er Svanemerket og har balkong.

En del av den voksende bydelen Umedalen, en grønn og frodig bydel akkurat passe langt unna sentrum, men med godt lokalt tilbud.





Dette er OBOS

Årsberetning

Styret i OBOS

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Årsberetning 2025

Krevende markedsforhold med lav igangsetting av nye boliger og et høyt kostnadsnivå preger årets resultat. Gode resultater i OBOS-banken, forvaltningsområdet og aksjeinvesteringer, samt positiv verdiendring på investeringseiendom bidrar til å dempe resultatfallet som følge av negativ resultatutvikling i boligutviklingsvirksomheten.

Marianne Gjertsen Ebbesen overtok som konsernsjef 1. desember 2025. Hun kommer fra stillingen som konserndirektør Boligutvikling Trehus.

OBOS har gjennom året overlevert 2 235 boliger til medlemmer og kunder, og opplever en sterk medlemsvekst. 37 prosent av solgte boliger i Stor-Oslo i 2025, er solgt med boligkjøpsmodeller. Både OBOS-banken og boligforvaltningsvirksomheten har hatt kundevekst gjennom 2025, noe som viser styrken i OBOS sitt brede kundetilbud og diversifiserte forretningsmodell.

Ved utgangen av året har OBOS 640 048 medlemmer. OBOS har i 2025 disponert 160 millioner kroner gjennom samfunnsansvarsprogrammet «OBOS gir tilbake», hvorav 30 millioner kroner er utbetalt til miljøbankkonto for tilknyttede borettslag.

Årets resultat før skatt ble på 372 (1 705) millioner kroner.

Boligutviklingsvirksomheten leverer et resultat som ligger vesentlig bak fjoråret. Lønnsomheten i fullførte prosjekter er svekket som følge av økte finanskostnader og generelle kostnadsøkninger drevet

av lønns- og prisstigning. Det er gjennom året gjort betydelige tiltak for å sikre fremtidig lønnsomhet innenfor boligutviklingsvirksomheten, blant annet bemanningsreduksjoner og prioritert salg av ferdigstilte boliger. Økt satsning på boligkjøpsmodeller de siste årene har blitt positivt mottatt av medlemmer. Fra lanseringen av Bostart i 2018 og Deleie i 2020, er det solgt 1 834 boliger med disse ordningene.

OBOS-banken styrker lønnsomheten og understøtter bygge- og forvaltningsvirksomheten gjennom vekst i utlån både til nyboligkjøp og til boligselskaper. Leieinntekter innen næringseiendom har økt. Investeringseiendommer innen næringseiendom har positiv verdiendring, men motvirkes av vesentlig økte finanskostnader. Construction City på Ulven, hvor blant annet OBOS har sitt nye hovedkontor, ble ferdigstilt og innflyttet i 2025. Forvaltning og rådgivning øker antall forvaltede boliger, og kundetilvekst og prisjusteringer gir resultatvekst på tross av store investeringer i digitale løsninger.



372

millioner kroner
OBOS' resultat før skatt
i 2025.



2 235

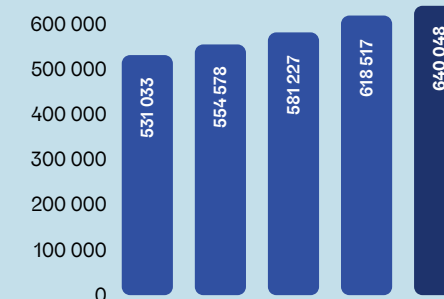
Antall overleverte boliger
(brutto) til medlemmer.



37 %

av solgte boliger i Stor-
Oslo i 2025, er solgt med
Boligkjøpsmodeller.

Antall medlemmer





Dette er OBOS

Årsberetning

Styret i OBOS

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Aksjeinvesteringer viser resultatnedgang som forklares med salget av aksjene i Odevo med 554 millioner i gevinst i 2024, men har vekst i resultatandelen fra investeringer.

Driftsinntekter i 2025 ble på 13 949 (19 257) millioner kroner. Boligutvikling Storby har vesentlig reduserte prosjektinntekter som følge av færre overleverte boliger enn i 2024. Innen Boligutvikling Trehus har redusert aktivitetsnivå og færre overleverte boliger i OBOS Sverige medført forverring i driftsinntekter sammenlignet med 2024. Forvaltning og rådgivning har økt aktivitetsnivå og pris- og kundevekst. Næringseiendom har vekst i leieinntekter i tillegg til nye leiekontrakter inngått på Construction City. OBOS-banken har vekst både på innskudd og utlån.

Årets resultat etter skatt ble på 447 millioner kroner mot 1 625 millioner kroner i 2024.

Totalkapitalen ved utgangen av 2025 utgjør 144 433 (139 193) millioner kroner. Balansen har økt med 5 240 millioner kroner fra 31.12.2024, og omfatter økt utlån fra bankvirksomheten på 4 437 millioner kroner og økt verdi på investeringseiendommer med 1 652 millioner kroner som i hovedsak gjelder OBOS Eiendom sin portefølje. OBOS-konsernets bokførte egenkapital utgjør 39 494 (38 338) millioner kroner. Egenkapitalandelen er 27,3 prosent (27,5 prosent) per 31.12.2025. Verdijustert egenkapital er beregnet til 60 454 millioner kroner, og verdijustert egenkapitalandel eksklusiv OBOS-banken er på 64,8 prosent. Rentebærende gjeld har økt med 2 506 millioner kroner og utgjør 67 757 millioner

kroner ved utgangen av 2025. Se [note 5](#) Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld for detaljer.

OBOS-konsernet har en god likviditets-situasjon. Dette sikrer finansiering av løpende drift og muliggjør nye framtidrettede investeringer.

Styret vurderer konsernets egenkapital som god og er tilfreds med at OBOS, tross krevende markedsforhold, oppfyller de krav som er fastsatt i konsernets kreditt-rating.

Virksomheten

OBOS er et boligbyggelag, bygget på en åpen medlemsmodell der alle kan tegne seg som medlemmer (andelseiere). OBOS' hovedformål er å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller andre måter, og å forvalte boliger for medlemmene. Dette er fastsatt i OBOS' vedtekter.

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 i Norge og i Sverige. Hovedkontoret er i Oslo.

Medlemstilbudet

Medlemskapet skal være relevant, og det skal lønne seg å være medlem – både for de som har dekket sitt boligbehov gjennom OBOS og for de som har et boligbehov i fremtiden. I løpet av 2025 fikk OBOS 21 531 nye medlemmer. Ved utgangen av året har OBOS 640 048 medlemmer, opp med 3 prosent fra 2024, fordelt på 620 557 medlemmer i Norge og 19 471 medlemmer i Sverige. Veksten er størst i Oslo-området

med 10 003 nye medlemmer i 2025. Alle medlemstilbud er gyldige på tvers av landegrensene. OBOS arbeider kontinuerlig med å tilby attraktive medlemsfordeler. Medlemsundersøkelser viser at boligtilbudet og forkjøpsretten til nye og brukte OBOS-boliger vurderes som viktigste medlemsfordel. Medlemmene har tilgang til over 91 000 boliger i et stort og variert bruktboligmarked, og forkjøpsrett til nye boliger OBOS-konsernet bygger i Norge og Sverige. Medlemmer har også gunstige vilkår i OBOS-banken.

Strategiske prioriteringer

OBOS' visjon er å bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer. OBOS har et langsiktig perspektiv på strategi og utvikling. Styret fastsetter det strategiske målbildet. Strategiske prioriteringer og virksomhetsmål (KPIer) gjennomgås årlig og justeres i takt med markedsforhold, rammebetingelser og endrede prioriteringer. De ulike virksomhetsområdene i OBOS utformer sine strategiske mål og initiativer i forlengelsen av konsernets strategiske mål. Styret følger opp status på vedtatte strategiske prioriteringer, virksomhetsmål og tiltak gjennom administrasjonens løpende rapportering til styret.

Det strategiske målbildet omfatter tre overordnede mål:

- **OBOS skal være boligbyggeren som utgjør en forskjell.** OBOS' viktigste formål er å skaffe medlemmene en god, eid bolig. OBOS skal tilby boliger og bomiljøer av god kvalitet som er tilpasset medlemmenes behov og livsfaser. I tillegg til boligbygging, har OBOS fokus på livet mellom husene. OBOS skaper gode nabolag og bidrar til god byutvikling.

- **OBOS skal være ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlem.** OBOS skaper merverdi for medlemmene gjennom å dekke hele verdikjeden – fra boligutvikling og boligfinansiering til forvaltning og oppfølging av boligselskaper. OBOS skal kontinuerlig videreutvikle tilbudet til medlemmer og kunder, styrke medlemstilfredsheten og sikre videre medlemsvekst.
- **OBOS skal bidra til et mer bærekraftig samfunn.** OBOS tar et særlig samfunnsansvar for å gjøre det mulig for flere medlemmer å eie sin egen bolig. Dette gjør OBOS gjennom å tilby flere veier inn i boligmarkedet gjennom boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie og utvikling av nye boligkonsepter. Kombinert med god by- og stedsutvikling bidrar OBOS til økonomisk og sosial bærekraft. Bygg- og eiendomssektoren spiller en nøkkelrolle i å løse nasjonale og globale miljøutfordringer. Som en ledende bransjeaktør er OBOS særlig forpliktet til å gå foran i dette arbeidet. Les mer om arbeidet med bærekraft og samfunnsansvar i Bærekraftsrapporten på [side 99](#).

Fortsatt økt boligbygging

For å oppfylle hovedformålet - å skaffe boliger til medlemmene - må OBOS sørge for en kontinuerlig høy boligbygging for å møte etterspørselen fra stadig flere medlemmer. OBOS prioriterer derfor investeringer i tomtkjøp for framtidig boligbygging og investering i økt boligbygging. Det er jobbet aktivt gjennom året med nye boligprosjekter som er klare for markedet i 2026 og utover.



Dette er OBOS

Årsberetning

Styret i OBOS

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Årsberetning

OBOS | Årsrapport 2025

Ved utgangen av 2025 hadde OBOS 3 456 (brutto) boliger under bygging til en verdi av 20,7 milliarder kroner med en salgsgrad på 58 prosent.

Bærekraft

Bærekraft er godt integrert i OBOS' strategiske målbilde og risikoprofil. Samtlige forretningsområder gjennomfører årlige risikovurderinger av klima og miljø. Det er utarbeidet en dobbel vesentlighetsanalyse for å vurdere hvordan virksomheten påvirker miljø, mennesker og samfunnet, og hvordan de ulike bærekrafttemaene påvirker OBOS finansielt (risikoer og muligheter).

Som følge av at EU har utsatt rapporteringskrav og foreslått endringer (EU Omnibus), er ikke OBOS rapporteringspliktig for 2025. OBOS har valgt å videreføre sin rapportering i henhold til CSRD og ESRS krav og rammeverk som ble tatt i bruk for rapportering for 2024. Med utgangspunkt i vesentlighetsanalysen har OBOS definert og rangert de viktigste bærekraftsområdene fra standarden. Disse utgjør kjernen i bærekraftsarbeidet i OBOS:

Miljø

- Klimaendringer (E1)
- Biomangfold og økosystemer (E4)
- Ressursbruk og sirkularitet (E5)

Sosialt

- Egne ansatte (S1)
- Arbeidstakere i verdikjeden (S2)
- Berørte lokalsamfunn (S3)
- Kunder, medlemmer og sluttbrukere (S4)

Virksomhetsstyring (G1)

Se Bærekraftsrapporten for utfyllende informasjon.

Samfunnsansvar og samfunnsbidrag

OBOS har som strategisk mål å skape gode nabolag, bidra til god byutvikling og utøve samfunnsansvar. Inntil 10 prosent av årets overskudd etter skatt disponeres til samfunnsnyttige formål. I 2025 ble totalt 160 millioner kroner tildelt gode formål innen kultur, idrett, frivillighet, miljø og FoU, hvorav 30 millioner av disse er overført til de tilknyttede borettslagenes miljøbankkonto – «OBOS Miljøtilskudd». Dette er en del av en langsiktig forpliktelse på totalt 250 millioner til miljøtiltak i tilknyttede borettslag over 5 år. Så langt har det resultert i 1 147 innmeldte tiltak fra borettslagene, og 867 tiltak er ferdigstilt. For 2025 isolert er det meldt inn tiltak fra 310 nye borettslag.

Fra tidligere år er det disponert 304 millioner kroner som startkapital til OBOS Samfunnsarena AS, et ideelt aksjeselskap. Selskapet har som formål å investere i ikke-kommersielle møtesteder knyttet til OBOS' prosjekter. Summen av disse tiltakene skal bidra til god by- og samfunnsutvikling, oppfølging av medvirkningsprosesser med naboskap og medlemmer, samt bedre kvalitet på boligprosjektene som OBOS bygger. OBOS Samfunnsarena samarbeider med lokale organisasjoner for å utvikle møteplasser i Oslo. Fem samfunnsarenaer er nå i drift på Mortensrud, Kværnerbyen, Vollebekk, Ulven og Ellingsrud. Nye inkluderende fellesskapsarenaer utvikles i Trykkerihallene, Nydalen og på Furuset. OBOS Samfunnsarena har sammenstilt kunnskap og erfaringer til en nasjonal veileder for nabolagshus og fellesskapsarealer.

Det vil bli avsatt 45 millioner kroner til ulike samfunnsbidrag i 2026. Se mer om

samfunnsansvar og samfunnsbidrag i Bærekraftsrapporten, på [side 99](#).

OBOS Bostart og OBOS Deleie

Høye boligpriser, særlig i de store byene, og krav til egenkapital, gjør det vanskelig for mange å kjøpe egen bolig. OBOS tilbyr boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie for å senke terskelen til boligmarkedet, slik at flere medlemmer kan eie egen bolig. 70 prosent av nyboligene i de fleste borettslag som OBOS bygger i Stor-Oslo, tilbys med Deleie/Bostart og 50 prosent i andre deler av landet. Etterspørselen er særlig høy i Stor-Oslo. Her ble 37 prosent av alle nye OBOS-boliger solgt med boligkjøpsmodeller i 2025. I Sverige tilbys inntil 50 prosent av nyboliger i utvalgte storbyprosjekter med OBOS Deläga, med en begrensning på 20 prosent salg. Fra lanseringen av Bostart i 2018 og Deleie i 2020, er det tilbudt 3 439 boliger og solgt 1 834 boliger med disse ordningene.

I desember 2025 vedtok Stortinget endringer i borettslagsloven som øker andelen boliger som kan selges som deleie i nye borettslag, fra 20 prosent inntil 50 prosent. Det forventes at Regjeringen i 2026 vil følge opp lovendringen med en forskrift som endelig bestemmer hvor mange andeler i et nytt borettslag som kan selges med deleie. Dette kan gjøre det mulig for OBOS å tilby betydelig flere deleieboliger fremover, og dermed senke terskelen i boligmarkedet for flere medlemmer.

Kundetilfredshet

OBOS måler jevnlig kundetilfredsheten i de ulike forretningsområdene og gjennomfører kontinuerlig tiltak for å forbedre kundetilfredsheten. OBOS har

som mål at kundetilfredsheten skal være på nivå med bransjegjennomsnittet. De fleste selskapene i konsernet har ved utgangen av 2025 en medlemstilfredshet og kundetilfredshet på nivå med bransjesnitt eller bedre. Det jobbes videre med tiltak for å forbedre kundetilfredsheten. Se oversikt over selskapenes kundetilfredshet i Bærekraftsrapporten, på [side 99](#).

Medlemsdemokratiet

OBOS har de siste årene satt i gang mange prosesser og tiltak for å bedre dialogen med medlemmene, styrke de demokratiske prosessene og gi enkeltmedlemmer bedre mulighet til å gjøre sin stemme hørt i OBOS' demokratiske organer. Medlemmers og nabolags muligheter til medvirkning i planprosessene i nye prosjekter vektlegges. Arbeidet med bedre og bredere kommunikasjon med medlemmene er videreført, både gjennom regelmessige dialogmøter med medlemmene og med styrene i borettslagene. OBOS arrangerte i 2025 et dialogmøte for medlemmer og allmenheten på Holmlia i Oslo.

Representantskapet har 70 medlemmer. Det ble avholdt syv møter i 2025. På generalforsamlingen i 2025 deltok 238 delegater. Generalforsamlingen ble avholdt digitalt.

Virksomhetsområdene

Boligutvikling

OBOS er den største boligutvikleren i Norge og en av de største i Sverige. Kjøp av tomter, prosjektutvikling, salg og boligbygging gjennomføres i Boligutvikling Storby og Boligutvikling Trehus. Boligutvikling Storby omfatter selskapene OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu, OBOS Nya Hem og Solon. Boligutvikling Trehus omfatter selskapene



Dette er OBOS

Årsberetning

Styret i OBOS

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

OBOS Block Watne (byggherre), OBOS Block Watne Entreprenør og OBOS Sverige som eier varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan. OBOS Sverige og OBOS Kärnhem ble samlet til ett selskap fra 1.1.2025 for å styrke posisjonen som ledende aktør i det svenske boligmarkedet. OBOS-medlemmer har forkjøpsrett på alle nye boliger som selskapene legger ut for salg.

I OBOS Living Lab på Vollebekk i Oslo utforskes framtidens boliger. OBOS Living Lab er en fullskala testarena med 34 leiligheter hvor det testes ut tekniske løsninger, boformer og tjenestetilbud. OBOS Living Lab har som mål å finne løsninger som gjør det mulig å bygge bedre, billigere og mer bærekraftig. Områder som utforskes videre er blant annet vannbesparende utstyr, vindus- og solskjermingsløsninger som reduserer varme og forbedrer innklimaet, bærekraftige materialer og kompakte boliger som kan redusere ressursbruk og miljøavtrykk. Funnene og læringen fra OBOS Living Lab deles åpent med bransjen, akademia og myndigheter, og er også tilgjengelig på obos.no/living-lab.

I 2025 ble det solgt 2 224 netto boliger i OBOS sine heleide prosjekter. 2 131 netto boliger ble igangsatt, og det ble ferdigstilt 1 569 netto boliger. Ved utgangen av 2025 var det 3 104 netto boliger under produksjon med en salgsgrad på 57 prosent.

Nyboligsalget økte med 23 prosent sammenlignet med 2024, men er fortsatt på lave nivåer, samtidig som produksjonskostnadene har stabilisert seg på et høyt nivå. Kombinasjonen av høye

byggekostnader, økte finanskostnader og liten eller ingen mulighet til å ta dette ut i økte priser til sluttkunden, har medført at det har vært vanskelig å få lønnsomhet i prosjekter. Selv om boligsalget er lavt, er det i 2025 igangsatt utvalgte prosjekter for å sikre boligforsyningen til medlemmene i årene som kommer, også når prosjektet ikke har tilfredsstilt de ordinære krav til forhåndssalg og lønnsomhet.

Finansiell utvikling Boligutvikling Storby
Driftsinntekter ble på 4 309 (9 175) millioner kroner, en forverring på 4 866 millioner kroner. Prosjektinntektene er vesentlig redusert sammenlignet med foregående år, som følge av færre overleverte egenregiprojekter i OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu og Solon. Det ble overlevert 784 (1 510) boliger netto i 2025.

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

Finansiell utvikling Boligutvikling Trehus
Driftsinntekter ble på 5 377 (6 183) millioner kroner, en forverring på 806 millioner kroner. Reduksjonen er drevet av færre overleveringer i OBOS Sverige som følge av det reduserte aktivitetsnivået det siste året. Antall overleveringer i OBOS Block Watne var på nivå med foregående år.

Resultat før skatt var negativt med -594 (-781) millioner kroner, en forbedring på 187 millioner kroner. Resultatfremgangen skyldes lavere personalkostnader fra bemanningskutt, forbedret netto finans som følge av gjeldskonvertering fra OBOS

BBL og valutagevinst (NOK/SEK).

Som et resultat av svak ordreinngang og dermed vesentlig lavere aktivitetsnivå er det gjennomført nedbemanning, i hovedsak i OBOS Sverige og OBOS Block Watne.

Forkjøpsrett

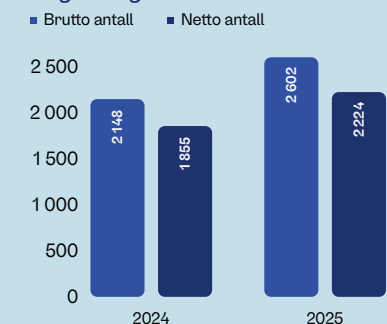
Boligtilbudet og forkjøpsrett er de viktigste medlemsfordelene. Det ble i 2025 omsatt totalt 8 626 bruktboliger i OBOS-tilknyttede borettslag mot 8 256 boliger i 2024. Medlemmene benyttet forkjøpsretten i 26,8 prosent av salgene av leiligheter i OBOS-tilknyttede borettslag i 2025, mot 25 prosent i 2024. I Oslo ble forkjøpsretten benyttet i 30,8 prosent av salgene i 2025 mot 29 prosent i 2024.

Forvaltning og rådgivning

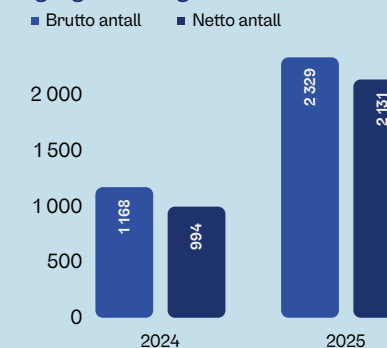
Forretningsområdet omfatter selskapene OBOS Eiendomsforvaltning, OBOS Prosjekt, OBOS Nett, OBOS Factoring og Hammersborg Inkasso. Samlet leverer divisjonen tjenester som hjelper styret i borettslag og sameier med å ta vare på beboerne, hjemmene deres og fellesskapets verdier.

OBOS Eiendomsforvaltning leverer forretningsførsel og rådgivning til borettslag og boligsameier i hele landet. Tjenestene omfatter administrativ og økonomisk bistand til styret, regnskapsførsel og innkreving av felleskostnader. OBOS forvalter nærmere 20 prosent av boligmassen i Norge. Ved utgangen av 2025 ble 286 369 boliger og 5 518 boligselskaper forvaltet, mot 285 592 boliger og 5 458 boligselskaper i 2024. Boligselskapenes styret utfører en stor del av styrearbeidet gjennom digitale løsninger levert av OBOS, som Styrerommet, digitale årsmøter og beboer- og delingstjenesten Vibbo. Det investeres fortløpende i utvikling av

Solgte boliger



Igangsatt boliger



Brutto antall er alle boliger i prosjekter der OBOS har en eierandel. Brutto andel er antallet boliger som medlemmer i Norge og Sverige får benyttet forkjøpsrett på, inklusive boliger tilbudt med boligkjøpsmodeller.

Netto antall er alle boliger i prosjekter der OBOS har en eierandel, fratrukket eksterne eieres eierandel. Netto andel er bransjestandard ved måling av markedsposisjoner og gir et bedre inntrykk av OBOS' andel av verdiskaping og risiko i prosjektene.



Dette er OBOS

Årsberetning

Styret i OBOS

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

selvbetjente og brukervennlige løsninger for styre og beboere.

OBOS Prosjekt tilbyr teknisk rådgivning innen rehabilitering, energi og miljø. Gjennom satsingen Det grønne triangel, i samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning og OBOS-banken, får borettslag og boligsameier tilgang til energioppfølging, rådgivning innen bærekraft og grønn finansiering.

OBOS Nett bygger og drifter fibernett for boligselskaper og hadde ved utgangen av året 47 591 tilkoblede leiligheter.

OBOS Factoring håndterer fakturering og betalingsoppfølging, mens Hammersborg Inkasso ivaretar innfordring. Samlet sikrer de en trygg og effektiv økonomiflyt i boligselskapene.

Finansiell utvikling

Driftsinntekter i 2025 ble på 1 155 (1 086) millioner kroner. Inntekstveksten var i hovedsak drevet av økt topplinje i OBOS Eiendomsforvaltning. Resultat før skatt i 2025 var 272 (250) millioner kroner.

Næringseiendom

OBOS-konsernet eier ca. 865 000 kvadratmeter næringseiendom. Det investeres fortrinnsvis i kontorer, kjøpesentre og forretningslokaler i tilknytning til utviklingsprosjekter der OBOS bygger eller tidligere har utviklet større boligområder. OBOS eier syv kjøpesentre som har sentral beliggenhet. Kjøpesentrene rundt 5,4 milliarder kroner i omsetning i 2025, og Lambertseter Senter og Tveita Senter satt ny omsetningsrekord. Construction City på Ulven ble ferdigstilt i 2025, og OBOS flyttet inn i sitt nye

hovedkontor høsten 2025. Ved utgangen av 2025 er 90 prosent av bygget utleid.

Økonomisk utleiegrad i porteføljen ved utgangen av 2025 er på 92 prosent. I 2025 ble det inngått totalt 123 nye leiekontrakter og reforhandlet 146 leiekontrakter med en samlet årlig leie på 151 millioner kroner. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene i porteføljen er 6,4 år, og gjennomsnittlig kontraktstid for nye avtaler er 7,5 år.

Finansiell utvikling

Driftsinntekter i 2025 ble på 998 (872) millioner kroner. Leieinntektene økte gjennom årlig KPI-justering av leiekontrakter på ca. 3 prosent, i tillegg til nye leieavtaler som er inngått på Construction City.

Resultat før skatt i 2025 ble på 480 (567) millioner kroner. Verdiendring på investeringseiendom var 222 millioner kroner, sammenlignet med -21 millioner kroner foregående år. Netto finans var på -351 (-71) millioner kroner. Reduksjonen skyldes økt netto gjeldsnivå og kostnadsføring av renter knyttet til utleide lokaler i Construction City som frem til 2. halvår 2025 ble balanseført. I tillegg ble den virkelige verdien av finansielle instrumenter redusert med 6 (økt med 165) millioner kroner.

Bank og eiendomsmegling

Forretningsområdet omfatter OBOS-banken med de heleide datterselskapene OBOS Boligkreditt og OBOS Eiendoms-meglere. OBOS-banken tilbyr finansiering til boligkjøpere og boligselskaper som del av den helhetlige verdikjeden OBOS tilbyr sine medlemmer. Bankens kjernevirksomhet

omfatter dagligbanktjenester og boliglån til privatpersoner, og langsiktige lån til boligselskaper. OBOS-banken er den 11. største norske banken. Ved utgangen av 2025 har OBOS-banken 6 800 bedriftskunder, i hovedsak boligselskaper forvaltet av OBOS, og 90 000 privatkunder, hvor de fleste er OBOS-medlemmer. Gjennom datterselskapet OBOS Boligkreditt utsteder banken obligasjoner med fortrinnsrett for å sikre gunstig finansiering av utlån.

Sum utlån til personmarkedet og bedriftsmarkedet (i hovedsak boligselskaper) utgjorde 67 181(62 904) millioner kroner. Summen av kundeinnskudd fra privatkunder og boligselskaper var på 30 452 (29 090) millioner kroner. Innskuddsdekningen ved utgangen av 2025 var på 45,3 prosent. Egenkapitalavkastning etter skatt ble på 10,6 prosent. OBOS-banken er godt kapitalisert i henhold til minstekravet og tilfredsstillende alle regulatoriske kapitalkrav per 31.12.2025.

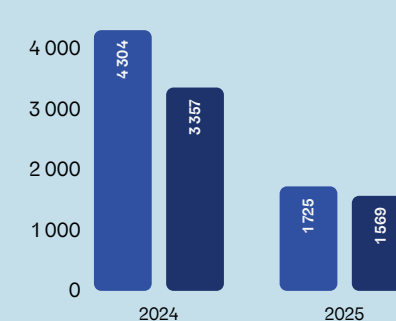
OBOS Eiendomsmejlere tilbyr

eiendomsmejlertjenester til personkunder. OBOS Eiendomsmejlere var i 2025 den tredje største mejleren av boliger i OBOS-tilknyttede borettslag på Østlandet. OBOS Eiendomsmejlere omsatte totalt 1 223 boliger i 2025 gjennom kontorene i Oslo, Hamar, Fredrikstad og Tønsberg.

OBOS-banken har inngått en rammeavtale med Netcompany Banking Services (NBS) om leveranse av ny kjernebankplattform. Valget av NBS understøtter OBOS-bankens modell som en selvstendig og uavhengig bank, og representerer et viktig steg i arbeidet med å styrke bankens konkurransekraft.

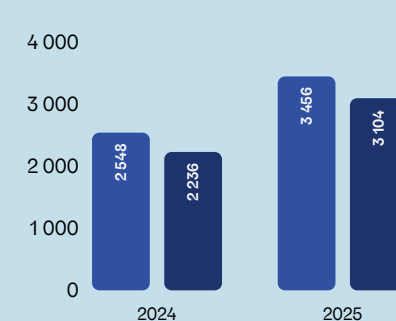
Ferdigstilte boliger

■ Brutto antall ■ Netto antall



Boliger under produksjon

■ Brutto antall ■ Netto antall





Dette er OBOS

Årsberetning

Styret i OBOS

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Finansiell utvikling

Bank og eiendomsmegling hadde inntekter på 1 080 (1 054) millioner kroner i 2025. Økningen skyldes økt utlånsvolum og innskuddsvekst. OBOS Eiendomsmeglere hadde honorarinntekter på 105 millioner kroner, på nivå med fjoråret, og et overskudd på 2,6 millioner kroner. Resultat før skatt for bank og eiendomsmegling ble på 651 (646) millioner kroner. Resultatveksten er et resultat av økte driftsinntekter.

For mer informasjon om OBOS-banken, se OBOS-bankens årsrapport på obos.no.

Aksjeinvesteringer

Investeringsvirksomheten har som formål å generere avkastning og tilføre OBOS kunnskap og strategiske muligheter. Forretningsområdet omfatter konsernets investeringer i Veidekke ASA, AF Gruppen ASA, NCC AB, Construct Venture AS samt flere noterte og unoterte selskaper. OBOS investerer også i oppstartsselskaper i bransjer som er relatert til OBOS' virksomhet. Foruten investeringen i Construct Venture, er OBOS direkte investert i 12 oppstartsselskaper. I tillegg inngår datterselskapene BlueTec AS, Enny AS og On Property AS i virksomhetsområdet fra og med 2025.

OBOS' eierandel er på 19,5 prosent i Veidekke, 15,9 prosent i AF Gruppen, 10,3 prosent i NCC og 50 prosent i Construct Venture. Siden 2013 har OBOS realisert over 11 milliarder kroner i form av utbytte og salgsgvinster fra aksjeinvesteringene. Dette er kapital som settes direkte i arbeid i kjernevirksomheten. Verdien av aksjeporteføljen er på ca. 12 milliarder kroner ved utgangen av 2025.

Finansiell utvikling

Aksjeinvesteringene viser et resultat før skatt på 540 (1 080) millioner kroner. Resultatnedgangen skyldes salg av aksjene i Odevo som ga regnskapsmessig gevinst på 554 millioner kroner i 2024. Resultatandel fra tilknyttede selskaper (Veidekke, AF Gruppen og NCC) utgjorde 540 (489) millioner kroner.

Organisasjonen

Ansatte

OBOS-konsernet hadde 2 277 ansatte ved utgangen av 2025, hvorav 1 720 er ansatt i Norge og 557 ansatt i Sverige. Ved utgangen av 2024 hadde OBOS-konsernet 2 197 ansatte. Som følge av svakt boligsalg er det de siste årene gjennomført bemanningsreduksjoner primært i OBOS Block Watne og i OBOS Sverige for å tilpasse virksomhetene til lavere aktivitetsnivå.

Arbeidsmiljø, likestilling og mangfold

OBOS skal være en trygg og sikker arbeidsplass. Det jobbes kontinuerlig med å sikre et godt arbeidsmiljø som forebygger skader og opprettholder et lavt sykefravær. For konsernet som helhet er det en overordnet målsetting om et sykefravær på under 4 prosent. For kontorvirksomheten er målet 3 prosent. I OBOS-konsernet totalt var sykefraværet i 2025 på 4,6 prosent mot 4,7 prosent i 2024. For kontorvirksomheten var sykefraværet på 3,9 prosent mot 4,6 prosent i 2024.

OBOS skal være en virksomhet hvor alle medarbeidere føler seg verdsatt og respektert for den de er, og hvor alle opplever å bli inkludert i arbeidsmiljøet. OBOS skal jobbe systematisk for å fremme mangfold, sikre like muligheter og hindre

diskriminering. Alle ansatte skal ha like muligheter og rettigheter, uavhengig av kulturell bakgrunn, etnisitet, funksjonsevne, livssituasjon, kjønn, alder, kjønnsidentitet og -uttrykk, religion eller seksuell orientering. Det er nulltoleranse for diskriminering, mobbing og trakassering i OBOS.

OBOS skal være en engasjerende og utviklende arbeidsplass for arbeidstakere av alle kjønn, og det etterstrebes en jevn kjønnsbalanse i alle deler av virksomheten. Byggebransjen er tradisjonelt en mannsdominert bransje, og ved rekruttering til stillinger i denne delen av virksomheten søkes det bevisst å øke kvinneandelen. Det jobbes fortløpende med å rekruttere nye lærlinger til tømmerfaget for å stimulere flere kvinner til å velge tømmerutdannelse gjennom bransjeinitiativer og samarbeid med utdanningsinstitusjoner. OBOS jobber også aktivt med å få flere kvinner inn i ledende stillinger, og ved ansettelse søkes det å oppnå balanse med hensyn til alder, kjønn og bakgrunn.

Av ansatte i OBOS-konsernet er 39 prosent kvinner og 61 prosent menn. I ledende stillinger er det en målsetting å ha en lik kjønnsfordeling. Ved utgangen av 2025 er 36 prosent av lederne i OBOS-konsernet kvinner. Konsernledelsen består seks kvinner og fire menn. Styret i OBOS BBL består av fire kvinner og seks menn.

Utvikling og rekruttering av medarbeidere er blant de viktigste investeringene OBOS gjør og er avgjørende for å nå strategiske målsettinger. OBOS gjennomfører jevnlig pulsmålinger og årlige medarbeiderundersøkelser for å forbedre arbeidsmiljøet og kulturen. Samarbeidet mellom

ledelse og tillitsvalgte er nærmere omtalt i Bærekraftsrapporten, kap. S1-2.

OBOS DNA

Selv om OBOS' visjon, strategi og verdier er godt forankret, har det vært behov for tydeliggjøring og forenkling av begreper. Høsten 2024 ble det startet et prosjekt å revidere og revitalisere OBOS' verdigrunnlag. Arbeidet med å etablere OBOS DNA ble gjennomført frem mot sommeren 2025 med bred involvering av alle ansatte i en åpen og inkluderende prosess. OBOS DNA ble lansert i august 2025 og er konsentrert om tre verdier #Alltid framover: Vi ser etter muligheter og skaper forandring, vi er nysgjerrige og modige, vi heier på engasjement, #Best sammen: Vi jobber mot felles mål, vi er på vårt beste når vi samarbeider, vi respekterer hverandre og gjør hverandre trygge og #Positiv forskjell: vi tar samfunnsansvar, vi setter medlemmer og kunder i sentrum, vi oppfører oss skikkelig. Verdiene skal være rettesnor for hvordan OBOS skal opptre overfor kollegaer, medlemmer, kunder og samarbeidspartnere, og hvordan virksomhetsområder og medarbeidere skal jobbe for å nå sine mål. Etter av lanseringen er det gjennomført et implementeringsprosjekt i alle enheter i konsernet. OBOS DNA er innarbeidet i relevante prosesser og styrende dokumenter.

Arbeidsforhold – HMS

OBOS arbeider kontinuerlig og systematisk med å utvikle en stadig mer effektiv organisasjon med et faglig inspirerende og trygt arbeidsmiljø. Kravene til internkontroll for helse, miljø og sikkerhet (HMS) følges opp gjennom årlige handlingsplaner. OBOS



Dette er OBOS

Årsberetning

Styret i OBOS

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

har egne rutiner for varsling av seksuell trakassering og annen form for trakassering. Det er ikke rapportert hendelser med seksuell trakassering i 2025.

OBOS-konsernet arbeider med SHA (Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø) basert på en visjon om null skader med fravær på byggeplassene. Det viktigste for å nå denne målsettingen er god intern kompetanse og vedvarende fokus både fra ledelsen og den enkelte medarbeider. SHA-status rapporteres kvartalsvis til styret.

Byggevirkomheten i OBOS har høyt fokus på SHA/HMS. Byggebransjens viktigste måleparameter er fraværsskader målt mot utførte timeverk og måles som H1-verdi, tilsvarende LTAR-verdi i Sverige (fraværsskader per million arbeidede timer). H1-verdien for OBOS var på 2,7 i 2025 mot 2,3 i 2024. I konsernets norske virksomhet var H1-verdien 2,6 mot 2,5 i 2024. I konsernets svenske virksomhet var H1-verdien 2,9 mot 1,9 i 2024. Det er registrert seks skader med fravær i den norske virksomheten i 2025 mot åtte i 2024. Det er registrert seks skader med fravær i den svenske virksomheten mot fire skader i 2024. Det er utarbeidet egne rapporter for alle alvorlige skader og hendelser, hvor forløpet, selve hendelsen og forbedringstiltak er beskrevet. Tiltak vurderes i hvert enkelt tilfelle for å sikre at hendelsen ikke gjentas.

I januar 2026 ble en ansatt i OBOS Block Watne Entreprenør utsatt for en alvorlig arbeidsulykke i et eksternt oppdrag. Ulykken fikk dødelig utfall. Det vil bli gjennomført granskning for å få klarhet i årsaksforhold og iverksette tiltak for å forhindre tilsvarende hendelse.

Konsernet stiller strenge krav til seriøsitet i byggeprosjektene. Målet er å unngå useriøse aktører i byggebransjen og bidra til økt kvalitet i det som bygges. Kravene i Norge regulerer blant annet bruk av faglærte håndverkere (minimumsandel på 40 prosent) og lærlinger (minimumsandel på syv prosent), i tillegg til begrensninger i bruken av underleverandører og tydelige krav til lønns- og arbeidsvilkår. Det er også inngått samarbeid med Skatteetaten for å benytte utvidet skatteattest på flere prosjekter. Det er etablert egne seriøsitetsskrav for konsernets virksomhet i Sverige.

Gjennom OBOS' formålsbestemmelse og forretningsidé plikter OBOS å leve opp til gjeldende internasjonale standarder som ivaretar menneskerettigheter og sosiale forhold for arbeidstakere, verner om ytre miljø og bekjemper korrupsjon i alle forretningsammenhenger. OBOS er opptatt av å holde et høyt etisk nivå på sin virksomhet og blant sine medarbeidere. Alle nivåer i virksomheten arbeider med dette kontinuerlig. OBOS har et sett verdier og etiske retningslinjer som jevnlig oppdateres, og som er en integrert del av virksomheten.

For utfyllende informasjon om arbeidsmiljø, likestilling og mangfold, kompetanseutvikling og rekruttering, arbeidsforhold og HMS, samt etterlevelse av verdier og etiske retningslinjer m.m., se Bærekraftsrapporten, kap. S1 Egne ansatte.

Risiko og risikostyring

OBOS er gjennom sin virksomhet utsatt for ulike risikoer knyttet til den operasjonelle virksomheten, finansiell risiko, markedsrisiko og klimarisiko. Innenfor hvert område vil det finnes en

rekke ulike risikoelementer. OBOS søker å identifisere risiko på et tidlig stadium for å kunne iverksette risikoreduserende tiltak. Ved organisering av virksomheten er det lagt vekt på gode kontrollsystemer som skal sikre konsernet oversikt over den samlede risikoeksponeringen. Risiko håndteres ved at styret fastsetter rammene innenfor de ulike områdene, og ved at administrasjonen regelmessig vurderer og rapporterer utvikling i risikofaktorene til styret.

Den geopolitiske situasjonen med internasjonal uro og handelspolitiske spenninger i kombinasjon med fortsatt høye renter og høye levekostnader påvirker OBOS-konsernets risikobilde – noe som igjen påvirker konsernets aktivitetsnivå og økonomiske resultater fremover.

Operasjonell risiko

De viktigste operasjonelle risikoene i OBOS er knyttet til boligbygging og prosjektgjennomføring. Kjøp av eiendom og tomteområder og evnen til å utvikle, selge og gjennomføre prosjekter med riktig vurdering av risiko, er kjernekompetanse i OBOS. Virksomheten har omfattende kontrollrutiner, og ledelsen overvåker at den samlede eiendoms- og prosjektporteføljen har en akseptabel risikoeksponering og gir et godt grunnlag for lønnsomhet.

Virksomhetsstyring

OBOS styrer virksomheten gjennom rullerende prognoser for fem kvartaler fremover og langsiktig finansiell prognose. Det gir et godt grunnlag for å vurdere fremtidig resultatutvikling og iverksette eventuelle tiltak for å oppnå strategiske mål og styrevedtatte KPIer. Prognoser og nøkkeltall knyttet til rating følges opp i business reviews med forretningsområdene

og rapporteres kvartalsvis til styret. Risiko innen byggevirkomheten er knyttet til fortsatt høye kostnader på innsatsfaktorer og produksjon og økte finanskostnader. I tillegg vil det være en risiko knyttet til ferdigstilte usolgte enheter.

Operasjonell risiko i OBOS-banken er risikoen for tap som følge av svikt i interne prosesser og systemer, samt brudd på lover og regler. Dette følges opp i henhold til etablerte rutiner og rapporteringsregimer.

Operasjonell risiko knyttet til øvrige forretningsområder følges opp løpende i virksomhetens kvalitetssystemer. OBOS har et skarpt fokus rettet mot IT og informasjonssikkerhet samt sårbarhet knyttet til IT-systemer. Det er etablert en konsernfelles informasjonssikkerhetspolicy, og det gjøres løpende trusselaktørvurderinger. Det er innført en rekke tiltak for å redusere risikoen for dataangrep og for å beskytte OBOS' informasjonsverdier. Det arbeides strukturert med fagområdet informasjonssikkerhet, og det er blant annet etablert et sikkerhetsoperasjonssenter (OBOS SOS) i samarbeid med OBOS' partner innenfor sikkerhetsovervåking. Det benyttes eksterne partnere til blant annet sårbarhetsskanning, penetrasjonstesting og kontroll. Det avholdes jevnlig beredskapsøvelser og IT-sikkerhetsopplæring for ansatte. I 2024 tok OBOS del i etableringen av et nytt bransjesamarbeid innenfor informasjonssikkerhet, «Forum for informasjonssikkerhet i bygg- anlegg- og eiendomsnæringen». Formålet er felles styrking av næringens evne til å forebygge, motstå og håndtere uønskede informasjonssikkerhetshendelser. OBOS SOS er også innvilget medlemskap i FIRST (Forum



Dette er OBOS

Årsberetning

Styret i OBOS

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

of Incident Response and Security Teams). OBOS er dermed en av 27 godkjente virksomheter i Norge som er en del av dette nettverket.

OBOS har etablert egne retningslinjer for etterlevelse av åpenhetsloven. Redegjørelse etter åpenhetsloven offentliggjøres årlig og publiseres på obos.no.

Boligprosjekter og næringseiendom

Boligsektoren har stor betydning for nasjonal økonomi og utvikling. Som følge av at boligsektoren er underlagt betydelig lovregulering, foreligger det en risiko for at lovgivere og regulerende myndigheter innfører krav og reguleringer, herunder tekniske krav til bygg, som kan påvirke boligetterterspørsel og kostnadsnivå negativt. Myndighetene har rettet søkelyset mot gjeldsoppbygging i husholdningene de siste årene, og har i Norge og Sverige innført regler på utlånsiden som direkte påvirker OBOS' virksomhet innenfor boligbygging og bank. Lettelser i utlånsforskriften gjeldende fra 2025, innebærer at kravet til egenkapital for boliglån reduseres fra 15 til 10 prosent.

Større utbyggingsprosjekter i sentrale områder har lang ledetid fra regulering til ferdigstilling. Tid brukt i reguleringssaker øker stadig på grunn av større kompleksitet, økte krav og tregghet i kommunal saksbehandling. Dette skaper forsinkelser og økte kostnader i produksjonen. Politisk behandling av plansaker vil kunne påvirke tidspunkt for oppstart av prosjekter, medføre endringer i utnyttelsesgrad av tomteområder og i visse tilfeller føre til at tomteområder ikke blir regulert for boligformål. OBOS søker å bidra til gode rammebetingelser for boligsektoren

som høringsinstans og gjennom utstrakt myndighetskontakt.

For næringseiendom er risikoen knyttet til rente- og yieldutvikling som påvirker eiendomsverdiene, utvikling i leieprisene og kapasitetsutnyttelsen i eiendomsporteføljen. Det gjennomføres intern og ekstern verdivurdering av eiendomsporteføljen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere med ulike løpetider på kontraktene, og risikoen for lavere inntekter som følge av økt ledighet vurderes som lav. Nye næringsbygg bygges uten at de er fullt utleid og vil ha risiko for ledighet. Det er etablert rammer i konsernet som styrer den samlede risikoen for næringseiendom, herunder risikobygging og likviditetsrisiko knyttet til ledighet.

Antihvitvasking

Det er etablert instruks og rutiner for å forebygge hvitvasking og terrorfinansiering. Konsernfelles regelverk er samlet i en hvitvaskingshåndbok. Avdelinger og selskaper i OBOS-konsernet som er omfattet av hvitvaskingsregleverket, har virksomhetstilpassede instruks og utpekte hvitvaskingsansvarlige med ansvar for risikovurderinger og etterlevelse av regelverket.

Internkontroll

Styret fastsetter OBOS' risikoprofil, som følges opp løpende i administrasjonens rapportering. Risikostyring og internkontroll er integrert i virksomhetsstyringen og følges opp etter rammeverk etablert i samsvar med lovkrav og myndighetsforventninger. Rammeverket tar hensyn til risikoaspekter og mulighetsrommet som

forretningsområdene opererer innenfor. Førstelinen, som består av forretnings- og virksomhetsområder, eier og håndterer risiko knyttet til egen drift og sikrer etterlevelse av krav. Risikovurderinger rapporteres halvårlig som del av virksomhetsrapporteringen til konsernets ledelse og styre.

Internkontrollen, som er operasjonalisert gjennom linjen og integrert i systemene for virksomhetsstyring, følger "fire øyne-prinsippet" i kontroller og fullmaktsmatriser i henhold til COSO-rammeverket. Compliance-funksjonen utgjør andrelinjen og har i 2025 kontrollert etterlevelse av krav innenfor utvalgte områder. Ekstern revisor gjennomgår kontrollmiljøet årlig.

De viktigste interne kontrolltiltakene knyttet til operasjonell risiko, er organisering av virksomheten, intern opplæring og kunnskapsdeling, etablerte etiske retningslinjer og prosedyrer, fullmaktstruktur og løpende prosjektoppfølgning. Organisasjonen utvikles kontinuerlig med utgangspunkt i høye etiske krav, tydelig ledelseskultur og felles verdigrunnlag. Opplæringen utvikles løpende i tråd med endringer i regelverk for tjenester og produkter.

Beslutningsprosesser for kjøp av tomteområder, igangsetting av salg og bygging er formalisert og implementert. Finansiell analyse og risikovurderinger er integrert i beslutningsprosessene. Etablerte styringssystemer legger retningslinjer for hvordan prosjektene og prosessene skal gjennomføres med hensyn til kvalitet, framdrift og kostnadseffektivitet, samt helse, miljø og sikkerhet.

Den konsesjonsbelagte virksomheten i OBOS-banken, OBOS Boligkreditt og OBOS Factoring er underlagt et omfattende kontroll- og rapporteringsregime for risikostyring. Instruks for tiltak mot hvitvasking, retningslinjer for risikostyring og internkontroll, samt risikostrategier, er utarbeidet i tråd med myndighetskrav og følges opp av selskapenes styrer og av Finanstilsynet.

Finansiell risiko

Styret har fastsatt en finanspolicy som setter rammene for den finansielle risikostyringen og gir retningslinjer for finansiering og likviditetsstyring, samt rentestrategi i konsernet. Denne revideres og godkjennes årlig av styret. Den finansielle risikoen innen boligutvikling har vedvart på et høyere nivå som følge av økte markedsrenter, fortsatt lavt salg og lavere prosjektmarginer.

Finansiell markedsrisiko

OBOS har strategiske og finansielle aksjeinvesteringer i Norge og Sverige som er utsatt for markedssvingninger. For de strategiske investeringene har styret lagt til grunn et langsiktig eierskap. Utviklingen i aksjeporteføljen følges opp av ledelsen og styret.

Endringer i rentenivå har betydning for konsernets kapitalkostnader og vil påvirke verdien av næringseiendommer og andre aktiva. Styret har lagt en rentestrategi for rentestyringen i OBOS-konsernet. Rentestyringen skal sørge for at konsernet har en moderat renterisiko tilpasset konsernets eksisterende forfallsprofil, utbyggingsplaner og generelle finansieringssituasjon.



Dette er OBOS

Årsberetning

Styret i OBOS

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Valutarisiko

Konsernet har sin hovedvirksomhet i Norge og norske kroner, men er eksponert for endringer i verdien av norske kroner relativt til svenske kroner på grunn av betydelig virksomhet i Sverige, herunder konserninterne lån og aksjeinvesteringer i svenske kroner. For den enkelte virksomhet gjøres alle vesentlige salg og kjøp av varer og tjenester i virksomhetens funksjonelle valuta. Prosjektfinansiering foretas i lokal valuta. Konsernets langsiktige finansiering er i norske kroner.

Kredittrisiko

Forutsigbar og langsiktig tilgang til kapital er viktig for OBOS. Finansstrategien setter rammer for kapitaltilgang som sikrer at de planlagte aktivitetene kan gjennomføres til lavest mulig kostnad. OBOS benytter bankmarkedet og obligasjonsmarkedet i finansieringen av virksomheten. Som følge av endringer i det norske obligasjonsmarkedet besluttet OBOS BBL og OBOS Eiendom AS å bli kredittrådet i juni 2022. Selskapene og deres utestående obligasjonslån fikk tildelt «BBB-» kredittrating med «stabile utsikter» ved Nordic Credit Rating. Ratingene er opprettholdt i 2025.

Kundeinnskudd er en av OBOS-bankens viktigste finansieringskilder. OBOS-bankens likviditetsreserve holdes i likvide rentepapirer med lav risiko som en buffer mot eventuell svikt i finansiering fra pengemarkedet og kundeinnskudd. OBOS-banken har tilgang til obligasjonsmarkedet inklusive obligasjoner med fortrinnsrett gjennom datterselskapet OBOS Boligkreditt. OBOS-banken er ratet av Moody's som har tildelt langsiktig innskudds- og utsteder-rating

på A3. Obligasjoner med fortrinnsrett som utstedes av bankens datterselskap OBOS Boligkreditt, er tildelt Aaa.

Ved kjøp og salg av verdipapirer og valuta er OBOS eksponert for risiko mot verdipapirforetakene selskapet handler med. Oppgjørsrisikoen minimeres gjennom å foreta kjøp og salg av verdipapirer og valuta gjennom solide motparter. OBOS påtar seg motpartsrisiko når det inngås rentebytteavtaler med verdipapirforetak. Motpartsrisikoen reduseres ved at slike derivatavtaler inngås med solide motparter som OBOS har et allerede etablert kundeforhold med. Godkjente finansielle motparter er beskrevet i interne retningslinjer.

Kredittrisiko i OBOS-banken anses som lav da lån som ytes har pant enten i bolig-selskapers faste eiendom, i privatkundernes andeler eller i annen fast eiendom. Lån til sameier gis uten sikkerhet, eventuelt med fordringspant. Kredittrisiko i den øvrige virksomheten i OBOS er ansett å være lav.

Likviditetsrisiko

OBOS har gjennom mange år sikret store kredittrammer som sikkerhet mot perioder med lavere inntjening og/eller dårlig likviditet i finansmarkedene. Morselskapet OBOS BBL har kredittrammer på 2 000 millioner kroner i tillegg til kassekreditt på 400 millioner kroner. På konsernnivå var sum trekkfasiliteter og kassekreditt på rundt 6 700 millioner norske kroner ekvivalent (eksklusive byggelånsrammer og OBOS-banken) ved utgangen av 2025. Ubenyttede kredittrammer under slike fasiliteter var ved årsslutt 6 200 millioner norske kroner. Se [note 5](#) for detaljer vedrørende likviditetsrisiko.

Konsernet og morselskapet OBOS BBL har engasjementsbetingelser på soliditet (gjeldsgrad) i låneavtaler med banker og Nordic Trustee på vegne av obligasjonsinvestorer. Virksomheten rapporterer disse til bankene og til Nordic Trustee. Per 31.12.2025 var nøkkeltallene innenfor kravene i disse engasjementsbetingelsene (covenants). Konsernet har en diversifisert fremmedkapitalbase. OBOS BBL og OBOS Eiendom AS sin kombinerte innlånsportefølje i form av obligasjonslån har en baktung forfallsprofil. Refinansieringsrisikoen i konsernet anses å være lav.

OBOS-banken har god likviditetssituasjon ved utgangen av 2025. Likviditetsrisikoen i OBOS-banken reduseres gjennom egne styrevedtatte rammer, og likviditetsporteføljen forvaltes konservativt med forsvarlige buffere. Videre begrenses likviditetsrisikoen gjennom spredning av innlånene mellom ulike innlånskilder, låneinstrumenter og løpetider.

OBOS disponerer en betydelig kontantbeholdning i form av bankinnskudd i morselskapets konsernkontoordning, samt i rentefond. Kontantbeholdningen styrker konsernets mulighet til å håndtere likviditetsrisiko, også gitt et mer krevende marked.

Markedsrisiko

Eiendomsmarkedet

I et usikkert marked er det risiko for at boliger ikke blir solgt og at utleieandelen i næringseiendommer faller. Bruktboligprisene økte i 2025 med 5 prosent i Norge og 4 prosent i Sverige. Vedvarende høye byggekostnader, renter og inflasjon og et høyt bruktboliglager påvirker salg og boligproduksjon.

Igangsettingen av nye boliger er fortsatt på lave nivåer i begge land. I en markedssituasjon preget av et høyt rente- og kostnadsbilde og fall i kjøpekraft, er kunder avventende til boligkjøp. Inflasjonen har kommet noe ned, men sentralbanken vil fortsatt føre en innstrammende pengepolitikk i form av høye renter.

Fortsatt god tilgang på kreditt vil være avgjørende for å kunne opprettholde etterspørsel etter både nye og brukte boliger framover. En ytterligere oppbremsing i byggeaktiviteten kan på lengre sikt gi uønsket høy prisvekst på boliger.

Risikoeksponeringen gjennom usolgte boliger i produksjon og usolgte ferdigstilte boliger, samt utleiegrad i nærings-eiendommer, måles og rapporteres løpende. Oppstart av nye eiendomsprosjekter prioriteres til områder med et robust kundegrunnlag, men utsettes dersom andelen usolgte boliger blir for stor og utleiegraden i næringseiendommer blir for lav.

OBOS' virksomhet innen eiendomsmegling, bank og forvaltning er også utsatt for endringer i eiendomsmarkedet. Lav risikoprofil og tett oppfølging av virksomheten og markedsforhold bidrar til å redusere risiko.



Dette er OBOS

Årsberetning

Styret i OBOS

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Bankmarkedet

OBOS-bankens markedsrisiko består i hovedsak av renterisiko. Banken tar ikke eiendomsrisiko eller aksjerisiko, med mindre det skulle være nødvendig ved overtakelse av eiendeler ved inndrivelse av misligholdt gjeld. Bankens engasjement i SEK er sikret med rente- og valutabytteavtaler for hele beløpet, og valutarisikoen anses å være svært lav. Banken vil ha risiko for endringer i markedsverdi på likviditetsporteføljen som følge av generelle endringer i kredittspreader. Banken bruker Finanstilsynets metodikk i modul for markeds- og kredittisiko for oppfølging og styring av kredittspreadrisiko. For utdypende informasjon, se OBOS-bankens årsrapport på obos.no.

Omdømmerisiko

OBOS og datterselskapene er godt etablerte merkevarer. OBOS har en stor medlemsmasse og kundegruppe, i tillegg til bred kontaktflate på leverandørsiden og til myndigheter, bransjeorganisasjoner, finansmiljøer og media. Som stor låntaker og aktør innen eiendom og boligbygging i Norge og Sverige, benyttes OBOS ofte som eksempel for å belyse utviklingstrekk, utfordringer og problemstillinger i boligmarkedet og byggenæringen.

OBOS jobber bevisst med langsiktig merkevarebygging, profesjonell kundebehandling og kommunikasjon med omverdenen for å opprettholde og styrke tilliten til virksomheten, merkevarene og produktene. OBOS har gjennom flere tiår hatt et sterkt omdømme, særlig i Oslo-området, men også i Norge for øvrig. Ipsos' omdømmemåling de siste årene viser en

bedring i totalintrykket av OBOS. Kommunikasjonen med medlemmene om hvordan de kan få sin stemme hørt og hvordan de går fram for å kunne bli tillitsvalgte i OBOS vektlegges. Økt satsning på boligkjøpsmodeller og medvirkningsprosesser bidrar også positivt til oppfatningen av OBOS.

Klimarisiko

Endringer i klimaet gir endringer i risikobildet. I løpet av 2025 har OBOS gjennomført selskapspesifikke klimarisikovurderinger med utgangspunkt i finansiell konsekvens for både fysisk risiko, overgangsrisiko og ansvarsrisiko knyttet til klima og miljø. Det er viktig for OBOS å redusere risiko og kostnader knyttet til klimaendringer og ekstremvær. Flomfare, grunnforhold, rasfare, natur og biologisk mangfold vurderes alltid når OBOS investerer i tomter. Andre parametere som vurderes knyttet til fysiske klimaendringer er tørke, vind og mer nedbør. Mer nedbør og styrtregn krever nye løsninger for å håndtere overvann, samt at materialene OBOS bygger med må være robuste og tåle nye værforhold.

Klimaendringene gir også endrede forventninger og krav fra myndigheter, finansbransjen og markedet for øvrig. Konsernets lønnsomhet kan påvirkes av nye teknologiske løsninger, markedsforutsetninger som kan endres som følge av holdningsendring hos OBOS' medlemmer og innføring av nye regulatoriske krav knyttet til klima. OBOS har i 2025 gjennomført dobbel vesentlighetsanalyse som legges til grunn for bærekraftsrapportering. Gjennom kontroll på hvordan klimaendringer

påvirker virksomheten, er OBOS bedre rustet for å fortsatt være lønnsom gjennom det grønne skiftet.

Se mer om klimarisiko i Bærekraftsrapporten, kap. E1.

Styret

På representantskapsmøtet 11. juni 2025 ble Roar Engeland gjenvalgt som styreleder. Ragnhild Borchgrevink, Henning Olsen, Anne Lise Ryel og Heidi Ulmo ble gjenvalgt som styremedlemmer, og Arne Austreid ble gjenvalgt som fast møtende varamedlem. Thor Gjermund Eriksen ble valgt som nytt styremedlem. Alle ble valgt for ett år. Lars Ørjan Reinholdsson, Torunn Kverneland Thiemer og Daniel Walter er ansattvalgte styremedlemmer. De ble alle valgt for to år i 2025.

Styret har avholdt 12 møter i 2025. Ett av møtene ble etterfulgt av et styreseminar. For nærmere omtale av styreutvalgene og styremedlemmenes deltakelse vises det til Redegjørelsen for medlemsstyring og foretaksledelse på [side 89](#) og til styremedlemmenes CVer på [side 28-29](#).

Ansvarforsikring for styret og daglig leder

Det er tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og for konsernsjef i OBOS-konsernet. Ansvarsforsikringen omfatter også medlemmer av konsernledelsen og styremedlemmer i datterselskaper med eierandel på mer enn 50 prosent. Ansvarsforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg basert på deres tidligere, nåværende og framtidige handlinger og unnlaterer knyttet til selskapet. Ansvarsforsikringen dekker også

nødvendige juridiske omkostninger i tilfelle det reises krav mot styret. Forsikringen gir rett til å engasjere en ekstern konsulent for å gjennomføre umiddelbare tiltak som kan avverge et mulig krav som er dekningsmessig under forsikringen.

Eierstyring

God eierstyring og virksomhetsledelse er styrets ansvar. OBOS rapporterer i henhold til «Samvirkeanbefalingen» av 21. desember 2022, og legger anbefalingens prinsipper til grunn for sin utøvelse av medlemsstyring og foretaksledelse. Samvirkeanbefalingen svarer til «Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse» for børsnoterte selskaper (NUES), og er utarbeidet for foretak som er underlagt samvirkeloven og boligbyggelagsloven. Styret redegjør for disse forholdene i Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse på [side 89](#).

Egen redegjørelse for lønn og andre godtgjørelser til ledende ansatte er gitt på [side 95](#).

Morselskapet OBOS BBL

Morselskapet OBOS BBL er et norsk boligbyggelag med 640 048 medlemmer (andelseiere). Hovedformålet er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte, og forvalte boliger for andelseierne. Morselskapet utøver eierskap og konsernfunksjoner overfor de operative enhetene (datterselskapene) i OBOS-konsernet. OBOS BBL hadde 420 ansatte ved utgangen av 2025 (213 kvinner og 207 menn) mot 554 ansatte ved utgangen av 2024.



Dette er OBOS

Årsberetning

Styret i OBOS

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Årsberetning

OBOS | Årsrapport 2025

Disponering av årsresultatet

Morselskapet i OBOS hadde i 2025 et overskudd etter skatt på 1 020 (1 536) millioner kroner.

Annen egenkapital	1 020 332 984 kroner
Totalt disponert	1 020 332 984 kroner

Egenkapitalen i morselskapet OBOS BBL utgjør 23 660 millioner kroner per 31. desember 2025, tilsvarende en egenkapitalandel på 68 prosent.

Forutsetning om fortsatt drift

Styret vurderer selskapets egenkapital som solid og årets resultat som tilfredsstillende, markedssituasjonen tatt i betraktning. OBOS har en solid posisjon i sine markeder, en sterk finansiell stilling og medarbeidere med høy kompetanse. Det gir konsernet et godt utgangspunkt for 2026. Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet.

Framtidsutsikter

Aktiviteten i norsk økonomi bremses opp i andre halvår 2025 og vekstutsiktene for 2026 er blitt nedjustert. Fortsatt høy sysselsetting og lav arbeidsledighet, to gjennomførte rentekutt i 2025 og forventning om økte boligpriser, taler for noe økning i boliggetterspørselen i 2026. Samtidig er det blitt mer usikkert om renten vil bli satt ytterligere ned i 2026 slik Norges Bank har indikert. Inflasjonen har bitt seg fast på et høyt nivå, og ser ikke ut til å avta i tråd med sentralbankens forventninger. Nyboligsalget kan dermed få mindre

drahjelp fra rentenedsettelse enn tidligere ventet. I Sverige holder arbeidsledigheten seg høy, men det er tegn til forsiktig bedring. Inflasjonen er ventet å avta videre og havne godt under topresentmålet i 2026. Riksbanken i Sverige har senket styringsrenten til 1,75 prosent. Trolig blir renten på det nivået til ut i 2027, men et rentekutt til kan ikke utelukkes. Sammen med kommende lettelse i egenkapitalkravet og i amortiseringsreglene, peker dette mot en økning i boliggetterspørselen i Sverige i 2026.

2025 har vært krevende og uforutsigbart, men også preget av viktige strategiske grep og nye initiativer. Boligmarkedet er fortsatt utfordrende med lav igangsetting og høye kostnader, men det ses tegn til en gradvis bedring. Boligsalget tok seg gradvis opp i 2025, men er fortsatt på lave nivåer sammenlignet med tidligere år. Salget har utviklet seg positivt i årets første måneder. OBOS har også tatt store grep for fremtiden. Det er igangsatt flere prosjekter for å sikre nye boliger til medlemmene i årene som kommer. I Myresjö i Sverige pågår arbeidet med ny trehusfabrikk for fullt. Investeringen på over en halv milliard kroner skal øke industrialiseringen og produktiviteten i trehusproduksjonen i Sverige, og fabrikk skal også produsere for OBOS Block Watne i Norge. Planene for Trykkerihallene i Nydalen er klare, med 700 boliger, park og aktivitetshus for barn og ungdom. Dette er et tydelig eksempel på hvordan OBOS kombinerer boligbygging med samfunnsengasjement.

Sittende regjering har flagget et krafttak for økt boligbygging i storbyene, og det vises en uttrykt vilje til forenkling og fortgang i byggesaker fra politisk hold. OBOS bidrar

aktivt i høringer og møter med politikere og myndigheter med konkrete forslag til tiltak som kan øke boligbyggingen og forenkle byggesaksbehandling.

OBOS viderefører arbeidet med det grønne skiftet. Det skjer blant annet gjennom rådgivning og finansiering av energiltak i boligselskaper, en planmessig reduksjon av klimafotavtrykket fra byggevirkomheten og ivaretagelse av natur i utbyggingsprosjekt og bygging av mer energieffektive boliger. Omstilling til kommende miljø- og klimakrav er en pågående aktivitet, men med et tydelig fokus på kost/nytte sett opp mot faktisk reduksjon av klimagassutslipp og energibruk.

Etter ti år som konsernsjef besluttet Daniel Kjørberg Siraj å fratre. Under hans ledelse har OBOS vokst til å bli en ledende aktør i Norden, med betydelig medlemsvekst og en sterk posisjon i bolig- og eiendomsmarkedet. Styret ansatte Marianne Gjertsen Ebbesen som ny konsernsjef. Styret er fornøyd med at ny konsernsjef kunne hentes fra OBOS' egne rekker, og ser fram til godt og konstruktivt samarbeid videre.

Vi opplever geopolitisk uro og uforutsigbarhet, handelspolitiske spenninger og et vedvarende høyt kostnadsnivå. OBOS tilpasser sine strategiske målsetninger, organisering av virksomheten og investeringer til rådende markedsituasjon. Markedet vil fortsatt være krevende. En bred og diversifisert forretningsmodell gir økonomisk fleksibilitet og kapasitet til å investere for fremtiden. OBOS skal fortsette å skaffe medlemmene bolig gjennom nybygg og forkjøpsrett, forvalte boliger på en effektiv måte og bidra

til gode nabolag. OBOS' visjon står fast: å bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer.

Styret vil takke de ansatte, medlemmene og OBOS' samarbeidspartnere for deres fortsatte bidrag, slik at OBOS kan skape merverdier for medlemmer og samfunn.



Dette er OBOS

Årsberetning

Styret i OBOS

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Oslo 25. mars 2026
Dokumentet er signert elektronisk
Styret og konsernsjef i OBOS BBL

Roar Engeland
Styreleder

Heidi Ulmo
Nestleder

Ragnhild Borchgrevink
Styremedlem

Thor Gjermund Eriksen
Styremedlem

Henning Olsen
Styremedlem

Anne Lise Ryel
Styremedlem

Arne Austreid
Varamedlem

Lars Örjan Reinholdsson
Ansattvalgt styremedlem

Torunn Kverneland Thiemer
Ansattvalgt styremedlem

Daniel Walter
Ansattvalgt styremedlem

Marianne Gjertsen Ebbesen
Konsernsjef



Dette er OBOS

Årsberetning

[Styret i OBOS](#)

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Styret i OBOS



Roar Engeland
(1960)
Styreleder siden 2017
Styremedlem siden 2016

Utvalg: Kompensasjons- og godtgjørelsesutvalget (leder), Investeringsutvalget.

Styremøter: 12 av 12

Utdanning

1995: Magister i filosofi, Universitet i Oslo
1991: MBA ved INSEAD
1986: Hærens Krigsskole

Erfaring

2011->: Selvstendig næringsdrivende
1995–2011: Konserndirektør i Orkla ASA og administrerende direktør for Orklas investerings- og

eiendomsvirksomhet samt andre ledende stillinger i Orkla.
1992–1994: Konsulent i McKinsey
1980–1990: Offiser i Hæren

Andre styreverv

Styreleder i Wenn Property AS og Alfa Nord AS. Leder av valgkomiteen i AF Gruppen ASA.



Heidi Ulmo
(1972)
Nestleder siden 2022
Styremedlem siden 2018

Utvalg: Revisjons- og risikoutvalget (leder)

Styremøter: 12 av 12

Utdanning

2001: Chartered Financial Analyst
1998: MSc International Accounting and Finance, London School of Economics
1995: Siviløkonom, University of Strathclyde, Glasgow

Erfaring

2025->: Direktør CCS Finans, Hafslund Celsio AS

2022–2024: CFO, Schage Eiendom AS
2017–2021: CFO, Hafslund Eco
2012–2017: CFO, Hafslund ASA
2010–2012: Direktør Corporate Finance, DNB Markets
2007–2010: CFO, Infratek ASA
2005–2007: Direktør Investor Relations, Hafslund ASA
1996–2005: Stillinger innen corporate finance Carnegie Investment Bank, PwC i London, McKinsey & Company.



Ragnhild Borchgrevink
(1967)
Styremedlem siden 2020

Utvalg: Revisjons- og risiko-utvalget, Kompensasjons- og godtgjørelsesutvalget

Styremøter: 12 av 12

Utdanning

1993: Cand. jur., Universitetet i Oslo

Erfaring

2024->: Administrerende direktør Stena Recycling AS
2017–2023: Konsernsjef VEAS
2014–2017: Egen konsulentvirksomhet

2010–2014: Administrerende direktør Viken Skog SA
1997–2010: Ledende stillinger i Norske Skog ASA
1993–1997: Advokat i Kvale & Co og dommerfullmektig i Alta.

Andre styreverv

Styremedlem i Flow Holdco/Flow Newco



Thor Gjermund Eriksen
(1966)
Styremedlem siden juni 2025

Utvalg: Revisjons- og risikoutvalget

Styremøter: 7 av 12 (innvalgt juni 2025)

Utdanning

2020: Forsvarets høgskoles sjefskurs
1998–1999: Handelshøyskolen BI
1987–1989: 1. avd. jus, grunnfag sosiologi, Universitet i Oslo

Erfaring

August 2025->: Rådgiver. Executive in Residence (deltid), Norges Handelshøyskole
2023–august 2025: Konsernsjef Bane NOR

2022–2023: Konsernsjef Norsk Tipping
2013–2022: Kringkastingssjef NRK
2006–2013: Konsernsjef/konserndirektør Amedia
1995–2006: Sjefredaktør/redaktør/journalist Dagbladet

Andre styreverv

Styreleder Aschehoug, styreleder Stiftelsen Norsk Folkemuseum, styremedlem SVT, styremedlem Amedia, styremedlem Universitetet Innlandet. Styreleder Vålerenga Fotball Elite.



Henning Olsen
(1978)
Styremedlem siden 2021
Fast møtende vara fra 2020

Utvalg: Investeringsutvalget

Styremøter: 12 av 12

Utdanning

2003: Siviløkonom, Handelshøyskolen BI, Oslo

Erfaring

2023->: Konsernsjef Eidsiva Energi AS
2019–2023: Konsernsjef NRC Group ASA

2016–2019: Konserndirektør bygg i AF Gruppen
2010–2016: Ledende stillinger i AF Gruppen

Andre styreverv

Styreleder Elvia AS, styremedlem Hafslund Kraft AS



Anne Lise Ryel
(1958)
Styremedlem siden 2022

Utvalg: Investeringsutvalget

Styremøter: 10 av 12

Utdanning

2013: Executive Management Programme INSEAD
2009: Forsvarets høgskoles sjefskurs
1990: Advokatbevilling
1987: Cand. jur., Universitetet i Oslo

Erfaring

2020–2023: President NCD-alliansen
2020–2021: Medlem i representantskapet i OBOS
2002–2020: Generalsekretær i Krefthforeningen

2001–2002: Divisjonsdirektør, Helsedirektoratet
2000–2001: Statssekretær, Justisdepartementet
1994–2000: Liketillingsombud
1992–1994: Konsernadvokat, Statnett SF
1988–1992: Advokatfullmektig, Advokatfirmaet Hjort

Andre styreverv

Styreleder Norsk Kolonihageforbund, styremedlem Trondheim Stiftelse til nevrovitenskapelig forskning



Dette er OBOS

Årsberetning

[Styret i OBOS](#)

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Styret i OBOS



Arne Austreid
(1956)
Fast møtende vara-
medlem siden juli 2021.

Utvalg: Investeringsutvalget (leder)

Styremøter: 12 av 12

Utdanning

1995: MBA Aberdeen University, Skottland
1981: Maskin-/petroleumsingeniør, Stavanger Ingeniørhøgskole

Erfaring

2010–2020: Konsernsjef SpareBank 1 SR-Bank ASA
1999–2010: Konsernsjef Prosafe SE

1983–1998: Ledende stillinger i Norcem/Aker Drilling/Transocean i Norge og internasjonalt
1981–1983: Arbeid på boreplattformer i Nordsjøen

Andre styreverv

Styreleder Westcon Group AS og Westcon Yards AS. Leder av valgkomiteen i Veidekke ASA.



Lars Örjan Reinholdsson
(1963)
Ansattvalgt styre-
medlem siden 2015

Utvalg: Kompetanse- og godtgjørelsesutvalget

Styremøter: 12 av 12

Utdanning

1998: Agronom og yrkesskole, fagbrev tømrer

Erfaring

1995–>: Tømrer i OBOS Block Watne

Andre styreverv

Styremedlem i OBOS Block Watne AS/OBOS Block Watne Entreprenør AS siden 2010, hovedtillitsvalgt siden 2015. Styremedlem Målevirk-somhetens Fellesutvalgs Fond AS.



Torunn Kverneland Thiemer
(1967)
Ansattvalgt styre-
medlem siden mai
2025.

Utvalg: Investeringsutvalget.

Styremøter: 8 av 12 (innvalgt mai 2025)

Utdanning

1994: Næringsakademiet

Erfaring

2022–2023: Medlem i Represen-tantskapet i OBOS
2001 ->: Salgskonsulent OBOS Block Watne
2012–2015: Prosjektleder akkvisisjon, Block Watne

1997–2001: Salgskonsulent Bavaria
1994–1997: Salgskonsulent Teknisk Bureau
1993–1994: Gastronomisk Institutt

Årets selger i Block Watne i 2007, 2011 og 2019.

Andre styreverv

Styremedlem OBOS Block Watne AS siden 2017.



Daniel Walter
(1979)
Ansattvalgt
styremedlem
siden 2019

Utvalg: Revisjons- og risikoutvalget

Styremøter: 12 av 12

Utdanning

2006: Magister i statsvitenskap og historie, Universitet i Freiburg, Tyskland.
Studieopphold i Oslo, Coventry og Durham (England).

Erfaring

2008->: Rådgiver OBOS Eiendomsforvaltning
Erfaring fra politikk, fagforenings-

arbeid og styreverv i diverse boligselskaper.

Andre styreverv

Hovedtillitsvalgt i OBOS og leder for HK-konsernklubb siden 2018. Styreleder i Åsbråten Sameie, styremedlem Stiftelsen Utleie-boliger i Bærum, medlem i repre-sentantskapet Coop Vestviken AS. Ansattvalgt styremedlem i OBOS Eiendomsforvaltning AS.



Marianne Gjertsen Ebbesen
(1972)
Konsernsjef

Utdanning:

2013-2014: MSc in Business and Economics
1996: Handelshøyskolen BI, IMD Top management Program

Erfaring

Desember 2025 -> Konsernsjef
Oktober 2021–november 2025: Konserndirektør Boligutvikling Trehus.
Mars 2021–september 2021: Konstituert CFO
Januar 2019–mars 2021: Konserndirektør Bank og Boligkjøpsmodeller
2017–2018: COO Group Functions, Nordea Bank Abp

2012–2017: Divisjonsdirektør IT & Operations DNB Bank ASA
2006–2012: Ledende stillinger i IF Skadeforsikring
1999–2006: Seniorrådgiver Kapitalmarked, DNB NOR ASA
1998–1999: Senior investerings-rådgiver Storebrand ASA

Styreverv

Styreverv i OBOS datterselskaper. Styreleder Boligprodusentenes forening, styremedlem AF Gruppen ASA.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

Noter til regnskapet

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Årsregnskap 2025

Resultatregnskap.....	31
Balanse.....	32
Egenkapitaloppstilling.....	33
Egenkapitaloppstilling.....	34
Kontantstrømoppstilling.....	35
Noter til regnskapet.....	36





Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

Noter til regnskapet

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Resultatregnskap

Morselskap		Alle beløp i millioner kroner		Konsern	
2024	2025	Note	2025	2024	
4 001	2 317				
			13 949	19 257	
-3 074	-1 458	10	-9 241	-13 997	
-746	-676	23	-2 272	-2 236	
-872	-944	11, 12	-2 018	-1 864	
-118	-121	13	-286	-335	
-4 810	-3 199	16, 17	-13 817	-18 432	
-809	-882		132	825	
481	102		720	729	
-	-	20	-14	11	
52	22	20	238	29	
-277	-757	18	1 075	1 595	
1 621	2 224		249	242	
-413	-459		-1 199	-1 060	
-13	19		147	23	
182	21		31	307	
561	69		68	599	
1 939	1 873	5, 14	-703	110	
1 662	1 117		372	1 705	
-126	-96	15	75	-80	
1 536	1 020		447	1 625	
-	-		-88	-122	
-	-		23	24	

Morselskap		Alle beløp i millioner kroner		Konsern	
2024	2025	Note	2025	2024	
-	-		200	53	
-	-		-1	7	
10	1		5	10	
10	1	28	204	69	
-	-		-7	2	
-	-		301	-	
-97	-		66	-97	
-97	-	28	360	-95	
-87	1	28	564	-26	
1 449	1 021		1 011	1 599	
-	-		-87	-123	
-	-		23	24	



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

Noter til regnskapet

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Balanse

Morselskap		Alle beløp i millioner kroner		Konsern	
31.12.24	31.12.25	Note	31.12.25	31.12.24	
					Eiendeler
-	-		1 408	1 303	Goodwill
-	-	16	675	656	Varemerker
10	15	15	-	-	Utsatt skattefordel
384	337	16	679	646	Andre immaterielle eiendeler
47	84	17	1 446	1 425	Varige driftsmidler
93	635	17	342	327	Bruksrettseiendeler
1 063	1 027	18	20 080	18 427	Investeringseiendommer
-	-	17	788	683	Eierbenyttede eiendommer
12 640	19 500	19	-	-	Investering i datterselskaper
3 070	-	20	6 322	6 424	Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet
383	-	21	6 892	8 344	Finansielle anleggsmidler
11 364	8 667	31	-	-	Lån til foretak i samme konsern
-	-	6, 22	66 867	62 430	Utlån fra bankvirksomhet
313	333		1 893	1 596	Andre anleggsmidler
29 366	30 598		107 391	102 259	Sum anleggsmidler
41	41		19 979	18 592	Boligtomter for utvikling
-	-		7 601	7 030	Boligprosjekter under oppføring
342	151		2 224	3 600	Ferdige, usolgte boliger
383	192	23	29 804	29 221	Sum varelager
38	35	24, 31	623	865	Kundefordringer
-	-	6, 22	220	370	Utlån fra bankvirksomhet
708	925	21	3 481	2 726	Finansielle omløpsmidler
1 490	2 333	24, 31	1 187	1 520	Andre omløpsmidler
1 183	516	29	1 728	2 230	Kontanter og kontantekvivalenter
3 419	3 809		7 238	7 712	Sum andre omløpsmidler
33 169	34 599		144 433	139 193	Sum eiendeler

Morselskap		Alle beløp i millioner kroner		Konsern	
31.12.24	31.12.25	Note	31.12.25	31.12.24	
					Egenkapital og gjeld
143	150		150	143	Andelskapital
22 414	23 510		38 353	37 206	Annen egenkapital
-	-	28	299	299	Hybridkapital
-	-	28	692	690	Ikke-kontrollerende eierinteresser
22 557	23 660		39 494	38 338	Sum egenkapital
133	152	12	152	133	Pensjonsforpliktelser
-	-	15	1 703	1 774	Utsatt skatt
42	36	25	261	416	Ikke-rentebærende gjeld
52	607	5, 17	135	119	Rentebærende leieforpliktelser
6 531	6 194	5	55 218	50 691	Rentebærende gjeld
6 756	6 989		57 469	53 132	Sum langsiktig gjeld
68	75	25, 31	1 106	1 163	Leverandørgjeld
1	-	15	35	53	Betalbar skatt
1 246	780	25, 31	3 970	3 360	Ikke-rentebærende gjeld
-	-	5	29 956	28 706	Bankinnskudd fra kunder
51	38	5, 17	226	213	Rentebærende leieforpliktelser
2 490	3 057	5, 31	12 177	14 228	Rentebærende gjeld
3 856	3 950		47 470	47 723	Sum kortsiktig gjeld
10 612	10 939		104 939	100 855	Sum gjeld
33 169	34 599		144 433	139 193	Sum egenkapital og gjeld

Oslo 25. mars 2026
Styret og konsernsjef i OBOS BBL
Dette dokumentet er signert elektronisk

Roar Engeland
StyrelederHeidi Ulmo
NestlederRagnhild Borchgrevink
StyremedlemHenning Olsen
StyremedlemAnne Lise Ryel
StyremedlemThor Gjermund Eriksen
StyremedlemTorunn Kverneland Thiemer
Ansattvalgt styremedlemLars Ørjan Reinholdsson
Ansattvalgt styremedlemArne Austreid
VaramedlemDaniel Walter
Ansattvalgt styremedlemMarianne Gjertsen Ebbesen
Konsernsjef



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

Noter til regnskapet

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Egenkapitaloppstilling

Alle beløp i millioner kroner	Note	Morselskap						
		Andels- kapital	Andre inntekter og kostnader	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Hybrid- kapital ¹⁾	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2024		136	14	20 948	20 961	-	-	21 097
Periodens resultat		-	-	1 536	1 536	-	-	1 536
Utvidet resultat i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet		-	-87	-	-87	-	-	-87
Totalresultat		-	-87	1 536	1 449	-	-	1 449
Økning i andelskapital		7	-	3	3	-	-	10
Egenkapital per 31. desember 2024		143	-73	22 487	22 414	-	-	22 557
Periodens resultat		-	-	1 020	1 020	-	-	1 020
Utvidet resultat i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet		-	1	-	1	-	-	1
Totalresultat		-	1	1 020	1 021	-	-	1 021
Økning i andelskapital		7	-	3	3	-	-	10
Andre transaksjoner		-	73	-	73	-	-	73
Egenkapital per 31. desember 2025		150	-	23 510	23 510	-	-	23 660

¹⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

Noter til regnskapet

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Egenkapitaloppstilling

		Konsern						
		Annen egenkapital						
Alle beløp i millioner kroner	Note	Andels- kapital	Andre inntekter og kostnader	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Hybrid- kapital ¹⁾	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2024		136	234	35 268	35 502	299	715	36 652
Periodens resultat		-	-	1 723	1 723	24	-122	1 625
Utvidet resultat	28	-	-25	-	-25	-	-1	-26
Totalresultat		-	-25	1 723	1 698	24	-123	1 599
Økning i andelskapital		7	-	3	3	-	-	10
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	4	4	-	98	102
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-24	-	-24
Andre transaksjoner		-	-	-1	-1	-	-1	-2
Egenkapital per 31. desember 2024		143	208	36 998	37 206	299	690	38 338
Endring regnskapspraksis		-	-	69	69	-	9	78
Egenkapital per 1. januar 2025		143	208	37 067	37 275	299	699	38 416
Periodens resultat		-	-	512	512	23	-88	447
Utvidet resultat	28	-	563	-	563	-	1	564
Totalresultat		-	563	512	1 075	23	-87	1 011
Økning i andelskapital		7	-	3	3	-	-	10
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-	80	80
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-23	-	-23
Egenkapital per 31. desember 2025		150	772	37 581	38 353	299	692	39 494

¹⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

Noter til regnskapet

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Kontantstrømoppstilling

Morselskap		Alle beløp i millioner kroner		Konsern	
2024	2025	Note	2025	2024	
1 662	1 117		372	1 705	
					Resultat før skatt
-1 939	-1 873		703	-110	Netto finansposter
118	121		286	335	Avskrivninger og nedskrivninger
-52	-22		-238	-29	Urealisert verdiendring investeringseiendommer
-481	-102		-706	-741	Resultat fra tilknyttede selskaper
-158	192		-254	3 845	Endring i varelager
-	-		-3 077	-2 849	Endring utlån og innskudd i OBOS-banken
-522	353		1 918	-65	Endring i andre tidsavgrensingsposter
391	823		986	572	Mottatte utbytter
426	264		-896	-538	Netto betalte og mottatte renter
-	-		-63	-58	Betalte skatter
-554	870		-969	2 068	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter
-509	-600		-1 593	-1 997	Netto utbetalinger ved tilgang og avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler
-163	-324	29	-6 421	-9 116	Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer
1 576	611	29	7 379	8 007	Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer
-	-	29	-731	-752	Utbetalinger ved tilgang av selskap fratrukket kontanter overtatt
-	-	29	159	257	Innbetalinger ved avgang av selskap fratrukket kontanter avhendet
-281	2 832		-332	-390	Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper
-1 219	-3 765		-243	-97	Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer
-596	-1 246		-1 783	-4 087	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter

Morselskap		Alle beløp i millioner kroner		Konsern	
2024	2025	Note	2025	2024	
-1 457	-982		-8 739	-8 485	Nedbetaling obligasjonsgjeld
2 875	500		11 662	14 085	Opptrekk obligasjonsgjeld
343	376		-748	-2 838	Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter
-105	-55		-	-	Netto opptrekk og nedbetaling konsernkontoordning mot morselskap
311	-140		-	-	Netto mottatt/utbetalt konsernbidrag
10	10		69	86	Øvrige finansielle poster
1 977	-292		2 244	2 848	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter
-	-		5	3	Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter
827	-667		-503	832	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter
356	1 183		2 230	1 399	Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden
1 183	516		1 728	2 230	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

Noter til regnskapet

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Noter til regnskapet

Note 1 Generell informasjon, grunnlag for utarbeidelse og endrede regnskapsprinsipper.....	37
Note 2 Sentrale regnskapsvurderinger og estimatusikkerhet.....	38
Note 3 Vesentlige transaksjoner.....	39
Note 4 Virksomhetsområder.....	40
Note 5 Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld.....	40
Note 6 Risikoklassifisering av utlån og garantier i finansvirksomheten.....	46
Note 7 Tap og nedskrivninger på utlån og garantier i finansvirksomheten.....	48
Note 8 Klassifisering av finansielle eiendeler og forpliktelser.....	50
Note 9 Eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi.....	53
Note 10 Driftsinntekter.....	54
Note 11 Personalkostnader.....	56
Note 12 Pensjonskostnader.....	56
Note 13 Andre driftskostnader.....	57
Note 14 Finansinntekter og -kostnader.....	58
Note 15 Inntektsskatt.....	59
Note 16 Immaterielle eiendeler og nedskrivningsvurderinger.....	60
Note 17 Varige driftsmidler, eierbenyttede eiendommer og leieavtaler.....	63
Note 18 Investerings eiendommer.....	66
Note 19 Investering i datterselskaper.....	67
Note 20 Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet.....	68
Note 21 Finansielle investeringer og utlån til kunder.....	73
Note 22 Utlån til kunder fordelt på kundesegment i finansvirksomheten.....	74
Note 23 Varelager.....	74
Note 24 Kundefordringer og andre omløpsmidler.....	77
Note 25 Ikke-rentebærende gjeld.....	78
Note 26 Pantestillelser og garantier.....	79
Note 27 Avsetning for forpliktelser.....	79
Note 28 Tilleggsinformasjon om egenkapital.....	80
Note 29 Tilleggsinformasjon om kontantstrømoppstilling.....	81
Note 30 Ytelser til ledende ansatte.....	82
Note 31 Transaksjoner med nærstående parter.....	84
Note 32 Hendelser etter balansedagen.....	85



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Note 1 | Generell informasjon, grunnlag for utarbeidelse og endrede regnskapsprinsipper

Generell informasjon

OBOS BBL er et norsk boligbyggelag etter boligbyggelagsloven av 6. juni 2003 og har 640 048 betalende medlemmer (andelseiere) per 31. desember 2025. Selskapets hovedkontor har adresse Standardveien 1, 0581 Oslo med telefonnummer +47 22 86 55 00.

OBOS' hovedformål er å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller andre måter, og å forvalte boliger for medlemmene. Laget har videre til formål å:

- Motta til forvaltning sparemidler, samt å drive utlånsvirksomhet
- Tegne andeler eller aksjer i selskap med begrenset ansvar som driver virksomhet av betydning for boligsamvirket
- Sørge for oppføring og/eller forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne
- Drive eiendomsmedling

Laget kan også drive annen virksomhet til det beste for andelseierne.

Hovedaktivitetene til morselskapet OBOS BBL og andre konsernselskaper (konsernet) er beskrevet i [note 4](#).

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet til OBOS BBL for 2025 er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder (forenklet IFRS) fastsatt av Finansdepartementet 7. februar 2022. Forenklet IFRS innebærer at regnskapsføring og måling følger internasjonale regnskapsstandarder, mens presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk (GRS). Konsernet har anvendt tillatte forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS relatert til utbytte og konsernbidrag (IAS 10.12-13 og IAS 27.12), som regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet er godkjent av styret 25. mars 2026 for vedtak i generalforsamlingen 9. juni 2026.

Alle tall er i millioner norske kroner dersom ikke annet er oppgitt. Som følge av avrundinger, kan det forekomme at tall og prosenter ikke summeres opp til totalen.

Grunnlag for utarbeidelse

Hvordan lese regnskapsprinsippene

Relevante regnskapsprinsipper beskrives i de respektive notene for å gi økt forståelse av den spesifikke regnskapsdelen i stedet for i én samlet regnskapsprinsippnote.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet OBOS BBL og datterselskaper. Datterselskaper er alle enheter konsernet har kontroll over. Kontroll oppstår når konsernet er utsatt for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sin investering i enheten og har evnen til å påvirke denne avkastningen gjennom sin innflytelse over enheten. Kontroll vil normalt foreligge når konsernet har en stemmeandel på mer enn 50 prosent. For oversikt over de vesentligste datterselskapene henvises det til [note 19](#). Konserninterne transaksjoner, mellomværende og urealiserte gevinster og tap elimineres i konsernregnskapet.

Ved virksomhetssammenslutninger anvendes oppkjøpsmetoden. Vederlaget måles til virkelig verdi. Betingede vederlag og ervervede identifiserbare eiendeler, gjeld og betingede forpliktelser innregnes til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Utgifter knyttet til virksomhetssammenslutninger kostnadsføres når de påløper. Ved trinnvise oppkjøp måles eierandelen fra tidligere kjøp på nytt til virkelig verdi på kontrolltidspunktet med verdiendringen ført over resultatet. Ved overtakelse av en eiendel eller en gruppe av eiendeler som ikke utgjør en virksomhet, innregnes anskaffelseskost fordelt på de individuelle identifiserbare eiendelene og forpliktelsene.

Ikke-kontrollerende eierinteresser i datterselskaper vises som en separat del av konsernets egenkapital og deres andel av resultatet vises i fordelingen av periodens ordinære resultat og totalresultat. Ytterligere informasjon vedrørende ikke-kontrollerende eierinteresser finnes i [note 28](#).

Informasjon vedrørende vesentlige kjøp og salg av virksomhet og eiendeler finnes i [note 3](#).

Valutaomregning

Konsernregnskapet presenteres i norske kroner (NOK), som også er OBOS BBLs funksjonelle valuta. Konsernet har utenlandske enheter med annen funksjonell valuta enn norske kroner. Disse er lik valutaen i det landet selskapene tilhører. Transaksjoner i utenlandsk valuta i det enkelte konsernselskapet innregnes initielt i den funksjonelle valutaen til kursen på transaksjonsdagen. Eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta omregnes til funksjonell valuta basert på kursen på rapporteringsdatoen. Alle valutadifferanser innregnes i resultatregnskapet med unntak av valutadifferanser på et utlån til et dansk datterselskap



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

ansett som en nettoinvestering i utenlandsk virksomhet. Disse valutadifferansene innregnes som en separat del av utvidet resultat inntil nettoinvesteringen avhendes, da de reklassifiseres til resultatregnskapet.

På rapporteringsdatoen omregnes eiendeler og gjeld i utenlandske enheter til norske kroner med kursen oppgitt av Norges Bank på rapporteringsdatoen. Resultatregnskapene omregnes til gjennomsnittskurser basert på daglige oppgitte kurser fra Norges Bank gjennom året. Omregningsdifferansene innregnes som en separat del av utvidet resultat inntil nettoinvesteringen avhendes, da de reklassifiseres til resultatregnskapet. For informasjon vedrørende valutarisiko, henvises det til [note 5](#).

Nedenfor vises valutakursene som er anvendt i konsernregnskapet.

Sluttkurs per	31.12.2025	31.12.2024
SEK	1,0944	1,0293
DKK	1,5856	1,5816

Gjennomsnittskurs for	2025	2024
SEK	1,0588	1,0174
DKK	1,5700	1,5589

Implementering av nye og reviderte standarder og fortolkninger

De anvendte regnskapsprinsippene for konsernregnskapet er konsistente med prinsippene som ble anvendt i forrige regnskapsår.

Det er ingen kjente standarder eller fortolkninger som ikke er trådt i kraft som forventes å innebære vesentlige effekter for konsernregnskapet.

Note 2 | Sentrale regnskapsvurderinger og estimatusikkerhet

Regnskapsavleggelse i henhold til forenklet IFRS fordrer at ledelsen foretar vurderinger, estimater og antakelser av betydning for rapporterte beløp for inntekter, kostnader, eiendeler, forpliktelser og betingede forpliktelser ved utløpet av rapporteringsperioden. Konsernets anvendelse av regnskapsprinsipper og estimater evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, samt de antagelser og forventninger knyttet til fremtiden ledelsen anser som mest sannsynlige på tidspunktet for regnskapsavleggelsen. Det vil kunne oppstå situasjoner eller endringer i markedsforhold som kan medføre endrede anvendelser og estimater og dermed påvirke selskapets eiendeler, gjeld, egenkapital og resultat.

Sentrale vurderinger ledelsen har foretatt i anvendelsen av konsernets regnskapsprinsipper som anses å ha størst betydning for regnskapet er følgende:

Tilknyttede selskaper

Konsernets investeringer i AF Gruppen ASA, Veidekke ASA og NCC AB vurderes som investeringer i tilknyttede selskap. Det henvises til [note 20](#) for redegjørelse av vurderinger om betydelig innflytelse i selskapene.

Sentrale regnskapsestimater ledelsen har vurdert i presentasjonen av konsernets økonomiske stilling og resultater er følgende:

Investerings eiendom

Investeringer i næringseiendom og Deleie-boliger som klassifiseres i henhold til IAS 40 Investerings eiendom, innregnes til virkelig verdi. Det henvises til [note 18](#) for redegjørelse av estimert markedsverdi.

Boligtomter og -utviklingsprosjekter

Boligtomter og boligutviklingsprosjekter innregnes som varelager til laveste verdi av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Det henvises til [note 23](#) for redegjørelse av prosjektverdier og nedskrivningsvurderinger.

Nedskrivningstesting av goodwill og andre immaterielle eiendeler med ubestemt levetid

Det gjennomføres årlige nedskrivningsvurderinger av goodwill, varemerker og andre immaterielle eiendeler med ubestemt levetid. Vurderingene baseres på ledelsens beste estimater for fremtidig inntjening i de kontantgenerende enhetene. Det henvises til [note 16](#) for redegjørelse av bokført goodwill og varemerker med nedskrivningsvurderinger.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Årsregnskap

OBOS | Årsrapport 2025

Avsetning for forpliktelser

OBOS BBL og konsernet kan være part i ulike tvister og kommersielle uenigheter. Utfallssannsynligheter og avsetninger måles til ledelsens beste estimat for å gjøre opp forpliktelsene på rapporteringsdatoen. Det henvises til [note 27](#) for redegjørelse av vesentlige vurderinger.

Skatt

Betalbar og utsatt skatt rapporteres på bakgrunn av eksisterende regler og fortolkninger av disse. Dette kan medføre vurderinger basert på ledelsens beste forståelse. Det henvises til [note 15](#) for spesifikasjon av konsernets og OBOS BBLs skatteposisjoner.

Oppkjøp og virksomhetssammenslutninger

Overtakelsesmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Overtatte eiendeler og forpliktelser i forbindelse med virksomhetssammenslutninger måles til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Selskap konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører. Utgifter knyttet til oppkjøp kostnadsføres når de påløper.

Ikke-kontrollerende eierinteresser beregnes til de ikke-kontrollerende eierinteressenes andel av identifiserbare eiendeler og gjeld eller til virkelig verdi. Valg av metode gjøres for hver enkelt virksomhetssammenslutning.

Goodwill beregnes som summen av vederlaget og regnskapsført verdi av ikke-kontrollerende eierinteresse og virkelig verdi av tidligere eide eierandeler, med fradrag for nettoverdien av identifiserbare eiendeler og forpliktelser beregnet på overtakelsestidspunktet. Goodwill avskrives ikke, men testes minimum årlig for verdifall. Goodwill allokteres til de kontantstrømgenererende enheter som forventes å få synergier fra oppkjøpet, uavhengig av om andre eiendeler og forpliktelser i oppkjøpet henføres til disse kontantstrømgenererende enhetene.

Dersom virkelig verdi av netto eiendeler i virksomhetssammenslutningen overstiger vederlaget (negativ goodwill) inntektsføres differansen umiddelbart på oppkjøpstidspunktet.

Note 3 | Vesentlige transaksjoner

Vesentlige transaksjoner i 2025

Det har ikke vært noen vesentlige transaksjoner i 2025.

Vesentlige transaksjoner i 2024

Den 15. februar 2024 kjøpte OBOS 100 prosent av aksjene i Meierigarasjen AS og Tapperiet AS av Residential Norge AS. Eiendommen Bergensmeieriet ligger på Minde i Bergen og er ferdigregulert til 650 nye boliger.

Den 19. desember 2024 solgte OBOS aksjene i det internasjonale boligforvaltningsselskapet Odevo. Salget ga en regnskapsmessig gevinst på 554 millioner kroner.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Note 4 | Virksomhetsområder

Regnskapsprinsipp

Informasjon om virksomhetsområdene er presentert i samsvar med rapporteringen til konsernsjef og konsernledelsen, og er konsistent med den finansielle informasjonen konsernledelsen benytter til å vurdere utviklingen og allokere ressurser. Resultatet for virksomhetsområdet er definert som resultat før skatt. Balansen følges opp på totalt konsolidert nivå. Konsernledelsen er foretakets øverste beslutningstaker.

Konsernets virksomhetsområder er basert på forretningsaktivitetene. I tillegg rapporteres «Annen virksomhet» som et eget virksomhetsområde. Annen virksomhet inkluderer konsernenheter og elimineringer. Konsernenheter består av IT og digital, medlemsvirksomhet, sponsorvirksomhet, samfunnsbidrag, fellestjenester, konsernets finansavdeling, strategiske konsernprosjekter og sentrale stabs- og støttefunksjoner.

Konserninterne transaksjoner mellom virksomhetsområdene er basert på avtaler og markedspriser.

Alle beløp i millioner kroner	2025	2024
Boligutvikling Storby	4 309	9 175
Boligutvikling Trehus	5 377	6 183
Forvaltning og rådgivning	1 155	1 086
Næringseiendom	998	872
Bank og eiendomsmegling	1 080	1 054
Aksjeinvesteringer	90	-
Annen virksomhet	2 359	4 086
Elimineringer	-1 419	-3 200
Driftsinntekter	13 949	19 257
Boligutvikling Storby	-547	120
Boligutvikling Trehus	-594	-781
Forvaltning og rådgivning	272	250
Næringseiendom	480	567
Bank og eiendomsmegling	651	646
Aksjeinvesteringer	540	1 080
Annen virksomhet	-501	-181
Elimineringer	70	3
Resultat før skatt	372	1 705

Note 5 | Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld

Finansiell risiko

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko. Risikostyringen for OBOS BBL og datterselskaper, med unntak av OBOS-banken konsern, ivaretas av konsernets sentrale finansavdeling. Dette inkluderer finansiering og styring av likviditet og valuta-, rente- og kredittrisiko. OBOS-banken konsern har etablert egen avdeling og egne systemer for kreditt og kredittvurdering. Det henvises til nærmere omtale i [note 6, 7](#) og [22](#), samt ytterligere detaljert informasjon i årsrapporten til OBOS-banken konsern.

Renterisiko

Konsernet er eksponert for renterisiko via finansieringsaktiviteter og likviditetsstyring. Konsernet benytter rentebytteavtaler for å styre porteføljens renterisiko og redusere den finansielle risikoen. For OBOS-banken konsern innebærer dette rentebytteavtaler som skifter fast rente på innlån til flytende rente for å sammenstille mot profilen på utlånsporteføljen. For nærmere detaljert beskrivelse, henvises det til årsrapporten til OBOS-banken konsern. For øvrige virksomhet inngås rentebytteavtaler fra flytende innlånsrente til fast rente. Endring i markedsrentene påvirker virkelig verdi av eiendeler og gjeld, samt renteinntekter og rentekostnader. Alle rentebytteavtaler innregnes til virkelig verdi og er basert på NIBOR 3 måneder. Deler av den rentebærende gjelden er eksponert mot flytende rente og svingninger i rentenivåene. Gjennom bruk av derivater og fastrentelån er ca. 31 prosent av den rentebærende gjelden, eksklusive OBOS-banken konsern, sikret mot endringer i markedsrentene. Utover dette er det inngått rentebytteavtaler med fremtidig start. Konsernet anvender ikke sikringsbokføring.

Rentebytteavtalene har en gjenværende løpetid som spenner fra én måned til tretten år og elleve måneder målt fra balansetidspunktet.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Årsregnskap

OBOS | Årsrapport 2025

Rentebytteavtaler

	Morselskap			
	Kontraktsbeløp ¹⁾ per 31.12.2025	Kontraktsbeløp ¹⁾ gj.snitt 2025	Virkelig verdi ²⁾ per 31.12.2025	Verdiendring 2025
Alle beløp i millioner kroner				
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	3 750	3 625	187	21
Sum sikringsinstrumenter	3 750	3 625	187	21

¹⁾ Kontraktsbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

²⁾ Virkelig verdi er beregnet som nettosummen av anslått realisasjonsverdi.

	Konsern			
	Kontraktsbeløp ¹⁾ per 31.12.2025	Kontraktsbeløp ¹⁾ gj.snitt 2025	Virkelig verdi ²⁾ per 31.12.2025	Verdiendring 2025
Alle beløp i millioner kroner				
Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mndr NIBOR)	1 320	1 570	-34	17
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	9 057	8 816	433	1
Sum sikringsinstrumenter	10 377	10 386	399	18

¹⁾ Kontraktsbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

²⁾ Virkelig verdi er beregnet som nettosummen av anslått realisasjonsverdi.

Kredittrisikoen for inngåtte avtaler anses som lav, da avtalene er inngått med solide norske og internasjonale finansinstitusjoner. Det er ikke inngått motregningsavtaler.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Nedenfor vises OBOS BBL og konsernets vektede nominelle gjennomsnittrenter på de ulike rentebærende finansielle forpliktelsene per 31. desember 2025 og per 31. desember 2024:

Vektede nominelle gjennomsnittrenter

	Morselskap				Konsern			
	2025		2024		2025		2024	
Alle beløp i millioner kroner	Volum	Vektet nom. gj.snittsrente	Volum	Vektet nom. gj.snittsrente	Volum	Vektet nom. gj.snittsrente	Volum	Vektet nom. gj.snittsrente
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	0,00 %	-	0,00 %	10 888	5,89 %	7 666	6,45 %
Obligasjonsgjeld ¹⁾	5 548	5,98 %	5 716	6,31 %	42 407	4,96 %	40 406	5,32 %
Virkelig verdisikring	-	0,00 %	-	0,00 %	39	0,00 %	48	0,00 %
Forpliktelse bruksrettseiendel	607	5,48 %	52	5,29 %	135	5,49 %	119	5,41 %
Annen langsiktig gjeld	645	4,89 %	815	5,45 %	1 884	5,10 %	2 571	5,65 %
Sum langsiktig rentebærende gjeld	6 801		6 582		55 354		50 810	
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	0,00 %	-	0,00 %	5 729	5,74 %	8 993	6,26 %
Bankinnskudd fra kunder	-	0,00 %	-	0,00 %	29 956	3,21 %	28 706	3,79 %
Obligasjonsgjeld ¹⁾	246	4,19 %	551	5,71 %	5 694	4,37 %	4 690	4,72 %
Virkelig verdisikring	-	0,00 %	-	0,00 %	15	0,00 %	8	0,00 %
Forpliktelse bruksrettseiendel	38	5,48 %	51	5,29 %	226	5,11 %	213	4,99 %
Annen kortsiktig gjeld	2 812	4,00 %	1 939	4,25 %	738	0,00 %	537	5,98 %
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	3 095		2 541		42 359		43 147	
Sum rentebærende gjeld	9 896	5,27 %	9 123	5,75 %	97 712	4,53 %	93 957	5,01 %

¹⁾ Gjennomsnittlig kupongrente. Av obligasjonsgjelden er 3 403 millioner kroner pantsikret i fast eiendom



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

[Resultatregnskap](#)[Balanse](#)[Egenkapitaloppstilling](#)[Kontantstrømoppstilling](#)[Noter til regnskapet](#)Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Følgende oversikt viser de kommende rentereguleringstidspunktene for OBOS BBL og konsernets ulike rentebærende fordringer og forpliktelser:

Tid frem til første mulige rentereguleringstidspunkt

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap				Etter 2026	Sum
	Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026	Q4 2026		
Rentebærende gjeld						
Obligasjoner	5 548	-	-	-	-	5 548
Forpliktelse bruksrettseiendel	607	-	-	-	-	607
Annen langsiktig gjeld	645	-	-	-	-	645
Sum langsiktig rentebærende gjeld	6 801	-	-	-	-	6 801
Obligasjoner	128	117	-	-	-	246
Forpliktelse bruksrettseiendel	38	-	-	-	-	38
Annen kortsiktig gjeld	2 812	-	-	-	-	2 812
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	2 978	117	-	-	-	3 095
Sum rentebærende gjeld	9 779	117	-	-	-	9 896

Tid frem til første mulige rentereguleringstidspunkt

Alle beløp i millioner kroner	Konsern				Etter 2026	Sum
	Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026	Q4 2026		
Utlån og fordringer til kunder						
Utlån til personmarked	14 973	26	20	20	118	15 157
Personallån	2 139	-	-	-	-	2 139
Utlån til bedriftsmarked	49 731	-	4	18	45	49 799
Kasse, drifts- og brukskreditter	33	-	-	-	-	33
Sum utlån og fordringer til kunder	66 877	26	24	39	163	67 128
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 746	-	-	-	141	10 888
Obligasjoner	41 117	490	-	800	-	42 407
Virkelig verdisikring	39	-	-	-	-	39
Forpliktelse bruksrettseiendel	135	-	-	-	-	135
Annen langsiktig gjeld	1 647	-	-	-	238	1 884
Sum langsiktig rentebærende gjeld	53 684	490	-	800	379	55 354
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 729	-	-	-	-	5 729
Bankinnskudd fra kunder	29 956	-	-	-	-	29 956
Obligasjoner	5 077	117	-	500	-	5 694
Virkelig verdisikring	15	-	-	-	-	15
Forpliktelse bruksrettseiendel	226	-	-	-	-	226
Annen kortsiktig gjeld	738	-	-	-	-	738
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	41 742	117	-	500	-	42 359
Sum rentebærende gjeld	95 426	607	-	1 300	379	97 712



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Likviditetsrisiko

OBOS BBL og datterselskaper skal til enhver tid ha finansiell fleksibilitet til å dekke forventede likviditetsbehov på kort og mellomlang sikt, og til å betjene sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. Dette gjøres gjennom en diversifisert tilgang av finansieringskilder. Mulige oppkjøp av virksomheter, næringseiendom og tomter med tilhørende likviditetsbehov vurderes separat. Konsernet, og særlig OBOS-banken konsern, balanserer sine kortsiktige økonomiske forpliktelser med durasjon på finansielle midler både målt ut fra normale betingelser og ut fra ekstraordinære forhold i markedet.

OBOS BBL og OBOS Eiendom AS ble i juni 2022 tildelt BBB- kredittratinger med stabile utsikter ved Nordic Credit Rating (NCR). NCR tildelte også OBOS BBL sine senior usikrede obligasjonslån samt OBOS Eiendom AS sine senior sikrede obligasjonslån BBB- ratinger. Begge selskapene ble også tildelt korttidsratinger på N3. NCR bekreftet på nytt disse ratingene i juni 2025, med stabile utsikter. Obligasjonsmarkedet representerer en viktig kilde til finansiering for OBOS BBL og OBOS Eiendom AS.

Konsernets søker å ha en balansert forfallsprofil på gjelden over de kommende årene for blant annet å redusere refinansieringsrisiko. Forfallsprofilen for utlån og fordringer til kunder og langsiktig rentebærende gjeld vises nedenfor.

Forfallsprofil

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap					Sum
	2027	2028	2029	2030	Etter 2030	
Obligasjoner	841	1 694	1 515	1 498	-	5 548
Forpliktelse bruksrettseiendel	39	41	43	44	440	607
Annen langsiktig gjeld	-	-	-	-	645	645
Sum langsiktig rentebærende gjeld	880	1 735	1 559	1 542	1 085	6 801

Alle beløp i millioner kroner	Konsern					Sum
	2027	2028	2029	2030	Etter 2030	
Utlån til personmarked	42	6	3	14	14 914	14 979
Personallån	-	-	-	1	2 130	2 132
Utlån til bedriftsmarked	2	3	7	28	49 758	49 797
Sum utlån og fordringer til kunder	43	10	10	43	66 802	66 908

Rentebærende gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4 294	5 586	30	67	911	10 888
Obligasjoner	7 378	13 411	10 727	9 768	1 123	42 407
Virkelig verdisikring	39	-	-	-	-	39
Forpliktelse bruksrettseiendel	40	23	21	19	33	135
Annen langsiktig gjeld	698	141	-	-	1 045	1 884
Sum langsiktig rentebærende gjeld	12 450	19 161	10 777	9 854	3 111	55 354

For å dekke potensielle likviditetsbehov har konsernet 400 millioner kroner per 31. desember 2025 (400 millioner kroner per 31. desember 2024) i innvilget kassekredittramme og 5,8 milliarder kroner (3,8 milliarder kroner per 31. desember 2024) i ubenyttede kommitterte trekkrettigheter.

Når reguleringer tillater det, deltar datterselskaper i OBOS BBLs konsernkontoordning i Nordea for plassering av overskuddslikviditet.

Konsernet har betydelige verdier i sine investeringer i Veidekke ASA, AF Gruppen ASA og NCC AB som kan realiseres om nødvendig. Investeringer i tilknyttede selskaper omtales i [note 20](#).



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Kredittrisiko

Kredittrisiko er det tap som konsernet vil bli påført hvis motpart ikke gjør opp sine finansielle forpliktelser. Boligsalg utgjør den største delen av driftsinntektene, og oppgjør skjer kontant ved levering. Konsernet har det vesentlige av kredittrisiko knyttet til kundefordringer og utlån til kunder. Utlån til kunder utføres i sin helhet i OBOS-banken konsern. OBOS-banken konsern er underlagt Finanstilsynets regler og har egne rutiner og retningslinjer for kredittvurdering av kunder og avsetning til tap i tråd med disse. For øvrig virksomhet gjøres egne vurderinger av kunders betalingsevne basert på konsernets retningslinjer for kredittvurdering og historiske tap.

Konsernet vurderer kredittrisikoen i kundefordringene som lav på bakgrunn av mange kunder med geografisk spredning. Ved utleie av næringseiendom forskuddsfaktureres vanligvis kommende kvartals leie. Konsernet vurderer også kredittrisikoen i utlån til kunder som lav med bakgrunn i høyt antall kunder innen privatmarkedet med pant i bolig, rutinene for kredittvurdering, lave historiske tap og en stor andel av utlån til borettslag med pant i fast eiendom innen bedriftsmarkedet. Det henvises til [note 22](#) for oppstilling av tap på utlån i OBOS-banken konsern.

Konsernets garantiansvar fremgår av [note 26](#). Konsernet har utstedt selvskyldnerkausjoner på vegne av tilknyttede selskap i størrelsesorden 1 154 millioner kroner, men har utover dette ikke garantert for tredjeparts gjeld.

Valutarisiko

Konsernet har sin hovedvirksomhet i Norge og norske kroner, men er eksponert for endringer i verdien av norske kroner relativt til hovedsakelig svenske kroner gjennom en betydelig virksomhet i Sverige. For den enkelte virksomhet gjøres alle vesentlige salg og kjøp av varer og tjenester i dets funksjonelle valuta, og konsernet har derfor en ubetydelig valutaeksponering gjennom sin operative virksomhet.

Den regnskapsførte verdien av konsernets nettoinvesteringer i utenlandske enheter og resultat fra disse vil påvirkes av omregningseffekter ved omregning til norske kroner. En sensitivitet-sanalyse hvor konsernets presentasjonsvaluta (norske kroner) styrker/svekker seg med 10 prosent mot svenske og danske kroner, viser at konsernets resultat etter skatt ville ha vært omtrent 31 millioner kroner lavere/høyere i 2025 (omtrent 17 millioner kroner i 2024).

Prosjektfinansiering foretas i hvert enkelt selskap i lokal valuta. Konsernets langsiktige finansiering er i all hovedsak norske kroner.

Nettoinvesteringer i utenlandske virksomheter

Konsernet har ytt et lån i danske kroner til det danske datterselskapet SPD Danmark A/S. Dette utlånet anses som en nettoinvestering i utenlandsk virksomhet. Omregningsdifferansen innregnet i totalresultatet i 2025 er en kostnad på 1,0 million kroner etter skatt (inntekt 6,7 millioner kroner etter skatt i 2024).

Finansielle lånebetingelser

Konsernets obligasjonslån inneholder begrensninger i opptak av gjeld. Konsernet skal påse at;

- Total konsolidert rentebærende gjeld (eksklusive gjeld i OBOS-banken konsern) ikke overstiger 50 prosent av summen av total konsolidert verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld (eksklusive gjeld i OBOS-banken konsern), og
- Total rentebærende gjeld for OBOS BBL ikke overstiger 35 prosent av summen av verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld for OBOS BBL.

Konsernet definerer verdijustert egenkapital som summen av:

- Bokført egenkapital
- + Merverdier eiendommer
- + Merverdier finansielle investeringer
- + Merverdier datterselskaper og medlemsmasse

Merverdi eiendommer består av tre poster:

- Merverdier på boligtomter for utvikling
- Justering for overgang fra løpende inntektsføring av boligprosjekter til inntektsføring etter fullført kontrakts metode
- Skattemessig justering av investeringseiendommer

Ved vesentlige endringer innhenter konsernet eksterne verdivurderinger av alle vesentlige datterselskaper innenfor virksomhetsområdene Forvaltning og rådgivning og Bank og eiendomsmegling.

Merverdiene i finansielle investeringer gjelder i sin helhet investeringene i Veidekke ASA, AF Gruppen ASA og NCC AB. Disse selskapene innregnes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet, som følge av betydelig innflytelse, og endring i virkelig verdi (børskurs) innregnes derfor ikke over resultatregnskapet løpende.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Årsregnskap

OBOS | Årsrapport 2025

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

Per 31. desember 2025 var den beregnede verdijusterte egenkapitalen i konsernet på 60,5 milliarder kroner (54,4 milliarder kroner i 2024). Konsernet har overholdt lånebetingelsene ved samtlige målepunkter i 2025 og 2024.

I tillegg inneholder obligasjonslån utstedt av datterselskaper i konsernet lånebetingelser om egenkapitalgrad. Disse betingelsene er overholdt gjennom 2025 og 2024.

Pantsikret belåningsgrad for OBOS konsern eksklusive OBOS-banken konsern per 31.12.25 var 21,5 prosent.

Note 6 | Risikoklassifisering av utlån og garantier i finansvirksomheten

Kredittrisiko defineres som fare for tap, som følge av at OBOS-bankens kunder og andre motparters evne eller vilje til å oppfylle sine forpliktelser. Kredittrisiko er OBOS-bankens største risikoområde. Kreditstrategien revideres og godkjennes årlig av styret, og definerer OBOS-bankens risikoprofil for kredittrisikoområdet.

Banken benytter et risikoklassifiseringssystem for beslutningsstøtte, risikomonitorering og rapportering. Systemet inngår i bankens overordnede risikostyring og sikrer oppfølging mot kredittstrategien. For personkunder med boliglån måles kredittkvalitet ved Probability of default (PD), som estimerer sannsynligheten for mislighold innen 12 måneder. For boligselskaper benyttes en forenklet tapsgradtilnærming.

Tabellene nedenfor viser utlån, garantier og ubenyttede kredittrammer til nominell verdi før nedskrivninger. Et engasjement anses som misligholdt ved restanser over 90 dager, eller andre indikasjoner på betalingsudyktighet.

Se [note 7](#) for beskrivelse av de enkelte trinnene.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

[Resultatregnskap](#)[Balanse](#)[Egenkapitaloppstilling](#)[Kontantstrømoppstilling](#)[Noter til regnskapet](#)Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Engasjementer fordelt på risikogrupper basert på sannsynlighet for mislighold og tap

31. desember 2025

Alle beløp i millioner kroner	12-måneders PD intervaller	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Sum
Utlån					
1 – Lav risiko	0-0,99	63 681	35	-	63 717
2 – Middels risiko	1,00-3,99	1 946	10	-	1 955
3 – Høy risiko	4,00-99,99	838	492	-	1 330
4 – Misligholdt	100	-	-	126	126
Sum utlån		66 465	537	126	67 128
Garantier					
1 – Lav risiko	0-0,99	1	-	-	1
Sum garantier		1	-	-	1
Ubenyttede kredittrammer					
1 – Lav risiko	0-0,99	1 925	-	-	1 925
2 – Middels risiko	1,00-3,99	120	-	-	120
3 – Høy risiko	4,00-99,99	53	14	-	66
4 – Misligholdt	100	-	-	7	7
Sum ubenyttede kredittrammer		2 098	14	7	2 119
Sum før tapsavsetninger		68 564	551	133	69 247
Tapsavsetninger		-19	-19	-12	-51
Netto utlån og fordringer på kunder 31. desember 2025		68 544	531	121	69 197

Engasjementer fordelt på risikogrupper basert på sannsynlighet for mislighold og tap

31. desember 2024

Alle beløp i millioner kroner	12-måneders PD intervaller	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Sum
Utlån					
1 – Lav risiko	0-0,99	59 591	-	-	59 591
2 – Middels risiko	1,00-3,99	-	1 830	-	1 830
3 – Høy risiko	4,00-99,99	-	-	1 242	1 242
4 – Misligholdt	100	-	-	173	173
Sum utlån		59 591	1 830	1 415	62 836
Garantier					
1 – Lav risiko	0-0,99	6	-	-	6
Sum garantier		6	-	-	6
Ubenyttede kredittrammer					
1 – Lav risiko	0-0,99	1 665	-	-	1 665
2 – Middels risiko	1,00-3,99	-	57	-	57
3 – Høy risiko	4,00-99,99	-	-	19	19
4 – Misligholdt	100	-	-	-	-
Sum ubenyttede kredittrammer		1 665	57	19	1 740
Sum før tapsavsetninger		61 262	1 887	1 434	64 583
Tapsavsetninger		-15	-16	-5	-36
Netto utlån og fordringer på kunder 31. desember 2024		61 247	1 871	1 429	64 547



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Note 7 | Tap og nedskrivninger på utlån og garantier i finansvirksomheten

Regnskapsprinsipp

Metode for nedskrivning av finansielle eiendeler

Metoden for måling av nedskrivninger for forventet tap for finansielle eiendeler i resultatregnskapet under IFRS 9 avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden førstegangsinnregning. De finansielle eiendelene som vurderes for nedskrivning deles inn i tre trinn, basert på graden av kredittforverring:

- Trinn 1 Ved førstegangsinnregning eller dersom kredittrisikoen ikke har økt vesentlig, skal det foretas avsetning for 12-måneders forventet tap.
- Trinn 2 Dersom kredittrisikoen har økt vesentlig etter førstegangsinnregning, men det ikke foreligger objektive bevis på tap, skal det avsettes for forventet tap over hele levetiden.
- Trinn 3 Objektive bevis på verdifall. Tap avsettes over lånets løpetid og renteinntektene for finansielle eiendeler under trinn 3 blir beregnet på netto balanseført verdi av utlånet, det vil si etter fradrag av nedskrivninger for forventede tap over lånets løpetid. Dette er forskjellig fra trinn 1 og 2 der renteinntektene blir beregnet på brutto balanseført verdi.

Gruppering av finansielle eiendeler

For personkunder med boliglån måles kredittkvalitet ved sannsynlighet for mislighold (PD), som estimerer sannsynlighet for mislighold innen 12 måneder. For boligselskaper benyttes en forenklet tapsgradtilnærming.

Fremtidsrettet informasjon

Beregningen er basert på sannsynlighetsveide makroøkonomiske scenarier. Konsernet foretar en kvalitativ vurdering av utviklingen i definerte relevante makroøkonomiske variabler for å sikre at tapsmodellene reflekterer gjeldende økonomiske forhold.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

[Resultatregnskap](#)

[Balanse](#)

[Egenkapitaloppstilling](#)

[Kontantstrømoppstilling](#)

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Bevegelser i avsetninger og nedskrivninger

Alle beløp i millioner kroner	Forventet tap over 12 måneder	Forventet tap over levetiden til instrumentet	Forventet tap over levetiden til instrumentet	Modell-beregnet	Individuell vurdering	Totalt
Tapsavsetning per 31. desember 2024	15	16	5	36	8	45
Overført til trinn 1 fra trinn 2 og 3	5	-5	-	-	-	-
Overført til trinn 2 fra trinn 1 og 3	-	1	-1	-	-	-
Overført til trinn 3 fra trinn 1 og 2	-	-	-	-	-	-
Overført til trinn 3 (individuell vurdering) fra trinn 1 og 2	-	-	-	-	-	-
Endret tap for engasjementer som ikke har migrert	-4	11	6	13	-2	12
Nye utstedte eller kjøpte utlån	3	2	-	5	-	5
Utlån som har blitt fraregnet	-3	-6	-3	-11	-	-11
Endring i risikomodell/parametere	-	-	-	-	1	1
Tapsavsetning per 31. desember 2025	16	19	8	43	8	51
Netto endring 2025	1	3	3	7	-1	6

Bevegelser i avsetninger og nedskrivninger

Alle beløp i millioner kroner	Forventet tap over 12 måneder	Forventet tap over levetiden til instrumentet	Forventet tap over levetiden til instrumentet	Modell-beregnet	Individuell vurdering	Totalt
Tapsavsetning per 31. desember 2023	12	9	15	36	-4	33
Overført til trinn 1 fra trinn 2 og 3	1	-1	-	-	-	-
Overført til trinn 2 fra trinn 1 og 3	-1	1	-	-	-	-
Overført til trinn 3 fra trinn 1 og 2	-	-1	1	-	-	-
Overført til trinn 3 (individuell vurdering) fra trinn 1 og 2	-	-	-	-	-	-
Endret tap for engasjementer som ikke har migrert	4	22	-2	23	4	27
Nye utstedte eller kjøpte utlån	2	1	-	3	-	3
Utlån som har blitt fraregnet	-2	-3	-4	-9	-	-9
Endring i risikomodell/parametere	-2	-12	-4	-18	8	-9
Tapsavsetning per 31. desember 2024	15	16	5	36	8	45
Netto endring 2024	3	7	-10	-	12	12

Per 31. desember 2025 har konsernet 12 millioner kroner i engasjementer i trinn 3 hvor det er foretatt individuell nedskrivning grunnet verdien på sikkerhetsstillelsen. Tilsvarende tall for 2024 var 15 millioner kroner.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Note 8 | Klassifisering av finansielle eiendeler og forpliktelser

Regnskapsprinsipp

Klassifisering

I henhold til IFRS 9 klassifiseres konsernets finansielle eiendeler basert på virksomhetsmodellen for hvordan finansielle eiendeler styres samt kjennetegnene til de finansielle eiendelenes kontraktsregulerte kontantstrømmer.

Finansielle eiendeler og forpliktelser klassifiseres i en av følgende kategorier:

- Virkelig verdi over resultatet
- Virkelig verdi over utvidet resultat
- Amortisert kost

Finansielle eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi over resultatet

Finansielle eiendeler og forpliktelser kan ugjenkallelig bli bestemt regnskapsført til virkelig verdi over resultatet dersom klassifiseringen eliminerer eller i vesentlig grad reduserer uoverensstemmelse i måling eller innregning som ellers ville ha oppstått ved måling av eiendeler, eller ved regnskapsføring av tilhørende gevinster eller tap på ulikt grunnlag. Finansielle forpliktelser kan også klassifiseres i denne kategorien dersom de finansielle instrumentene er en del av en portefølje som styres og vurderes på bakgrunn av virkelig verdi i samsvar med en dokumentert risikohåndterings- eller investeringsstrategi.

Finansielle eiendeler og forpliktelser over utvidet resultat

En finansiell eiendel som innehas i en virksomhetsmodell hvis formål kan oppnås ved både å motta kontraktsregulerte kontantstrømmer og selge finansielle eiendeler, skal måles til virkelig verdi over utvidet resultat. Konsernet har ingen finansielle instrumenter klassifisert i denne målekategorien per 31. desember 2025.

Finansielle eiendeler og forpliktelser regnskapsført til amortisert kost

Investeringer i finansielle eiendeler, som ikke er bestemt regnskapsført til virkelig verdi over resultatet, er balanseført til amortisert kost hvis begge påfølgende kriterier er oppfylt:

- Eiendelene omfattes av en virksomhetsmodell der formålet er å holde eiendelene for å motta de kontraktsregulerte kontantstrømmene.
- De kontraktsregulerte kontantstrømmene består kun av betaling av hovedstol og renter.

Finansielle forpliktelser balanseført til amortisert kost er ved førstegangs innregning regnskapsført til virkelig verdi fratrukket eventuelle henførbare transaksjonskostnader.

Innregning

Finansielle eiendeler innregnes enten på avtaletidspunktet eller på oppgjørstidspunktet. Avtaletidspunktet brukes for finansielle eiendeler balanseført til virkelig verdi over resultatet, mens oppgjørstidspunktet benyttes for finansielle eiendeler balanseført til amortisert kost. Finansielle forpliktelser innregnes på det tidspunktet konsernet blir part i instrumentets kontraktsmessige betingelser.

Fraregning

Finansielle eiendeler fraregnes når retten til å motta og beholde kontantstrømmen fra den finansielle eiendelen har utløpt eller er overført. Finansielle forpliktelser fraregnes når de kontraktsmessige betingelsene er innfridd, kansellert eller utløpt.

Nettopresentasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser

Finansielle eiendeler og forpliktelser presenteres netto i balansen når det eksisterer en ubetinget motregningsrett som kan håndheves juridisk og man har til hensikt å gjøre opp netto eller realisere eiendelen og gjøre opp forpliktelsen samtidig.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

[Resultatregnskap](#)

[Balanse](#)

[Egenkapitaloppstilling](#)

[Kontantstrømoppstilling](#)

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Morselskap

Per 31. desember 2025	Morselskap				Totalt
	Virkelig verdi over resultatet		Amortisert kost		
	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	
Alle beløp i millioner kroner					
Finansielle eiendeler					
Derivater					
Finansielle derivater	187	-	-	-	187
Rentebærende fordringer					
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	516	-	516
Gjeldsinstrumenter					
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	926	-	-	-	926
Kundefordringer	-	-	35	-	35
Sum finansielle eiendeler	1 113	-	550	-	1 664
Finansielle forpliktelser					
Rentebærende gjeld					
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-	-	5 794	5 794
Leieforpliktelser	-	-	-	645	645
Andre finansielle forpliktelser					
Leverandørgjeld	-	-	-	75	75
Sum finansielle forpliktelser	-	-	-	6 514	6 514

Morselskap

Per 31. desember 2024	Morselskap				Totalt
	Virkelig verdi over resultatet		Amortisert kost		
	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	
Alle beløp i millioner kroner					
Finansielle eiendeler					
Derivater					
Finansielle derivater	167	-	-	-	167
Rentebærende fordringer					
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	1 183	-	1 183
Gjeldsinstrumenter					
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	1 091	-	-	-	1 091
Kundefordringer	-	-	38	-	38
Sum finansielle eiendeler	1 257	-	1 221	-	2 478
Finansielle forpliktelser					
Rentebærende gjeld					
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-	-	6 266	6 266
Leieforpliktelser	-	-	-	102	102
Andre finansielle forpliktelser					
Leverandørgjeld	-	-	-	68	68
Sum finansielle forpliktelser	-	-	-	6 436	6 436



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

[Resultatregnskap](#)[Balanse](#)[Egenkapitaloppstilling](#)[Kontantstrømoppstilling](#)[Noter til regnskapet](#)Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Per 31. desember 2025	Konsern				
	Virkelig verdi over resultatet		Amortisert kost		Totalt
	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	
Alle beløp i millioner kroner					
Finansielle eiendeler					
Derivater					
Finansielle derivater	453	-	-	-	453
Rentebærende fordringer					
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	1 641	-	1 641
Netto utlån til og fordringer på kunder	554	-	66 533	-	67 087
Gjeldsinstrumenter					
Sertifikater og obligasjoner	8 280	-	-	-	8 280
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	2 093	-	-	-	2 093
Kundefordringer	-	-	623	-	623
Kontanter	-	-	87	-	87
Sum finansielle eiendeler	11 380	-	68 884	-	80 263
Finansielle forpliktelser					
Derivater					
Finansielle derivater	-	54	-	-	54
Rentebærende gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	16 617	16 617
Ansvarlig lånekapital	-	-	-	1 717	1 717
Innskudd fra og gjeld til kunder	-	-	-	29 956	29 956
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	1 311	-	46 791	48 101
Leieforpliktelser	-	-	-	362	362
Andre finansielle forpliktelser					
Leverandørgjeld	-	-	-	1 106	1 106
Sum finansielle forpliktelser	-	1 365	-	96 548	97 913

Per 31. desember 2024	Konsern				
	Virkelig verdi over resultatet		Amortisert kost		Totalt
	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	
Alle beløp i millioner kroner					
Finansielle eiendeler					
Derivater					
Finansielle derivater	437	-	-	-	437
Rentebærende fordringer					
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	2 147	-	2 147
Netto utlån til og fordringer på kunder	823	-	61 977	-	62 800
Gjeldsinstrumenter					
Sertifikater og obligasjoner	9 505	-	-	-	9 505
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	1 566	-	-	-	1 566
Kundefordringer	-	-	865	-	865
Kontanter	-	-	84	-	84
Sum finansielle eiendeler	12 330	-	65 072	-	77 403
Finansielle forpliktelser					
Derivater					
Finansielle derivater	-	57	-	-	57
Rentebærende gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	16 659	16 659
Ansvarlig lånekapital	-	-	-	2 021	2 021
Innskudd fra og gjeld til kunder	-	-	-	28 706	28 706
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	1 795	-	43 300	45 095
Leieforpliktelser	-	-	-	332	332
Andre finansielle forpliktelser					
Leverandørgjeld	-	-	-	1 163	1 163
Sum finansielle forpliktelser	-	1 851	-	92 181	94 032



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Note 9 | Eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi

Regnskapsprinsipp

Basert på karakteristika til de ulike finansielle instrumentene som er innregnet i konsernregnskapet, er disse gruppert i klasser og kategorier som beskrevet nedenfor.

Estimerte virkelige verdier er basert på tilgjengelige markedspriser eller verdsettelsesmetoder som beskrevet i følgende verdsettelseshierarki:

Nivå 1	Noterte markedspriser i et aktivt marked for identiske finansielle instrumenter.
Nivå 2	Annen observerbar informasjon om finansielle instrumenter som ikke er noterte markedspriser som i nivå 1, men som er utledet enten direkte eller indirekte, eksempelvis fra prisinformasjon.
Nivå 3	Annen informasjon om finansielle instrumenter som ikke er basert på observerbare markedsdata.

Investerings eiendom

Se [note 18](#) for ytterligere informasjon.

Utlån til og fordringer på kunder

Virkelig verdier beregnes basert på kontraktsfestede kontantstrømmer på fastrentelån, neddiskontert med markedsrente inklusive en kredittpremie på balansetidspunktet. Rentekurven utledes av observerbare markedsrenter.

Finansielle derivater

Derivater balanseføres til virkelig verdi på det tidspunktet derivatkontrakten inngås og deretter løpende til virkelig verdi. Derivater presenteres som eiendel dersom verdien er positiv og som forpliktelse dersom verdien er negativ. Virkelige verdier av rente- og valutabytteavtaler beregnes basert på neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer ved bruk av rentekurver, valutakurser og valutadifferanser. Markedsverdirapporter fra finansinstitusjoner mottas på jevnlig basis for konsernets finansielle derivater.

Rentebærende gjeld

Virkelig verdi av rentebærende gjeld er basert på noterte priser der slike er tilgjengelige. Verdien av andre rentebærende forpliktelser er beregnet ved å benytte aktuelle rentekurver og kredittmargin på balansetidspunktet.

Per 31. desember 2025

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap			Totalt
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	
Eiendeler				
Investerings eiendommer	-	-	1 027	1 027
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	925	-	926
Finansielle derivater	-	187	-	187
Sum eiendeler	-	1 113	1 027	2 140

Det har ikke vært overføringer mellom nivå 1 og nivå 2 i perioden.

Per 31. desember 2024

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap			Totalt
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	
Eiendeler				
Investerings eiendommer	-	-	1 063	1 063
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	182	715	193	1 091
Finansielle derivater	-	167	-	167
Sum eiendeler	182	882	1 256	2 320

Det har ikke vært overføringer mellom nivå 1 og nivå 2 i perioden.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Årsregnskap

OBOS | Årsrapport 2025

Per 31. desember 2025	Konsern			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Alle beløp i millioner kroner				
Eiendeler				
Investeringseiendommer	-	-	20 080	20 080
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	-	554	554
Sertifikater og obligasjoner	-	8 280	-	8 280
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	202	934	957	2 093
Finansielle derivater	-	453	-	453
Sum eiendeler	202	9 667	21 590	31 459
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	1 311	-	1 311
Finansielle derivater	-	54	-	54
Sum forpliktelser	-	1 365	-	1 365

Det har ikke vært overføringer mellom nivå 1 og nivå 2 i perioden.

Per 31. desember 2024	Konsern			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Alle beløp i millioner kroner				
Eiendeler				
Investeringseiendommer	-	-	18 427	18 427
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	-	823	823
Sertifikater og obligasjoner	-	9 505	-	9 505
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	182	715	668	1 566
Finansielle derivater	-	437	-	437
Sum eiendeler	182	10 657	19 918	30 757
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	1 795	-	1 795
Finansielle derivater	-	57	-	57
Sum forpliktelser	-	1 851	-	1 851

Det har ikke vært overføringer mellom nivå 1 og nivå 2 i perioden.

Note 10 | Driftsinntekter

Regnskapsprinsipp

Konsernet omfatter virksomheter som leverer en stor variasjon av ulike varer og tjenester. Inntektene fra Boligutvikling utgjør den største andelen av de totale driftsinntektene. De vesentligste inntektsføringsprinsippene i konsernet beskrives nedenfor

Inntekter fra boligprosjekter

Konsernets virksomhet knyttet til boligprosjekter er hovedsakelig oppføring av boliger på egne tomter (egenregi) og på andres tomter (fremmedregi).

Egenregi er boligprosjekter hvor konsernet kontrollerer og utvikler et tomteområde gjennom hele verdikjeden fra tomt kjøp, via tomteregulering til utbygging av infrastruktur, oppføring og salg av boliger. Tomt med bolig overleveres samlet etter ferdigstillelse av boligen. Kjøper har begrensede valgmuligheter når det gjelder utformingen av boligen med tilhørende tomt. Inntekter fra boligprosjekter i egenregi innregnes når bolig overleveres/overskjøtes til kjøper (fullført kontrakts metode). Det er på dette tidspunktet kontroll anses å gå over til kjøper i samsvar med IFRS 15.

Salg av boliger innebærer normalt betalingsavtaler hvor kunden gjør ulike betalingsforskudd i byggeperioden. Forskuddsbetalinger fra kunder knyttet til konsernets egenregiprosjekter klassifiseres som kortsiktig gjeld frem til overlevering.

Fremmedregi er boligprosjekter hvor kunden selv eier tomten og sørger for grunnarbeider med mer. Kundene kan være både private som bygger ut enkelttomter eller profesjonelle kunder som bygger ut større tomteområder. Konsernet inngår da en entrepriseavtale med kunden for boligoppføring og leverer tjenester og materialer som inkorporeres på kundens tomt. Kontrollovergang for utført arbeid anses løpende overført til kunden som eier tomten. Inntektsføringen følger prinsippet for løpende inntektsføring i takt med verdiskapingen, hovedsakelig basert på påløpte kostnader i produksjonen.

For boligbyggevirksomheten i Norge er fremmedregiprosjekter minimale. For konsernets virksomhet i Sverige utgjør en del av virksomheten leveranse av byggematerialer fra egne fabrikker til privatpersoner som eier egen tomt. Inntekt på slike leveranser innregnes ved utlevering av materialene til disse kundene. En mindre del av aktiviteten innebærer leveranse av byggetjenester (prosjektledelse med videre) på kundens tomt. Inntekt innregnes i samsvar med tjenesteleveransene.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Leieinntekter eiendommer

Leieinntekter fra utleie av investeringseiendom og annen næringseiendom inntektsføres lineært over avtalt leieperiode. Eventuelle leierabatter eller leiefritak periodiseres tilsvarende over avtalt leieperiode.

Netto rente- og provisjonsinntekter i finansvirksomhet

Bankvirksomheten i konsernet resultatfører renteinntekter og -kostnader knyttet til eiendeler og forpliktelser som måles til amortisert kost løpende basert på effektiv rente-metoden. Alle gebyrer knyttet til rentebærende innlån og utlån inngår i beregningen av effektiv rente og amortiseres over forventet løpetid. Den effektive renten er den renten som diskonterer den forventede fremtidige kontantstrømmen over den forventede levetiden til det finansielle instrumentet. Inntekts- og kostnadsføring av renter etter effektiv rente-metoden benyttes for balanseposter som vurderes til amortisert kost. Renteinntekter på nedskrevne kredittengasjementer beregnes som effektiv rente av nedskrevet verdi. I konsernregnskapet vises dette som en del av konsernets driftsinntekter på linjen «Netto rente- og provisjonsinntekter».

Provisjonsinntekter og -kostnader resultatføres etter hvert som disse opptjenes som inntekter eller påløper som kostnader. Gebyrer knyttet til rentebærende instrumenter blir ikke ført som provisjoner, men inngår i beregningen av effektiv rente og resultatføres tilsvarende. Honorar og gebyr ved omsetning eller formidling av finansielle instrumenter eller andre investeringsobjekter som ikke genererer balanseposter i bankens regnskap, resultatføres når transaksjonen slutføres. I konsernregnskapet vises dette som en del av konsernets driftsinntekter på linjen «Netto rente- og provisjonsinntekter».

Forvaltningsinntekter, medlemskontingent og andre driftsinntekter

Konsernet leverer flere ulike tjenester som eiendomsmegling, regnskapsføring, byggt teknisk rådgivning og prosjektledelse og andre administrative tjenester for boligselskaper, samt mottar medlemskontingent fra medlemmer og provisjon fra formidling av medlemsfordeler. Disse inntektsføres løpende når tjenesten er utført for kunden eller periodiseres over avtalt kontraktsperiode.

Tabellen nedenfor viser fordeling av konsernets og OBOS BBLs driftsinntekter fordelt på virksomhetsområder.

	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Alle beløp i millioner kroner				
Prosjektinntekter	1 352	3 004	10 133	15 670
Leieinntekter eiendommer	41	30	1 166	1 161
Forvaltningsinntekter	480	574	881	827
Netto rente- og provisjonsinntekter	-	-	996	970
Tekniske konsulentinntekter	-	-	159	162
Eiendomsmegling	-	-	92	98
Kontingenter medlemmer	125	121	125	124
Andre driftsinntekter	319	273	398	245
Sum driftsinntekter	2 317	4 001	13 949	19 257

Tabellen nedenfor viser geografisk fordeling av konsernets og OBOS BBLs driftsinntekter basert på lokasjonen til de enkelte virksomhetene.

	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Alle beløp i millioner kroner				
Norge	2 317	4 001	9 667	14 208
Sverige	-	-	4 274	5 036
Danmark	-	-	8	13
Sum driftsinntekter	2 317	4 001	13 949	19 257



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Note 11 | Personalkostnader

	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Alle beløp i millioner kroner				
Lønn og feriepenger	-520	-569	-1 721	-1 645
Arbeidsgiveravgift	-80	-98	-326	-344
Pensjonskostnader	-46	-52	-141	-160
Andre personalkostnader	-30	-27	-84	-87
Sum personalkostnader	-676	-746	-2 272	-2 236
Antall ansatte ved utgangen av året	420	554	2 277	2 197
Antall årsverk ved utgangen av året	415	545	2 216	2 145

Personallån til ansatte gis til kjøp av bolig eller til refinansiering av boliglån i annen bank, med pant i bolig. Personallån ytes med inntil 75 prosent av verdigrunlaget i boligen. Det stilles ordinære krav til kredittvurdering og sikkerhetsstillelse. Personallån har en gunstig rente som til enhver tid fastsettes av arbeidsgiver. Personallån gis med inntil 30 års nedbetalingstid. Ved utgangen av året har 877 ansatte rentesubsidierte lån til en rente på 4,50 prosent (765 ansatte til en rente på 5,22 prosent ved utgangen av 2024). Totalt rentesubsidiert lånebeløp utgjør 2 929,8 millioner kroner per 31. desember 2025 (2 347,8 millioner kroner per 31. desember 2024). Ellers ytes lån til ansatte, styremedlemmer og medlemmer til ordinære betingelser. For ytterligere informasjon vedrørende pensjonskostnader, henvises det til [note 12](#). For ytterligere informasjon vedrørende ytelser til ledende ansatte, henvises det til [note 30](#).

Note 12 | Pensjonskostnader

Regnskapsprinsipp

Konsernet har ulike landspesifikke pensjonsordninger for ansatte. Ordningene innregnes etter IAS 19 og omfatter til og med 2020 både ytelsesbaserte og innskuddsbaserte pensjonsordninger. Den ytelsesbaserte pensjonsordningen ble avvirket 1. januar 2021. De fleste norske selskaper i konsernet er med i den norske AFP-ordningen (avtalefestet pensjon). I samsvar med Finansdepartementets konklusjon om at disse ordningene ikke medfølger plikt til balanseføring, kostnadsføres pensjonspremiene løpende.

Innskuddsordning

Innskuddsordningen ivaretas gjennom privat administrerte forsikringsplaner for pensjon på obligatorisk og avtalemessig basis. Pensjonspremien, inklusive arbeidsgiveravgift, kostnadsføres når den påløper, og det foreligger ingen forpliktelse for selskapet utover årlig innbetaling. Forskuddsbetalte innskudd bokføres som en eiendel i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere fremtidige innbetalinger.

Norske virksomheter i konsernet er underlagt lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordningene som tilbys i Norge er i tråd med denne. 1 729 ansatte var medlem av den norske pensjonsordningen per 31. desember 2025 (1 679 per 31. desember 2024). I de svenske virksomhetene er det etablert ulike pensjonsplaner som finansieres gjennom innbetalinger til pensjonsinstitutt eller forvalteradministrerte fond. Konsernet betaler et årlig tilskudd til den enkelte ansattes kollektive pensjonssparing på 5,5 prosent av lønn opp til 7,1G, og 8 prosent av lønn mellom 7,1G og 12G.

Fram til 1. januar 2021 har konsernsjef og enkelte ledende ansatte hatt en usikret pensjonsavtale ut over 12G som har gitt en bestemt fremtidig pensjonsytelse (ytelsesplan). Etter avvikling av denne ordningen har konsernledelsen nå en utvidet innskuddsbasert ordning som opptjener 20 prosent pensjon av lønn ut over 12G. Konsernsjef har rett/ plikt til å gå av ved fylte 62 år, mens øvrige ledende ansatte kan anmodes om å fratruke ved fylte 62 år. Opptjente rettigheter fra gammel ordning sammen med opptjening fra den nye innskuddsbaserte ordningen er resultatmessig sikret ved investering i fond og rentepapirer i Nordea. Ved utgangen av 2025 har konsernet en forpliktelse knyttet til denne ordningen på 152 millioner kroner inkludert avsetning for arbeidsgiveravgift. Ved oppnådd pensjonsalder vil opptjente rettigheter utbetales over minimum 5 år og maksimum 10 år.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

Noter til regnskapet

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Årsregnskap

OBOS | Årsrapport 2025

Det er etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere var med i konsernets sikrede pensjonsordninger. Opptjent kompensasjon er vurdert å være en innskuddsbasert ytelse og blir utbetalt fra og med oppnådd pensjonsalder fordelt over 17 år. For ansatte som slutter før oppnådd pensjonsalder, vil opptjent beløp utbetales i sin helhet ved sluttdato.

Kostnadene er inkludert i personalkostnader i resultatoppstillingen, og forpliktelsen balanseføres inntil utbetaling foretas.

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Kostnader knyttet til innskuddsbasert ordning	-46	-52	-141	-160
Sum pensjonskostnad	-46	-52	-141	-160

Endringer i den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen i løpet av året

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Netto pensjonsforpliktelse 1. januar	133	113	133	113
Sparing	3	3	3	3
Verdiendring	16	17	16	17
Netto pensjonsforpliktelse 31. desember	152	133	152	133

Note 13 | Andre driftskostnader

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Driftskostnader eiendom	-	-	-265	-200
Leiekostnader lokaler og utstyr	-184	-183	-326	-311
Salg- og markedsføringskostnader	-171	-206	-404	-441
Rådgivningskostnader	-218	-192	-530	-445
Tap på fordringer	-2	-	-18	-22
Gevinst/(tap) ved salg av anleggsmidler	-5	-	-6	-2
OBOS gir tilbake	-160	-104	-160	-104
Formuesskatt	-93	-83	-93	-83
Øvrige driftskostnader	-111	-104	-216	-256
Sum andre driftskostnader	-944	-872	-2 018	-1 864

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsførte honorarer fra konsernets revisor har vært følgende:

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Lovpålagt revisjon	-2	-2	-15	-15
Andre attestasjonstjenester	-	-	-2	-1
Skatterådgivning ¹⁾	-	-	-3	-2
Internrevisjon	-	-	-2	-3
Sum godtgjørelse til revisor ²⁾	-2	-2	-22	-21

¹⁾ Gjelder i hovedsak bistand til dokumentasjon og oppfølging av skatte- og avgiftssaker med offentlige myndigheter.

²⁾ Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

[Resultatregnskap](#)[Balanse](#)[Egenkapitaloppstilling](#)[Kontantstrømoppstilling](#)[Noter til regnskapet](#)Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Note 14 | Finansinntekter og -kostnader

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Renteinntekter	720	810	189	162
Konsernbidrag fra datterselskaper	840	653	-	-
Utbytte fra datterselskaper	630	115	-	-
Utbytte aksjer	13	6	14	6
Annen finansinntekt	20	37	46	74
Sum finansinntekter	2 224	1 621	249	242

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Rentekostnader	-448	-399	-1 271	- 1 090
Annen finanskostnad	-11	-14	72	30
Sum finanskostnader	-459	-413	-1 199	-1 060

Rentekostnadene er høyere i 2025 sammenlignet med 2024 som følge av økt rentebærende gjeld.

Følgende tabell viser gevinster og tap fra finansielle instrumenter innregnet i resultatregnskapet, herunder beløp som er innregnet ved avhending av finansielle instrumenter:

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Netto verdiendring derivater	21	147	15	272
Positiv verdiendring sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond	1	-	1	-
Negativ verdiendring sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond	-	-12	-	-12
Netto verdiendring aksjer	-	47	15	47
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	21	182	31	307
Netto gevinst/(tap) ved salg av datterselskaper	-	-	-	-
Øvrige gevinst/(tap) på finansielle investeringer	69	561	68	599
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler	69	561	68	599

Konsernets netto gevinst på finansielle investeringer i 2024 kommer i hovedsak fra salg av aksjene i det internasjonale boligforvaltningselskapet Odevo. Salget ga en regnskapsmessig gevinst på 554 millioner kroner.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Note 15 | Inntektsskatt

Regnskapsprinsipp

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i utsatt skatt.

Betalbar skatt innregnes til det beløpet som forventes å bli betalt ut fra skattepliktig inntekt i konsoliderte regnskaper. Andel resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet innregnes etter skatt. Andel av skatt i disse selskapene er derfor ikke vist som skattekostnad i konsernregnskapet. Betalbar skatt beregnes basert på skattesatser som var vedtatt på balansedatoen.

Utsatt skatt i balansen er beregnet på forskjeller mellom konsoliderte regnskapsmessige og skattemessige verdier på eiendeler og gjeld. Skattereduserende midlertidige forskjeller utlignes mot skatteøkende midlertidige forskjeller så fremt de kan nettoføres innenfor samme skatteregime. Utsatt skattefordel blir balanseført i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattepliktig inntekt vil foreligge der de skattereduserende midlertidige forskjellene kan utnyttes.

Eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Konsernets hovedaktivitet foregår i Norge og Sverige. Ledelsen avsetter betalbar og utsatt skatt knyttet til konsernets aktiviteter basert på relevant informasjon om skatteregler i de markedene konsernet opererer i, og beste skjønn i anvendelsen av disse. Skattesatsen i 2025 var 22 prosent (22 prosent i 2024) i Norge og 20,6 prosent (20,6 prosent i 2024) i Sverige. For OBOS-banken AS var skattesatsen 25 prosent (25 prosent i 2024).

	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Alle beløp i millioner kroner				
Resultat før skatt	1 117	1 662	372	1 705
Betalbar skatt	-	-1	-340	-388
Endring i utsatt skatt	5	-2	317	238
Endring i utsatt skatt - konsernbidrag	-102	-122	98	71
Sum skattekostnad	-96	-126	75	-80

Fordeling av skattekostnad

	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Alle beløp i millioner kroner				
Norge	-96	-126	60	-101
Utenfor Norge	-	-	15	22
Sum skattekostnad	-96	-126	75	-80

Forskjellen mellom resultatført betalbar skatt og skyldig betalbar skatt i balansen skyldes betalbar skatt knyttet til avgitt konsernbidrag.

Tabellen nedenfor viser en avstemming av rapportert skattekostnad mot forventet skattekostnad basert på konsernets nominelle skattesats på 22 prosent, hvor de vesentligste forklaringskomponentene er omtalt under tabellen.

Avstemming av effektiv skattesats

	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Alle beløp i millioner kroner				
Skattekostnad basert på nominell skattesats i Norge, 22 %	-246	-366	-82	-375
Effekter av skattesatser som avviker fra 22 %	-	-	-20	-22
Andel resultat og gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	23	106	155	163
Verdiendring og gevinst/tap ved salg av aksjer og andre verdipapirer	15	134	36	272
Andre ikke-fradragsberettigede eller skattepliktige poster	111	1	8	-123
Andre justeringer	-	-	8	7
For mye/(lite) avsatt skatt tidligere år	-	-	-29	-1
Sum skattekostnad	-96	-126	75	-80
Effektiv skattesats i %	8,6 %	7,6 %	-20,2 %	4,7 %



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

«Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet» innregnes etter skatt og inngår dermed ikke i grunnlag for skattekostnad. Salg av aksjer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet er i sin helhet knyttet til norske selskaper og unntatt beskatning i henhold til fritaksmetoden.

«Verdiendring og gevinst/tap ved salg av aksjer og andre verdipapirer» består i hovedsak av gevinster ved salg av aksjer i norske selskaper samt overleverte borettslag.

«Andre ikke-fradragsberettigede eller skattepliktige poster» består av inntektsført utbytte, formueskatt, renteavdragsbegrensning i selskaper utenfor Norge og forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt.

Endringer i netto forpliktelser/eiendeler ved utsatt skatt

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Per 1. januar	-10	-12	1 774	1 744
Innregnet i resultatregnskapet	-5	2	-317	-238
Innregnet i utvidet resultat	-	-	87	3
Kjøp og salg av datterselskaper	-	-	-20	2
Andre endringer	-	-	184	264
Valutaeffekter	-	-	-5	-1
Per 31. desember	-15	-10	1 703	1 774

«Andre endringer» omfatter i det alt vesentligste skatteeffekten av mottatte konsernbidrag.

Note 16 | Immaterielle eiendeler og nedskrivningsvurderinger

Regnskapsprinsipp

Immaterielle eiendeler består av goodwill, varemerker, kjøpt programvare/-lisenser, tilknytningsavgift til norsk infrastruktur for betalingsformidling og kunderelaterte immaterielle eiendeler.

Immaterielle eiendeler ervervet separat balanseføres til anskaffelseskost. Anskaffelseskost inkluderer utgifter til å anskaffe eller utvikle eiendelen. For immaterielle eiendeler som inngår i en virksomhetssammenslutning eller ervervet ved oppkjøp definert som kjøp av eiendel, er anskaffelseskost målt til virkelig verdi på transaksjonstidspunktet.

I senere perioder regnskapsføres immaterielle eiendeler til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte amortiseringer og eventuelle nedskrivninger. Immaterielle eiendeler med bestemt levetid avskrives over utnyttbar levetid. Utnyttbar levetid og avskrivningsmetode for immaterielle eiendeler med bestemt levetid vurderes årlig. Lineære avskrivninger brukes for de fleste immaterielle eiendeler, da dette anses å reflektere forbruket av eiendelene best. Kundeporteføljer amortiseres over forventet kundeforhold. Utgifter som påløper i forskningsstadiet av et prosjekt, kostnadsføres løpende. Konsernet har ikke hatt utviklingsutgifter som har oppfylt kriteriene for aktivering.

Anskaffelseskostnader for IT-systemer, programvare og lisenser amortiseres lineært over forventet brukstid som normalt er 3-5 år. Integreerte virksomhetssystemer amortiseres lineært opp til 10 år. Anskaffelseskostnadene til ervervet kundeportefølje i finansvirksomheten amortiseres lineært over 10 år, som er den estimerte gjenværende tiden på kundeforholdene.

Goodwill, varemerker og tilknytningsavgift for nasjonalt betalingsformidlingssystem anses å ha ubestemt levetid og amortiseres ikke. Disse er gjenstand for årlig nedskrivningsvurdering. Se ytterligere detaljer rundt nedskrivningsvurderinger nedenfor.

Gevinst eller tap ved avgang av immaterielle eiendeler beregnes som differansen mellom netto salgsinntekt og eiendelens regnskapsførte verdi, og klassifiseres netto som del av «Andre driftskostnader» i resultatregnskapet.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

[Resultatregnskap](#)

[Balanse](#)

[Egenkapitaloppstilling](#)

[Kontantstrømoppstilling](#)

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Morselskap

Alle beløp i millioner kroner	Programvare og lisenser	Kundeportefølje	Andre immaterielle eiendeler	Sum andre immaterielle eiendeler	Varemerker	Goodwill	Sum immaterielle eiendeler
Akkumulert kostpris							
Per 1. januar 2024	15	-	533	548	-	2	550
Tilgang	-	-	40	40	-	-	40
Avgang	1	-	-1	-	-	-	-
Per 31. desember 2024	15	-	573	587	-	2	589
Tilgang	1	-	11	12	-	-	12
Avgang	-1	-	-7	-7	-	-	-7
Per 31. desember 2025	16	-	576	592	-	2	594
Akkumulerte av- og nedskrivninger							
Per 1. januar 2024	-13	-	-135	-148	-	-2	-150
Av- og nedskrivninger	-1	-	-53	-55	-	-	-55
Avgang	-1	-	1	-	-	-	-
Per 31. desember 2024	-15	-	-188	-203	-	-2	-205
Av- og nedskrivninger	-	-	-56	-57	-	-	-57
Avgang	1	-	4	5	-	-	5
Per 31. desember 2025	-15	-	-240	-255	-	-2	-257
Netto bokført verdi per 31. desember 2024	-	-	385	384	-	-	384
Netto bokført verdi per 31. desember 2025	1	-	336	337	-	-	337



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

[Resultatregnskap](#)[Balanse](#)[Egenkapitaloppstilling](#)[Kontantstrømoppstilling](#)[Noter til regnskapet](#)Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Konsern

Alle beløp i millioner kroner	Programvare og lisenser	Kundeportefølje	Andre immaterielle eiendeler	Sum andre immaterielle eiendeler	Varemerker	Goodwill	Sum immaterielle eiendeler
Akkumulert kostpris							
Per 1. januar 2024	239	42	813	1 094	651	1 289	3 035
Tilgang	42	-	103	145	-	-	145
Avgang	1	-	-2	-1	-	-	-1
Omregningsdifferanser	-	-	1	1	5	9	15
Per 31. desember 2024	282	42	915	1 239	656	1 298	3 193
Tilgang	85	-	56	141	-	70	212
Avgang	-1	-	-7	-7	-	-	-7
Omregningsdifferanser	-	-	6	6	19	35	60
Per 31. desember 2025	366	42	969	1 378	675	1 404	3 457
Akkumulerte av- og nedskrivninger							
Per 1. januar 2024	-192	-40	-255	-487	-	4	-483
Av- og nedskrivninger	-15	-2	-89	-106	-	-	-106
Avgang	-1	-	1	1	-	-	1
Omregningsdifferanser	-	-	-1	-1	-	-	-1
Per 31. desember 2024	-208	-42	-343	-593	-	4	-589
Av- og nedskrivninger	-18	-	-89	-106	-	-	-106
Avgang	1	-	4	5	-	-	5
Omregningsdifferanser	-	-	-4	-4	-	-	-4
Per 31. desember 2025	-225	-42	-432	-699	-	4	-695
Netto bokført verdi per 31. desember 2024	74	-	571	646	656	1 303	2 604
Netto bokført verdi per 31. desember 2025	142	-	537	679	675	1 408	2 762

Av bokført verdi av varemerker er 325 millioner kroner henført til OBOS Sverige AB (Myresjöhus og SmålandsVillan) og 350 millioner kroner til OBOS Block Watne og OBOS Block Watne Entreprenør per 31. desember 2025. Av bokført verdi av goodwill er 591 millioner kroner henført til OBOS Sverige AB, 448 millioner kroner til OBOS Block Watne og OBOS Block Watne Entreprenør og 239 millioner kroner til Solon per 31. desember 2025.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Regnskapsprinsipp

Nedskrivningsvurderinger

For immaterielle eiendeler med ubestemt levetid og immaterielle eiendeler som ikke er tatt i bruk, estimeres gjenvinnbart beløp årlig samt når det foreligger indikasjoner på verdifall. Det gjenvinnbare beløpet for eiendelene estimeres for å beregne eventuelt behov for nedskrivning. Goodwill og varemerker ervervet ved virksomhetssammenslutninger er allokert til individuelle kontantgenererende enheter.

Det gjenvinnbare beløpet for en eiendel er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Ved vurdering av bruksverdi neddiskonteres estimerte fremtidige kontantstrømmer etter skatt til nåverdi ved hjelp av en diskonteringsrate etter skatt. Bruksverdiene ville ikke ha endret seg vesentlig med kontantstrømmer og diskonteringsrenter før skatt. Fremtidige kontantstrømmer som legges til grunn ved beregningen, er basert på ledelsens beste estimater av fremtidig inntjening i de kontantgenererende enhetene. Terminalverdier beregnes ved hjelp av Gordons formel. Diskonteringsrenten (WACC) er beregnet ut fra risikofri 10-årig statsobligasjonsrente, observert meravkastning i markedet, bransjespesifikk risikopremie og konsernets finansiering. Denne reflekterer nåværende markedsvurderinger som er spesifikke for eiendelen eller den kontantgenererende enheten som eiendelen tilhører.

Hvis det gjenvinnbare beløpet for en eiendel eller kontantgenererende enhet anslås å være lavere enn regnskapsført verdi, reduseres regnskapsført verdi for eiendelen eller den kontantgenererende enheten til gjenvinnbart beløp. Verdifallet innregnes i resultatregnskapet. Hvis et verdifall senere blir reversert, økes regnskapsført verdi av eiendelen eller den kontantgenererende enheten til oppdatert estimat av gjenvinnbart beløp, men begrenset til den verdien som ville vært innregnet hvis eiendelen eller den kontantgenererende enheten ikke hadde vært nedskrevet i tidligere perioder. Dette gjelder ikke for goodwill. Reversering av nedskrivning innregnes i resultatregnskapet.

Basert på disse analysene er ledelsen av den oppfatning at det ikke har vært behov for å foreta nedskrivninger av goodwill eller varemerker per 31. desember 2025. Ingen endringer i forutsetninger innenfor et rimelig mulighetsområde resulterer i nedskrivning.

Note 17 | Varige driftsmidler, eierbenyttede eiendommer og leieavtaler

Regnskapsprinsipp

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler, inkludert eierbenyttet eiendom, innregnes til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer utgifter for å anskaffe eller utvikle eiendelen. For kvalifiserende eiendeler kapitaliseres renter som en del av eiendelen. Næringseiendom som klassifiseres som investeringseiendom i henhold til IAS 40, er ikke en del av varige driftsmidler. Se [note 18](#) for informasjon vedrørende investeringseiendom.

Varige driftsmidler består i hovedsak av eierbenyttede eiendommer, bygninger og tomter, maskiner og annet produksjonsutstyr. Eierbenyttet eiendom er eiendom som benyttes av konsernet i egen virksomhet, først og fremst konsernets hovedkontor.

Konsernet avskriver eiendelene fra det tidspunktet hvor eiendelene er tilgjengelig for bruk med unntak av tomter som ikke avskrives. Avskrivningene reduserer bokført verdi av eiendelene. Estimert utnyttbar levetid, avskrivningsmetode og restverdi vurderes årlig. Det benyttes lineære avskrivninger, da dette anses best å reflektere forbruket av eiendelene. Restverdien anslås til null for de fleste eiendeler. Reparasjoner og vedlikehold innregnes i resultatregnskapet som andre driftskostnader når de påløper.

Benyttede avskrivningstider er:

Eierbenyttet eiendom/bygninger	50-100 år
Tekniske installasjoner i bygninger	20 år
Transportmidler	5 år
Inventar/maskiner	3-5 år

Gevinst eller tap ved avgang av varige driftsmidler beregnes som differansen mellom netto salgsinntekt og eiendelens regnskapsførte verdi og klassifiseres som del av «Andre driftskostnader» i resultatregnskapet.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Morselskap

Alle beløp i millioner kroner	Eierbenyttede eiendommer	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Maskiner, inventar og transportmidler	Sum varige driftsmidler ekskl. eierbenyttede eiendommer
Akkumulert kostpris				
Per 1. januar 2024	-	38	115	153
Reklassifiseringer	-	-	-40	-40
Tilgang	-	8	2	10
Avgang	-	-1	-4	-5
Per 31. desember 2024	-	44	74	118
Tilgang	-	-	58	58
Avgang	-	-17	-	-17
Per 31. desember 2025	-	27	132	159
Akkumulerte av- og nedskrivninger				
Per 1. januar 2024	-	-2	-104	-106
Reklassifiseringer	-	-	40	40
Av- og nedskrivninger	-	-2	-7	-9
Avgang	-	-	4	4
Per 31. desember 2024	-	-3	-68	-71
Av- og nedskrivninger	-	-	-7	-7
Avgang	-	3	-	3
Per 31. desember 2025	-	-	-75	-75
Netto bokført verdi per 31. desember 2024	-	41	6	47
Netto bokført verdi per 31. desember 2025	-	27	57	84

Konsern

Alle beløp i millioner kroner	Eierbenyttede eiendommer	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Maskiner, inventar og transportmidler	Sum varige driftsmidler ekskl. eierbenyttede eiendommer
Akkumulert kostpris				
Per 1. januar 2024	899	1 300	993	2 293
Reklassifiseringer	1	-74	-37	-111
Tilgang	-	336	142	479
Avgang	-	-1	-5	-6
Omregningsdifferanser	-	3	6	8
Per 31. desember 2024	901	1 564	1 099	2 662
Reklassifiseringer	-89	-590	30	-560
Tilgang	-	108	118	226
Avgang	-	-76	-6	-82
Omregningsdifferanser	-	13	24	36
Per 31. desember 2025	811	1 020	1 264	2 284
Akkumulerte av- og nedskrivninger				
Per 1. januar 2024	-201	-472	-641	-1 113
Reklassifiseringer	-	-	40	40
Av- og nedskrivninger	-17	-69	-79	-148
Tilgang	-	-15	-	-15
Avgang	-	-	4	4
Omregningsdifferanser	-	-	-5	-6
Per 31. desember 2024	-218	-557	-680	-1 237
Reklassifiseringer	218	499	-4	495
Av- og nedskrivninger	-24	-16	-87	-103
Tilgang	-	-	13	13
Avgang	-	13	4	17
Omregningsdifferanser	-	-1	-21	-23
Per 31. desember 2025	-24	-62	-777	-838
Netto bokført verdi per 31. desember 2024	683	1 007	418	1 425
Netto bokført verdi per 31. desember 2025	788	958	487	1 445



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Reklassifiseringer består av reklassifiseringer innad i varige driftsmidler samt reklassifiseringer til/fra immaterielle eiendeler, varelager og investeringseiendom som følge av bruksendring.

Leieavtaler

OBOS BBL og konsernets leide eiendeler inkluderer kontorer og annen fast eiendom, IT-utstyr og øvrig utstyr. OBOS BBL og konsernets bruksretteeiendeler er kategorisert og presentert i tabellene under:

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap		
	Bygninger	Maskiner og utstyr	Sum bruksrette-eiender
Akkumulert kostpris			
Per 1. januar 2024	240	1	241
Tilgang	-	-	-
Per 31. desember 2024	240	1	241
Tilgang ¹⁾	599	-	599
Per 31. desember 2025	839	1	840
Akkumulerte av- og nedskrivninger			
Per 1. januar 2024	-94	-1	-95
Av- og nedskrivninger	-54	-	-54
Per 31. desember 2024	-147	-1	-148
Av- og nedskrivninger	-57	-	-57
Per 31. desember 2025	-204	-1	-205
Netto bokført verdi per 31. desember 2024	93	-	93
Netto bokført verdi per 31. desember 2025	635	-	635

¹⁾ Tilgang i 2025 gjelder i hovedsak konsernets nye hovedkontor på Ulven, Construction City.

Konsern

Alle beløp i millioner kroner	Bygninger	Maskiner og utstyr	Sum bruksrette-eiender
Akkumulert kostpris			
Per 1. januar 2024	540	122	662
Tilgang	50	1	50
Avgang	-2	-	-2
Omregningsdifferanser	6	2	8
Per 31. desember 2024	593	125	718
Tilgang	59	1	59
Avgang	-26	-	-26
Omregningsdifferanser	23	8	31
Per 31. desember 2025	649	133	782
Akkumulerte av- og nedskrivninger			
Per 1. januar 2024	-224	-101	-325
Av- og nedskrivninger	-63	-1	-64
Reklassifiseringer	2	-	2
Omregningsdifferanser	-2	-2	-4
Per 31. desember 2024	-288	-103	-391
Av- og nedskrivninger	-53	-	-53
Avgang	21	-	21
Omregningsdifferanser	-10	-6	-17
Per 31. desember 2025	-330	-110	-440
Netto bokført verdi per 31. desember 2024	305	22	327
Netto bokført verdi per 31. desember 2025	319	23	342

Anvendte praktiske løsninger

Konsernet leier også PC-er, IT-utstyr og maskiner med avtalevilkår fra 1 til 3 år. Konsernet har besluttet å anvende unntaket om å ikke innregne leieavtaler der den underliggende eiendelen har lav verdi, og innregner dermed ikke leieforpliktelser og bruksretteeiendeler for noen av disse leieavtalene. I stedet kostnadsføres leiebetalingene når de inntreffer. Konsernet innregner heller ikke leieforpliktelser og bruksretteeiendeler for kortsiktige leieavtaler mindre enn 12 måneder.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Årsregnskap

OBOS | Årsrapport 2025

Neddiskonterte leieforpliktelser

Oversikt over resterende estimerte leiebetalinger for balanseførte leieavtaler og nåverdi:

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Innen 1 år	38	51	226	213
1 til 5 år	168	31	103	90
Etter 5 år	440	21	33	29
Totale diskonterte leieforpliktelser per 31.desember	645	102	362	332

Note 18 | Investeringseiendommer

Regnskapsprinsipp

Eiendom som ikke benyttes av konsernet og som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning i form av leieinntekter, verdistigning eller begge deler, klassifiseres som investeringseiendom. Investeringseiendommer verdsettes til virkelig verdi og består av bygninger og tomter. På kjøpstidspunktet verdsettes investeringseiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investeringseiendom til virkelig verdi. Virkelig verdi av investeringseiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedssituasjon. Verdsettelsesmetoden er basert på neddiskontering av eiendommens forventede netto kontantstrømmer med markedets avkastningskrav. Videre blir det tatt hensyn til et inntektsfradrag basert på forventet ledighet, forventede påkostninger og normale driftskostnader. Endringer i virkelig verdi resultatføres som «Verdiendring investeringseiendommer».

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investeringseiendom i balansen dersom det er sannsynlig at disse gir opphav til fremtidig verdi og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper. Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investeringseiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investeringseiendom til forventet virkelig verdi på fullføringstidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader. Dersom virkelig verdi av en investeringseiendom under bygging ikke kan måles pålitelig, måles eiendommen til anskaffelseskost frem til virkelig verdi enten kan måles på en pålitelig måte eller til eiendommen er ferdigstilt.

Konsernet reklassifiserer en eiendom til eller fra investeringseiendom når en dokumenterbar bruksendring har funnet sted. Det kan være relatert til at eiendommen ikke lenger benyttes i konsernets egen virksomhet eller at eiendommen omreguleres til boligformål. Verdiendring fra bokført verdi som eierbenyttet eiendom til virkelig verdi på bruksendringstidspunktet innregnes i totalresultat. Ved bruksendring til boligformål innregnes virkelig verdi som anskaffelseskost og klassifiseres som varelager.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Oversikten nedenfor viser endringene i balanseførte verdier:

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Per 1. januar	1 063	550	18 427	16 500
Kjøp av investeringseiendommer	-	55	29	55
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-	-58	-73	-58
Akkumulert verdistigning, solgte investeringseiendommer	-	-	-30	-35
Investeringer/påkostninger	-	-	1 337	1 456
Reklassifiseringer ¹⁾	-59	464	147	465
Verdiendring investeringseiendommer	22	52	238	29
Valutaeffekter	-	-	5	16
Per 31. desember	1 027	1 063	20 080	18 427

¹⁾ Reklassifisering netto 128 millioner kroner til eierbenyttede eiendommer i 2025 (netto 1,1 millioner kroner i 2024). Netto bruksendring på 277 millioner kroner i 2025 (466 millioner kroner i 2024).

OBOS BBLs balanseførte verdier omfatter i sin helhet investering i Deleie-boliger. Deleie-boliger verdsettes basert på prisindeksen til Eiendom Norge per 31. desember 2025.

Konsernets øvrige investeringseiendommer verdsettes basert på eksterne verddivurderinger av utvalgte eiendommer med vesentlige verdier og/eller høy ledighet. Disse kombineres med interne verddivurderinger og andre eksterne analyser for å kunne konkludere med beste estimat på virkelig verdi på konsernets investeringseiendommer. Det foretas jevnlig befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Investeringseiendommer verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer basert på ikke-observerbar markedsinformasjon (nivå 3 i verdsettelseshierarkiet, se [note 9](#)). Kontraktsfestede og forventede kontantstrømmer inkluderes i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investeringseiendommer er vesentlig påvirket av faktorer som forutsatt markedsleie, fremtidig investeringer, diskonteringsrente, inflasjon og residualverdi. Markedsleie er basert på en konkret vurdering av hver enkelt eiendom med arealdifferensiering innenfor den enkelte eiendom hvis dette er relevant. Oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger for rentenivå og inflasjonsforventninger legges til grunn i beregningene. Vurderinger av de ulike eiendommene og leietakerne diskonteres med separate diskonteringsrenter i kontantstrømmene fra nåværende leie. Benyttede diskonteringsrenter på nåværende leie er i intervallet 7-9,5 prosent. Dette gjelder ikke utviklingseiendom som ligger noe høyere. Residualverdien for de ulike eiendommene er beregnet ut fra en exit yield. Utviklingstomter verdsettes basert på forventet verdi per kvadratmeter utviklingsbart areal. Se også [note 2](#) for beskrivelse av estimatusikkerhet.

Med bakgrunn i verdsettelsesprosessen som beskrevet over, ble konsernets eiendommer per 31. desember 2025 verdsatt til 20,1 milliarder kroner (18,4 milliarder kroner per 31. desember 2024).

Note 19 | Investering i datterselskaper

Regnskapsprinsipp

Aksjer i datterselskap balanseføres på transaksjonstidspunktet til kostpris og klassifiseres som langsiktige. Aksjene vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer og at fremtidig inntjening ikke kan forsvare balanseført verdi.

Oversikt over datterselskap per 31. desember 2025 og per 31. desember 2024:

Firmanavn	Forretnings- adresse	2025		2024	
		Eierandel	Stemme- andel	Eierandel	Stemme- andel
OBOS Nye Hjem AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
BWG Homes AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
Digital Xbo AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS Fornebu AS	Bærum	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS Danmark AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
AS Aldersboliger for Læger	Oslo	97 %	97 %	96 %	96 %
Hamar Utleieboliger AS	Hamar	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS Felleskost AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
Kvartal 45 Næringseiendom AS	Oslo	0 %	0 %	100 %	100 %
OBOS-banken AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS Samfunnsarena AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS Nærkontor AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
Exact Eiendomsmeglere AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS Eiendomsforvaltning AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
Hammersborg Inkasso AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
Solon Eiendom Holding AS	Oslo	75 %	75 %	75 %	75 %
OBOS Prosjekt AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS Nett AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS Bokjöpmodeller AB	Vetlanda	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS BBL AB	Vetlanda	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS Aksjeinvesteringer AS	Oslo	100 %	100 %	100 %	100 %
OBOS Nya Hem AB	Stockholm	100 %	100 %	0 %	0 %



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Firmanavn	2025			2024		
	Bokført verdi per 31.12	Egenkapital	Resultat	Bokført verdi per 31.12	Egenkapital	Resultat
OBOS Nye Hjem AS	986	4 053	2	856	4 061	179
BWG Homes AS	4 373	3 870	90	2 785	2 261	-60
Digital Xbo AS	-	-	-	-	-	-
OBOS Fornebu AS	1 790	3 404	222	1 790	3 394	12
OBOS Danmark AS	1	-	-	1	21	7
OBOS Eiendom AS	919	3 001	110	716	3 341	441
AS Aldersboliger for Læger	10	35	3	10	32	2
Hamar Utleieboliger AS	-	2	-	-	2	-
OBOS Felleskost AS	1	3	-1	1	4	-
Kvartal 45 Næringseiendom AS	-	-	-	1	1	-
OBOS-banken AS	3 080	3 748	314	3 078	4 082	337
OBOS Samfunnsarena AS	318	305	3	317	317	4
OBOS Nærkontor AS	5	4	-	5	4	-2
Exact Eiendomsmeglere AS	1	-	-	1	-	-
OBOS Eiendomsforvaltning AS	336	282	210	336	282	174
Hammersborg Inkasso AS	3	3	8	3	3	7
Solon Eiendom Holding AS	2 744	3 786	5	2 594	3 667	-3
OBOS Prosjekt AS	1	17	13	1	15	16
OBOS Nett AS	126	159	-54	126	157	-46
OBOS Bokjepsmodeller AB	19	3	-10	10	5	-5
OBOS BBL AB	11	11	-2	11	13	2
OBOS Aksjeinvesteringer AS	3 910	4 430	522	-	-	-
OBOS Nya Hem AB	866	771	-29	-	-	-
Sum datterselskaper	19 500	27 887	1 404	12 640	21 663	1 066

OBOS BBL's investering i tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomhet samt finansielle anleggsmidler er i mai 2025 skutt inn som tingsinnskudd i OBOS Aksjeinvesteringer AS.

Note 20 | Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Regnskapsprinsipp

Investeringer i tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper er selskaper hvor konsernet har en betydelig innflytelse. Betydelig innflytelse foreligger i de fleste tilfeller når konsernet har mellom 20 og 50 prosent av stemmeberettiget kapital gjennom eierskap eller avtaler. Betydelig innflytelse innebærer at konsernet tar del i strategiske avgjørelser om selskapets økonomi og drift uten å kontrollere disse avgjørelsene.

Investeringer i felleskontrollerte ordninger

En investering i felleskontrollert ordning er en kontraktmessig avtale der konsernet og en eller flere parter påtar seg en økonomisk aktivitet som er underlagt felles kontroll. Felles kontroll foreligger bare når strategiske, finansielle og operasjonelle beslutninger krever enstemmighet mellom partene som deler kontroll. Felleskontrollerte ordninger defineres enten som felleskontrollerte driftsordninger eller felleskontrollert virksomhet. Konsernet har ingen felleskontrollerte driftsordninger. Felleskontrollert virksomhet er en felleskontrollert ordning hvor to eller flere parter som har felles kontroll over ordningen har rettigheter til ordningens netto eiendeler.

Flere av konsernets bolig- og næringsprosjekter er klassifisert som felleskontrollerte virksomheter. Disse virksomhetene er organisert i egne juridiske enheter, enten som aksjeselskap eller ansvarlig selskap. Felleskontrollert virksomhet er relativt vanlig i utviklingsprosjekter innen bolig- og næringseiendom. Slike prosjekter utføres i samarbeid med andre parter for å tilføre komplementær kompetanse og diversifisere risiko i prosjektporteføljen.

Egenkapitalmetoden

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet innregnes etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse eller kontroll opphører. Etter egenkapitalmetoden innregnes anskaffelseskost i balansen justert for konsernets andel av totalresultatet og fratrukket eventuelle utdelinger.

Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet til anskaffelseskost. Anskaffelseskost inkluderer goodwill og andre merverdier identifisert på kjøpstidspunktet. Goodwill relatert til det tilknyttede selskapet og den felleskontrollerte virksomheten avskrives ikke. Konsernets andel



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

[Resultatregnskap](#)

[Balanse](#)

[Egenkapitaloppstilling](#)

[Kontantstrømoppstilling](#)

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

av nettoresultatet i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet resultatføres på egen linje innenfor driftsresultatet i resultatregnskapet. Selskapsregnskapene i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet omarbeides når det er nødvendig for å tilpasse regnskapsprinsippene til konsernet.

Regnskapet for enkelte investeringer er ikke tilgjengelig ved avleggelse av konsernregnskapet. For disse estimeres konsernets resultatandel basert på beste tilgjengelige informasjonsgrunnlag.

Ved transaksjoner mellom et konsernselskap og et tilknyttet selskap eller en felleskontrollert virksomhet elimineres eller utsettes urealiserte gevinster eller tap forholdsmessig i henhold til konsernets andel i det tilknyttede selskapet eller den felleskontrollerte virksomheten.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap eller felleskontrollert virksomhet, reduseres konsernets balanseførte verdi til null, og ytterligere tap innregnes ikke med mindre konsernet har påtatt seg juridiske eller underforståtte forpliktelser eller foretatt utbetalinger på vegne av disse tilknyttede selskapene eller felleskontrollerte virksomhetene.

Ved indikasjoner på verdifall blir det gjennomført en nedskrivningstest av den balanseførte verdien av investeringen. Ved verdifall beregnes eventuelt nedskrivningsbeløp som forskjellen mellom gjenvinnbart beløp av investeringen og dens bokførte verdi, og differansen blir regnskapsført på samme linje som resultatandelen fra tilknyttet selskap eller felleskontrollert virksomhet i resultatregnskapet. Nedskrivningen reverseres dersom det er indikasjoner for dette og en ny nedskrivningstest viser at verdien er høyere enn balanseført beløp.

Konsernets investeringer i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA er per 31. desember 2025 på henholdsvis 15,86 prosent og 19,52 prosent. Ledelsens vurdering er at konsernet har betydelig innflytelse i disse selskapene. I AF Gruppen ASA og Veidekke ASA er OBOS Aksjeinvesteringer blant de største eierne med få store aksjonærer, og ledelsen i OBOS konsernet var representert i selskapenes styre i 2025. For begge selskaper har antall representerende stemmeberettigede på generalforsamlingene historisk vært betydelig lavere enn totalt antall utstedte stemmeberettigede aksjer. Dette indikerer en relativt sett høyere innflytelse enn OBOS Aksjeinvesteringers eierandel isolert. Konsernet vurderer med bakgrunn i dette investeringene i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA som tilknyttede selskaper. For investeringen i NCC AB anses konsernet å ha betydelig innflytelse ved at OBOS Aksjeinvesteringer har 28,75 prosent av stemmene (eierandel 10,30 prosent).



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

[Resultatregnskap](#)[Balanse](#)[Egenkapitaloppstilling](#)[Kontantstrømoppstilling](#)[Noter til regnskapet](#)Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Tabellen nedenfor viser en spesifikasjon av resultatførte beløp knyttet til investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet:

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	102	481	715	634
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-	-	5	96
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-	-	-14	11
Sum resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	102	481	706	741

Årets bevegelser for investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet fremkommer av følgende tabell:

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap						
	Eierandel 31.12.2025	Anskaffelseskost 31.12.2025	Bokført verdi 01.01.2025	Andel resultat 2025	Utbytte 2025	Kjøp/(salg) og annet 2025	Bokført verdi 31.12.2025
AF Gruppen ASA, Oslo	0 00%	-	749	47	87	-883	-
Veidekke ASA, Oslo	0 00%	-	1 034	24	237	-1 295	-
NCC AB, Stockholm	0 00%	-	1 176	36	70	-1 282	-
Construct Venture AS, Oslo	0 00%	-	38	-1	-	-38	-
Hovinbyen Energy Hub AS, Oslo	0 00%	-	30	-1	-	-29	-
Øvrige selskaper		-	43	-3	-	-40	-
Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-	3 070	102	395	-3 567	-

OBOS BBL's investering i tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomhet er i mai 2025 skutt inn som tingsinnskudd i OBOS Aksjeinvesteringer AS.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Konsern

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel 31.12.2025	Anskaffelseskost 31.12.2025	Bokført verdi 01.01.2025	Andel resultat 2025 ¹⁾	Utbytte 2025	Kjøp/(salg) og annet 2025	Bokført verdi 31.12.2025
Firmanavn/forretningskontor							
Aksjeinvesteringer							
AF Gruppen ASA, Oslo	15,86 %	899	749	190	17	-164	793
Veidekke ASA, Oslo	19,52 %	608	1 034	276	237	-468	1 078
NCC AB, Stockholm	10,30 %	1 192	1 176	79	21	-36	1 239
Construct Venture AS, Oslo	50,00 %	77	38	-2	-	22	58
Hovinbyen Energy Hub AS, Oslo	49,00 %	41	30	-3	-	9	36
Boligutvikling Storby							
Reks Holding AS, Oslo	50,00 %	39	36	-2	-	-	34
Lørenvangen Utvikling AS, Oslo	50,00 %	20	53	57	-118	-	-8
M17 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	104	84	-27	-40	-	17
LØBOS AS, Oslo	50,00 %	96	63	-	-	-2	60
Leangenbukta AS, Trondheim	50,00 %	47	51	5	-15	-	41
Frysjaparken Utvikling AS, Oslo	50,00 %	128	66	178	-75	-	170
Nesgata 19 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	153	208	5	-20	-2	191
Jarlheimsletta Holding AS, Trondheim	50,00 %	154	189	3	-	-	191
Økernveien 115 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	185	154	-	-	29	183
Skårersletta 50 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	54	64	3	-	-	67
H2O Eiendom AS, Stavanger	50,00 %	147	145	-	-	-	146
Industriveien Holding AS, Oslo	50,00 %	47	35	-1	-	-	34
Økern Torgvei Holding AS, Oslo	50,00 %	69	68	-	-	-	68
Økern Park Holding AS, Oslo	50,00 %	132	114	-2	-	-	113
Ski Code L BRL, Ski	0,00 %	-	54	-	-	-54	-
Åke Sundvall i Barkarbystaden 2 AB, Stockholm	50,00 %	121	108	-2	-112	7	-
Lyckebacken utveckling AB, Stockholm	50,00 %	400	387	7	-11	25	408
Stadspuls Utveckling AB, Stockholm	50,00 %	89	71	-1	-	18	89
Nansenløkka Utvikling K3-K6 AS, Oslo	50,00 %	319	292	-11	-	9	290



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Konsern

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel 31.12.2025	Anskaffelseskost 31.12.2025	Bokført verdi 01.01.2025	Andel resultat 2025 ¹⁾	Utbytte 2025	Kjøp/(salg) og annet 2025	Bokført verdi 31.12.2025
Boligutvikling Trehus							
Eskilstorp Fastighets AB, Vetlanda	50,00 %	80	54	-	-	25	79
Næringseiendom							
Asegården AS, Bergen	50,00 %	15	206	18	-10	-	214
Youngstorget Eiendom AS, Oslo	50,00 %	73	146	20	-2	-	164
Fredvang Eiendom AS, Hamar	0,00 %	-	55	-9	-	-46	-
Standardveien 28 AS, Oslo	50,00 %	18	245	5	-	-	250
Øvrige selskaper							
		400	448	-66	-58	-7	317
Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		5 705	6 424	720	-186	-636	6 322

¹⁾ Andel resultat inkludert verdiendring investeringseiendommer

For ervervede og avhendede tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet i 2025 henvises det til [note 3](#). Konsernet har per 31. desember 2025 ytt lån til tilknyttede selskaper på til sammen 961,0 millioner kroner (813,4 millioner kroner per 31. desember 2024).



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Note 21 | Finansielle investeringer og utlån til kunder

Regnskapsprinsipp

Finansielle investeringer består av investeringer i ulike verdipapirer som aksjer, andeler i aksje- og pengemarkedsfond, sertifikater og obligasjoner. Slike finansielle investeringer klassifiseres i kategorien «Finansielle eiendeler til virkelig verdi» med innregning av endringen i markedsverdi i konsernets resultatregnskap som en del av finanspostene. Se [note 8](#) og [9](#) for nærmere beskrivelse av klassifikasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser.

For investeringer i børsnoterte aksjer, fondsandeler og andre verdipapirer, fastsettes markedsverdien til sist tilgjengelige noterte sluttkurs på balansedagen. For øvrige aksjeinvesteringer fastsettes verdien på grunnlag av relevant tilgjengelig markedsinformasjon. Informasjon fra Nordic Bond Pricing benyttes som grunnlag for verdsettelse av markedsverdi for sertifikater og obligasjoner. Se [note 9](#) for nærmere beskrivelse av finansielle instrumenter til virkelig verdi.

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap		Konsern	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Børsnoterte foretak	-	182	202	182
Ikke-børsnoterte foretak	-	193	957	668
Markedsbaserte investeringer	-	7	9	7
Langsiktige obligasjoner	-	-	5 724	7 486
Sum finansielle anleggsmidler	-	383	6 892	8 344
Rentefond	925	708	925	708
Kortsiktige obligasjoner	-	-	2 556	2 018
Sum finansielle omløpsmidler	925	708	3 481	2 726
Langsiktig utlån til kunder	-	-	66 867	62 430
Kortsiktig utlån til kunder	-	-	220	370
Sum utlån til kunder	-	-	67 087	62 800
Sum finansielle investeringer og utlån	926	1 091	77 460	73 870

Langsiktige obligasjoner per 31. desember 2025

Alle beløp i millioner kroner	Konsern			
	Risikoklasse	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	2 547	2 533	-14
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	3 178	3 191	13
Sum		5 724	5 724	-

Langsiktige obligasjoner per 31. desember 2024

Alle beløp i millioner kroner	Konsern			
	Risikoklasse	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	2 271	2 253	-18
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	5 222	5 233	11
Sum		7 493	7 486	-7



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Note 22 | Utlån til kunder fordelt på kundesegment i finansvirksomheten

OBOS-banken konsern definerer sine hovedkundesegmenter til å være bedriftsmarked og personmarked. Innenfor segmentet bedriftsmarked er boligselskaper bankens viktigste kundegruppe. Innen personmarked er OBOS-medlemmer den dominerende kundegruppen. Hovedvekten av lånene er gitt til kunder som geografisk hører til området Stor-Oslo.

Per 31. desember 2025

Alle beløp i millioner kroner	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Tapsavsetning	Sum	Herav misligh. engasj.
Personmarked (PM)	17 315	1 408	-	-39	18 683	126
Bedriftsmarked (BM)	49 813	712	1	-11	50 514	1
Sum hovedsegmenter	67 128	2 119	1	-51	69 197	127

Per 31. desember 2024

Alle beløp i millioner kroner	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Tapsavsetning	Sum	Herav misligh. engasj.
Personmarked (PM)	15 990	1 014	-	-27	16 978	188
Bedriftsmarked (BM)	46 846	732	6	-9	47 575	11
Sum hovedsegmenter	62 836	1 747	6	-36	64 553	199

Utover ovennevnte ubenyttede bevilgning og garantier, har OBOS-banken innvilget lånetilsagn på til sammen 2,9 milliarder kroner, som forventes utbetalt i løpet av 2026-2028, fordelt på 2,3 milliarder kroner til bedriftsmarkedet (BM) og 0,6 milliarder kroner til personmarkedet (PM).

Tilsvarende tall per 31. desember 2024 var 2,1 milliarder kroner, fordelt på henholdsvis 1,6 milliarder kroner til BM og 0,5 milliarder kroner til PM.

Lånetilsagnene for BM gjelder i hovedsak finansiering av nystiftede borettslag i OBOS sin regi. Alle medlemslag har factoringavtale med OBOS Factoring AS som sikrer borettslagenes innbetaling av felleskostnader. Ordningen innebærer at OBOS Factoring AS månedlig overtar borettslagenes fordringer på andelseierne og krever inn disse for egen regning og risiko.

Note 23 | Varelager

Regnskapsprinsipp

Boligtomter for utvikling

Konsernet besitter et betydelig antall tomter for utviklingsformål. Tomter som er anskaffet med henblikk på utvikling og oppføring av boliger for salg, er en innsatsfaktor i konsernets produksjon/varekretsløp og klassifiseres som varebeholdning.

Tomtene er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi basert på ledelsens estimat over fremtidig utviklingspotensial for tomten. Netto realisasjonsverdi av tomter er basert på konkrete, individuelle vurderinger. Estimater inneholder vurderinger av blant annet regulerings- og markedsmessige forhold. Konsernet foretar årlig verddivurdering, eller oftere om det foreligger indikasjoner på verdifall, av alle tomter i porteføljen. Disse kan være basert på både eksterne og interne estimater av netto realisasjonsverdi.

Anskaffelseskost er virkelig verdi av vederlaget på overtakelsestidspunktet. Betingede vederlag ved kjøp definert som kjøp av eiendel innregnes til virkelig verdi på overtakelsestidspunktet, og eventuell endring innregnes som en justering av anskaffelseskost. Eventuell forpliktelse inngår i regnskapslinjen «Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld». Tomter tilhørende igangsatte, men ikke fullførte prosjekter, regnskapsføres som del av «Boligtomter for utvikling».

En vanlig modell ved bygging av boliger for borettslag, er at tomten selges til borettslaget før byggingen igangsettes. Tomten anses imidlertid ikke realisert før konsernet mister regnskapsmessig kontroll over borettslaget, og den inntektsføres således i samsvar med fullført kontraktsmetode på lik linje med byggeprosjektet. Tomter solgt til privatpersoner anses realisert på transaksjonstidspunktet.

Boligprosjekter under oppføring

Boligprosjekter under oppføring omfatter oppføring av boliger på egne tomter hvor konsernet utvikler et tomteområde og selger de enkelte boenheter (egenregi) og oppføring av boliger på annen manns eiendom (fremmedregi). Boligbyggingen i Norge skjer gjennom selskapene OBOS Nye Hjem AS, OBOS Fornebu AS, Ulven Bolig AS, OBOS Block Watne AS, Børserudvegen Utvikling AS og Solon Eiendom AS. I Sverige skjer boligbyggingen gjennom OBOS Kärnhem AB, OBOS Sverige AB som eier varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan, og gjennom OBOS Nya Hem AB.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Det vesentligste av boligbyggingen skjer i egenregi. Egenregi er boligprosjekter hvor konsernet kontrollerer og utvikler et tomteområde gjennom hele verdikjeden fra tomtekjøp, via tomteregulering til utbygging av infrastruktur, oppføring og salg av boliger. Tomt med bolig overleveres samlet etter ferdigstillelse av boligen.

Boligprosjekter under oppføring i egenregi balanseføres til anskaffelseskost eller til estimert netto realisasjonsverdi om denne er lavere. Prosjektkostnader aktiveres fra det tidspunktet det er så godt som sikkert at reguleringsplanen blir godkjent og at prosjektet kan realiseres. Anskaffelseskost inkluderer utgifter direkte relatert til prosjektene og en andel av faste og variable indirekte kostnader påløpt i foretakets administrasjon som er direkte henførbare til prosjektet. Allokering av indirekte kostnader er basert på en normal kapasitetsutnyttelse. Salgs- og markedsføringskostnader er ikke gjenstand for aktivering, men kostnadsføres løpende. Rentekostnader relatert til boligprosjekter i produksjon, aktiveres løpende og inngår i anskaffelseskost fra tidspunktet for byggestart og frem til oppgjør for boligene mottas. Inntekt og fortjeneste på salg av boligprosjekter innregnes i resultatregnskapet først når en bolig er ferdig produsert og kontraktmessig overlevert til kjøper. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet. Avsetningen klassifiseres som en del av varebeholdningen. Beste estimat for garantikostnader avsettes når boligen er ferdigstilt og kontraktmessig overlevert til kjøper.

Boligutbyggingsprosjekter organiseres både via datterselskaper og gjennom å etablere felles utbyggingsselskaper med samarbeidspartnere. De fleste av samarbeidsselskapene regnskapsføres som felleskontrollert virksomhet, se [note 20](#). Det som fremkommer som boligprosjekter under oppføring i balansen, er de prosjektene som utvikles i datterselskaper.

Konsernet har som prinsipp at minimum 50 prosent av salgsgrad målt i verdi skal være oppnådd før beslutning om byggestart tas. Dersom et prosjekt igangsettes før 50 prosent forhåndssalg er oppnådd, vil hovedrisikoen primært være hvorvidt resterende boliger i produksjon blir solgt. Når produksjon av et boligprosjekt er igangsatt er det begrenset risiko relatert til størrelsen på byggekostnadene, da de fleste sentrale innkjøp inngås på et tidlig tidspunkt i byggefasen.

Avhengig av prosjektenes størrelse og kompleksitet, kan produksjonstiden variere fra uker, for Myresjøhus og SmålandsVillan i OBOS Sverige AB, opptil 18 måneder eller mer for større prosjekter for borettslag.

Verdien av boligprosjekter under oppføring inkluderer utviklingskostnader samt bygningsmassen som er produsert i prosjektet. Innbetalte forskudd fra kunder inngår i "Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld".

Fremmedregi er boligprosjekter hvor kunden selv eier tomten og sørger for grunnarbeider med mer. Kundene kan være private som bygger ut enkelttomter eller profesjonelle kunder som bygger ut større tomteområder. Konsernet inngår da en entrepriseavtale med kunden for boligoppføring. Konsernet leverer tjenester og materialer som inkorporeres på kundens tomt. Risiko og kontroll for utførte arbeider anses løpende overført til kunden som eier tomten. Fremmedregiprosjekter er en uvesentlig del av konsernets virksomhet i Norge. I konsernets virksomhet i Sverige er fremmedregiprosjekter mer utbredt. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet. Beste estimat for garantikostnader avsettes løpende gjennom prosjektfasen.

Se også omtale av inntektsføringsprinsipper i [note 10](#).

Ferdige, usolgte boliger

Ferdigstilte, men usolgte boliger, vises som "Ferdige, usolgte boliger" i varelageret og balanseføres til anskaffelseskost eller til estimert netto realisasjonsverdi om denne er lavere.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Oversikten nedenfor viser periodens bevegelse i varelageret:

2025	Morselskap			Konsern		
	Boligtomter for utvikling	Bolig-prosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger	Boligtomter for utvikling	Bolig-prosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Alle beløp i millioner kroner						
Periodens bevegelse i varelager						
Per 1. januar	41	-	342	18 592	7 030	3 600
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	-	-	832	3 516	5 082	877
Reklassifiseringer ¹⁾	-	-	435	-104	-193	322
Varekostnad	-	-	-1 465	-2 001	-4 405	-2 616
Nedskrivning	-	-	7	-228	-	8
Valutaeffekter	-	-	-	205	86	33
Per 31. desember	41	-	151	19 979	7 601	2 224

¹⁾ Foruten reklassifisering mellom de ulike kategoriene i varelageret, inkluderer posten «Reklassifiseringer» hovedsakelig bruksendringer.

2024	Morselskap			Konsern		
	Boligtomter for utvikling	Bolig-prosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger	Boligtomter for utvikling	Bolig-prosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Alle beløp i millioner kroner						
Periodens bevegelse i varelager						
Per 1. januar	44	-	182	17 895	13 778	2 038
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	-3	-	1 822	1 339	7 132	1 275
Reklassifiseringer ¹⁾	-	-	1 412	396	-2 258	1 527
Varekostnad	-	-	-3 062	-866	-11 637	-1 238
Nedskrivning	-	-	-12	-225	-20	-12
Valutaeffekter	-	-	-	52	34	10
Per 31. desember	41	-	342	18 592	7 030	3 600

¹⁾ Foruten reklassifisering mellom de ulike kategoriene i varelageret, inkluderer posten «Reklassifiseringer» hovedsakelig bruksendringer.

Oversikten nedenfor viser geografisk fordeling av varelageret:

2025	Morselskap			Konsern		
	Boligtomter for utvikling	Bolig-prosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger	Boligtomter for utvikling	Bolig-prosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Alle beløp i millioner kroner						
Geografisk inndeling						
Stor-Oslo	41	-	87	12 047	2 770	1 036
Øvrig Østlandet	-	-	32	1 736	1 495	437
Midt-Norge	-	-	26	583	301	229
Sørvest-Norge	-	-	6	2 228	1 789	23
Sverige	-	-	-	3 385	1 245	498
Per 31. desember	41	-	151	19 979	7 601	2 224

2024	Morselskap			Konsern		
	Boligtomter for utvikling	Bolig-prosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger	Boligtomter for utvikling	Bolig-prosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Alle beløp i millioner kroner						
Geografisk inndeling						
Stor-Oslo	41	-	246	10 931	2 984	2 292
Øvrig Østlandet	-	-	69	972	1 093	538
Midt-Norge	-	-	15	385	490	64
Sørvest-Norge	-	-	12	3 005	875	126
Sverige	-	-	-	3 300	1 588	580
Per 31. desember	41	-	342	18 592	7 030	3 600



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Årsregnskap

OBOS | Årsrapport 2025

Oversikten nedenfor viser antall boligprosjekter under oppføring basert på geografiske områder. Antall boligprosjekter i oversikten er boligprosjekter der OBOS konsernet har en eierandel, fratrukket ekstern eiers eierandel (netto boliger).

2025

Geografisk inndeling	I produksjon 01.01	I gangsett	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Stor-Oslo	800	349	-720	457
Øvrig Østland	269	313	-107	475
Midt-Norge	121	139	-93	167
Sørvest-Norge	238	310	-79	469
Sverige	809	1 019	-570	1 536
Per 31. desember	2 236	2 130	-1 569	3 104

2024

Geografisk inndeling	I produksjon 01.01	I gangsett	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Stor-Oslo	1 853	217	-1 269	800
Øvrig Østland	533	157	-421	269
Midt-Norge	206	27	-112	121
Sørvest-Norge	165	209	-136	238
Sverige	1 836	386	-1 413	809
Per 31. desember	4 593	994	-3 351	2 236

For nærmere omtale av klimarisiko og finansiell konsekvens henvises det til Bærekraftsrapporten.

Note 24 | Kundefordringer og andre omløpsmidler

Regnskapsprinsipp

Kundefordringer og andre fordringer

Kundefordringer oppstår ved salg av varer eller tjenester innenfor den ordinære driftssyklusen til konsernet. Kundefordringer klassifiseres som omløpsmidler. Andre fordringer klassifiseres som omløpsmidler dersom oppgjør forventes innen tolv måneder. Fordringer måles til virkelig verdi ved førstegangsinnregning. Ved etterfølgende måling vurderes fordringer til amortisert kost, fratrukket avsetning for inntrufne tap.

Kundefordringer og andre fordringer er redusert med avsetninger for forventet kredittap. Spesifikke fordringer nedskrives når ledelsen anser at de ikke lenger kan inndrives helt eller delvis. Konsernet har historisk sett hatt lave tap på sine fordringer.

Spesifikasjon av kundefordringer

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Kundefordringer	35	39	644	887
Avsetning tap på fordringer	-1	-1	-21	-22
Sum kundefordringer per 31. desember	35	38	623	865

Spesifikasjon av andre omløpsmidler

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Andre rentebærende fordringer	1 058	142	72	65
Opptjente inntekter	37	32	371	307
Forskuddsbetalte kostnader	34	17	91	56
Andre ikke-rentebærende fordringer	1 205	1 299	652	1 093
Sum andre omløpsmidler per 31. desember	2 333	1 490	1 187	1 520



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Aldersfordeling kundefordringer per 31. desember 2025

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap					
	Bokført verdi	Ikke forfalt på balansedagen	Mindre enn 30 dager	Mellom 31 og 90 dager	Mellom 91 og 365 dager	Over 1 år
Kundefordringer	35	16	11	7	-	-
Avsetning tap på fordringer	-1	-	-	-	-	-
Sum kundefordringer	35	16	11	7	-	-

Aldersfordeling kundefordringer per 31. desember 2024

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap					
	Bokført verdi	Ikke forfalt på balansedagen	Mindre enn 30 dager	Mellom 31 og 90 dager	Mellom 91 og 365 dager	Over 1 år
Kundefordringer	39	17	15	-	6	-
Avsetning tap på fordringer	-1	-	-	-	-1	-
Sum kundefordringer	38	17	15	-	6	-

Aldersfordeling kundefordringer per 31. desember 2025

Alle beløp i millioner kroner	Konsern					
	Bokført verdi	Ikke forfalt på balansedagen	Mindre enn 30 dager	Mellom 31 og 90 dager	Mellom 91 og 365 dager	Over 1 år
Kundefordringer	644	71	221	111	134	107
Avsetning tap på fordringer	-21	-3	-1	-1	-6	-10
Sum kundefordringer	623	68	220	110	128	98

Aldersfordeling kundefordringer per 31. desember 2024

Alle beløp i millioner kroner	Konsern					
	Bokført verdi	Ikke forfalt på balansedagen	Mindre enn 30 dager	Mellom 31 og 90 dager	Mellom 91 og 365 dager	Over 1 år
Kundefordringer	887	733	46	44	42	23
Avsetning tap på fordringer	-22	-1	-	-	-8	-12
Sum kundefordringer	865	732	45	44	34	10

Konsernet har ingen eiendeler klassifisert som holdt for salg hverken per 31. desember 2025 eller per 31. desember 2024. .

Note 25 | Ikke-rentebærende gjeld

Regnskapsprinsipp

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld er forpliktelser til å betale for varer eller tjenester som er levert fra leverandørene til den ordinære driften. Leverandørgjeld klassifiseres som kortsiktig og måles til virkelig verdi ved førstegangsinnregning. Ved etterfølgende måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost.

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Andre langsiktige ikke-rentebærende forpliktelser	-	-	67	102
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	36	42	194	314
Sum langsiktig ikke-rentebærende gjeld per 31. desember	36	42	261	416

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Sum leverandørgjeld per 31. desember	75	68	1 106	1 163

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Skyldig offentlige avgifter, skattetrekk, feriepenges og lignende	97	117	483	424
Påløpte kostnader, inkludert finanskostnader	87	99	763	827
Forskuddsbetalt og utsatt inntekt	7	5	1 571	436
Avsetning for restrukturering og forpliktelser ¹⁾	-	-	318	501
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	588	1 025	835	1 171
Sum kortsiktig ikke-rentebærende gjeld per 31. desember	780	1 246	3 970	3 360

¹⁾ For ytterligere informasjon vedrørende avsetning for restrukturering og avsetning for forpliktelser henvises det til [note 27](#).

Konsernet har ingen gjeld klassifisert som holdt for salg hverken per 31. desember 2025 eller per 31. desember 2024.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Årsregnskap

OBOS | Årsrapport 2025

Note 26 | Pantestillelser og garantier

Pantstillelser per 31. desember	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Alle beløp i millioner kroner				
Pantstillelser	-	-	73 760	67 545
Sum	-	-	73 760	67 545

Garantier per 31. desember	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Alle beløp i millioner kroner				
Lånegarantier ¹⁾	-	-	16 714	15 540
Betalingsgarantier ²⁾	10	10	2 026	500
Kontraktsgarantier ³⁾	18	18	5 102	5 225
Annet garantiansvar	9	8	15	15
Sum ⁴⁾	37	37	23 857	21 279

⁴⁾ Hvorav selvskyldnerkausjoner på vegne av tilknyttede selskaper

¹⁾ Hvorav konserninterne garantier

²⁾ Hvorav konserninterne garantier

³⁾ Hvorav konserninterne garantier

Sum konserninterne garantier

Konsernets eiendeler stilt som sikkerhet per 31. desember 2025 består av 18,8 milliarder kroner i varige driftsmidler og investeringseiendommer, 17,9 milliarder kroner i varelager og 37,1 milliarder kroner i kundefordringer og utlån i bankvirksomheten.

Konsernets eiendeler stilt som sikkerhet per 31. desember 2024 består av 13,4 milliarder kroner i varige driftsmidler og investeringseiendommer, 16,9 milliarder kroner i varelager og 37,2 milliarder kroner i kundefordringer og utlån i bankvirksomheten.

Note 27 | Avsetning for forpliktelser

Regnskapsprinsipp

Konsernet kan være part i ulike tvister, kommersielle uenigheter og krav, herunder dialoger med myndigheter relatert til konsernets virksomhet, skatteposisjoner, investeringer og lignende. Utfallet av disse er heftet med usikkerhet. Ledelsen vurderer blant annet sannsynligheter for ugunstig utfall og muligheten til å foreta et rimelig sikkert estimat av mulige tap. Uforutsette hendelser eller endringer i disse faktorene kan medføre at konsernet må endre avsetningene for et forventet utfall. Likeledes kan det medføre at konsernet må avsette for forhold det ikke tidligere er avsatt for, hvis ikke et tap ble vurdert som sannsynlig eller at tapet ikke kunne estimeres pålitelig.

Det foreligger ingen avsetninger av vesentlig størrelse knyttet til tvistesaker, kommersielle uenigheter eller krav per 31. desember 2025. Det er usikkerhet ved enkeltsaker, men ledelsen er av den oppfatning at disse, basert på tilgjengelig informasjon, vil bli løst uten at de individuelt eller samlet svekker konsernets finansielle stilling i særlig grad.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Note 28 | Tilleggsinformasjon om egenkapital

Regnskapsprinsipp

Andelskapital

OBOS er et boligbyggelag hvor medlemmene er andelseiere. Medlemmenes innskudd er konsernets andelskapital. Andelskapitalen utgjør summen av de til enhver tid tegnede andelenes pålydende.

Ikke-kontrollerende eierinteresser

Ikke-kontrollerende eierinteresser i datterselskaper vises som en separat del av konsernets egenkapital, og deres andel av resultatet vises i fordelingen av periodens ordinære resultat og totalresultat. Prinsipp for måling av ikke-kontrollerende eierinteresser besluttet for hver virksomhets sammenslutning spesifikt. Transaksjoner med ikke-kontrollerende eiere i datterselskaper som ikke medfører endret kontroll behandles som egenkapitaltransaksjoner. Forskjellen mellom vederlaget og forholdsmessig andel av balanseført verdi av ikke-kontrollerende eierinteresser innregnes mot egenkapitalen til morselskapets eiere.

Hybridkapital

Utstedte hybridkapitalinstrumenter er evigvarende fondsobligasjoner hvor konsernet har en ensidig rett til å ikke betale renter eller tilbakebetale hovedstolen til investorene. Obligasjonslånene er utstedt med en pålydende rente, men utsteder har ikke plikt til å betale renter. Renter i perioden utbetales løpende til hybridkapitalinvestorene. Som følge av disse vilkårene tilfredsstiller ikke instrumentene kravene til forpliktelse i IAS 32 og innregnes som egenkapital.

Følgende oversikt viser spesifikasjonen av andre inntekter og kostnader som inngår i konsernets totalresultat tilordnet majoriteten:

Andre inntekter og kostnader

Alle beløp i millioner kroner	Omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter	Omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter	Bruksendring eierbenyttet eiendom	Utvidet resultat i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	Verdiendring egen kredittisiko	Sum
Egenkapital per 1. januar 2024	168	42	12	15	-3	234
Utvidet resultat	53	9	-	-87	3	-23
Inntektsskatt	-	-2	-	-	-1	-3
Totalresultat	53	7	-	-87	2	-25
Egenkapital per 31. desember 2024	221	49	12	-72	-1	208
Utvidet resultat	199	-1	390	71	-9	650
Inntektsskatt	-	-	-89	-	2	-87
Totalresultat	199	-1	301	71	-7	563
Egenkapital per 31. desember 2025	420	48	313	-1	-8	772

Konsernets nye hovedkontor på Ulven, Construction City ble ferdigstilt i 2025, og bruksendring eierbenyttet gjelder konsernets tidligere hovedkontor på Hammersborg Torg 1.

Tabellen nedenfor viser andelen av konsernets totalresultat og egenkapital tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser:

Alle beløp i millioner kroner	Boligutvikling Storby	Øvrige	Sum
Ikke-kontrollerende eierinteresser per 1. januar 2024	742	-27	715
Andel av årets resultat	-123	1	-122
Utbytte	-	-1	-1
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	99	-1	98
Ikke-kontrollerende eierinteresser per 31. desember 2024	718	-28	690
Andel av årets resultat	-89	1	-88
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	18	18
Andre endringer	70	2	72
Ikke-kontrollerende eierinteresser per 31. desember 2025	699	-7	692

«Andre endringer» er hovedsakelig kapitalendringer i selskaper med ikke-kontrollerende eierinteresser.

Underkonsern med de vesentligste ikke-kontrollerende eierinteressene er Rosenholm konsern og Solon konsern innenfor Boligutvikling Storby.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Note 29 | Tilleggsinformasjon om kontantstrømoppstilling

Regnskapsprinsipp

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontantstrømoppstillingen viser OBOS BBL og konsernets samlede kontantstrøm fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter. Innbetalinger og utbetalinger vises separat for investerings- og finansieringsaktiviteter, mens operasjonelle aktiviteter inkluderer både kontant- og ikke-kontantlinjer. Mottatte og betalte renter og mottatt utbytte klassifiseres som del av operasjonelle aktiviteter.

Kontanter og kontantekvivalenter

Som kontanter og kontantekvivalenter regnes kontantbeholdning og bankinnskudd.

Inkludert i kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember 2025 er bundne midler på 74 millioner kroner (68 millioner kroner i 2024), som hovedsakelig relaterer seg til skattetrekkskontoer.

Inn-/utbetalinger ved avgang/tilgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet/overtatt

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Kontant vederlag	-	-	205	323
Kontanter i solgte selskaper	-	-	-46	-66
Netto innbetaling i forbindelse med salg av datterselskaper	-	-	159	257
Kontant utbetaling	-	-	-779	-758
Kontanter overtatt i kjøpte selskaper	-	-	47	6
Netto utbetalt i forbindelse med kjøp av datterselskaper	-	-	-731	-752

Salg av Bølgelengden Borettslag og Christian Kroghs gate 35-37 AS utgjør de vesentligste salgstransaksjonene i 2025, mens Vollebekk Torgkvartal 1 Borettslag og Ulvenkroken 1 Borettslag var de vesentligste i 2024.

Kjøp av BlueTec AS og On Property AS samt Nya Hem Sländan AB, Nya Hem Danska Vägen AB og Lørenvangen 25 Eiendom AS utgjør de vesentligste kjøpstransaksjonene i 2025, mens Meierigarasjen AS og Tapperiet AS samt Ringve Utbygging og Rosenholmveien 4B AS, 6 AS og 8 AS var de vesentligste i 2024.

Inn-/utbetalinger ved avgang/tilgang av aksjer og verdipapirer

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Innbetalinger ved salg av aksjer	611	974	120	975
Innbetalinger ved salg av obligasjoner	-	-	7 259	6 430
Innbetalinger ved salg av verdipapirer	-	602	-	602
Sum innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	611	1 576	7 379	8 007
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-160	-163	-266	-628
Utbetalinger ved kjøp av obligasjoner	-	-	-5 992	-8 487
Utbetalinger ved kjøp av verdipapirer	-163	-	-163	-
Sum utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-324	-163	-6 421	-9 116

Inn-/utbetalinger ved kjøp og salg av aksjer knytter seg til løpende aksjeinvesteringer.

Inn-/utbetalinger ved kjøp og salg av obligasjoner er i all hovedsak relatert til OBOS-banken konsern.

Inn-/utbetalinger ved kjøp og salg av verdipapirer er relatert til kjøp og salg av andeler i pengemarkedsfond.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Årsregnskap

OBOS | Årsrapport 2025

Note 30 | Ytelser til ledende ansatte

2025

Alle beløp i tusen kroner		Lønn	Bonus	Annet	Pensjon ¹⁾
Marianne Gjertsen Ebbesen	Konsernsjef, tiltrådte 01.12.2025	3 332	566	211	434
Øistein Gamst Sandlie	Konserndirektør Forvaltning og rådgivning	2 125	95	228	254
Nils Morten Bøhler	Konserndirektør Næringseiendom	2 697	367	211	565
Ingunn Andersen Randa	Konserndirektør Boligutvikling Storby	3 221	591	212	435
Cathrine Wolf Lund	Konserndirektør IT og digital	2 076	360	8	217
Steffen Brørby	Konserndirektør HR og organisasjon	2 268	479	211	252
Trond Stabekk	Konserndirektør Økonomi og finans	3 252	672	211	442
Ingjerd Sælid Gilhus ²⁾	Konserndirektør Medlem og samfunnsengasjement	1 496	46	84	113
Kathinka Koch Sommerseth	Konserndirektør Marked og kommunikasjon	2 285	361	9	258
Daniel Kjørberg Siraj	Konsernsjef frem til 30.11.2025	4 659	1 183	203	840
Sum godtgjørelse konsernledelsen		27 412	4 721	1 588	3 809

2024

Alle beløp i tusen kroner		Lønn	Bonus	Annet	Pensjon ¹⁾
Daniel Kjørberg Siraj	Konsernsjef	4 380	705	208	772
Øistein Gamst Sandlie	Konserndirektør Forvaltning og rådgivning, tiltrådte 01.11.2024	383	-	18	30
Nils Morten Bøhler	Konserndirektør Næringseiendom	2 583	205	214	562
Ingunn Andersen Randa	Konserndirektør Boligutvikling Storby	3 100	368	213	405
Cathrine Wolf Lund	Konserndirektør IT og digital	1 936	161	7	201
Marianne Gjertsen Ebbesen	Konserndirektør Boligutvikling Trehus	3 053	383	214	413
Steffen Brørby	Konserndirektør HR og organisasjon	2 053	185	206	238
Trond Stabekk	Konserndirektør Økonomi og finans	3 057	409	212	417
Kathinka Koch Sommerseth	Konserndirektør Marked, kommunikasjon og samfunnsansvar	2 131	176	17	240
Sum godtgjørelse konsernledelsen		22 676	2 592	1 309	3 280

¹⁾ Årets pensjonsopptjening på ytelsesbaserte ordninger (til og med 2020) og innskudd i tjenestepensjonsordning, se [note 12](#).

²⁾ Ingjerd Sælid Gilhus tiltrådte som konserndirektør Medlem og samfunnsengasjement 01.09.2025



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Godtgjørelsen til styret og honorar til medlemmer i kontrollkomiteen og representantskapet.

Alle beløp i tusen kroner	2025	2024
Sum styrets honorar ^{1),2)}	4 067	4 311
Sum kontrollkomiteens honorar	218	208
Sum representantskapets honorar	2 263	2 642

¹⁾ Ved årsskiftet 2025 bestod styret av Roar Engeland (styreleder), Heidi Ulmo (nestleder), Ragnhild Borchgrevink (styremedlem), Thor Gjermund Eriksen (styremedlem), Henning Olsen (styremedlem), Anne Lise Ryel (styremedlem), Arne Austreid (varamedlem), Torunn Kverneland Thiemer (ansattvalgt styremedlem), Lars Örjan Reinholdsson (ansattvalgt styremedlem), Daniel Walter (ansattvalgt styremedlem), Johnny Ademaj (ansattvalgt varamedlem) og Hanne Boge (ansattvalgt varamedlem).

²⁾ Ved årsskiftet 2024 bestod styret av Roar Engeland (styreleder), Heidi Ulmo (nestleder), Ragnhild Borchgrevink (styremedlem), Henning Olsen (styremedlem), Anne Lise Ryel (styremedlem), Arne Austreid (varamedlem), Siv Berg (ansattvalgt styremedlem), Lars Örjan Reinholdsson (ansattvalgt styremedlem), Daniel Walter (ansattvalgt styremedlem), Torunn Kverneland Thiemer (ansattvalgt varamedlem) og Hanne Løvbrøtte (ansattvalgt varamedlem).

Styrets honorar

Alle beløp i tusen kroner	2025	2024
Styreleder	625	595
Nestleder	331	316
Styremedlem	305	290
Kompetanse- og godtgjørelsesutvalget - leder	52	50
Kompetanse- og godtgjørelsesutvalget - medlem	52	50
Revisjons - og risikoutvalget - leder	114	109
Revisjons - og risikoutvalget - medlem	99	94
Investeringsutvalget - leder	114	109
Investeringsutvalget - medlem	99	94

Styremedlemmenes deltakelse i de ulike styreutvalgene fremgår av styrets CVer på [side 28-29](#), og i omtalen av styreutvalgene i «Redegjørelsen for medlemsstyring og foretaksledelse», [side 89](#).

Ansattvalgte styremedlemmer har i tillegg til styrehonorar, mottatt ordinær lønn fra selskapene de er ansatt i.

For konsernsjef er det etablert en resultatlønnordning på inntil 35 prosent av den faste årslønnen. Resultatlønnsparametere utgjør inntil 19 prosent av årslønn og beregnes etter oppnådde mål, henholdsvis fra konsernets resultat før skatt, rentedeckningsgrad samt

konsernfelles virksomhetsmål. Styret kan i tillegg etter nærmere vurdering gi konsernsjefen en diskresjonær bonus på inntil 16 prosent av fastlønnen.

For øvrige medlemmer i konsernets ledergruppe er resultatlønnordningen på inntil 35 prosent av den faste årslønnen. Konsernsjef kan etter nærmere vurdering gi en diskresjonær bonus på inntil 11 prosent til øvrige medlemmer i konsernets ledergruppe.

Det ble utbetalt bonus i 2025 for regnskapsåret 2024 som ble godkjent av styret. Den estimerte bonusen for 2025 er avsatt for i regnskapet per 31. desember 2025.

Konsernsjefen er medlem av konsernets pensjonsordninger som beskrevet i [note 12](#).

Det har i perioden ikke blitt utbetalt tilleggsgodtgjørelse for tjenester utover de normale funksjoner for en konsernsjef. Konsernsjefen har rett på 12 måneders sluttvederlag, utover oppsigelsestiden på seks måneder, hvis selskapet avslutter ansettelsesforholdet.

Ingjerd Sælid Gilhus, konserndirektør Medlem og samfunnsengasjement og Daniel Walter, ansattvalgt styremedlem hadde per 31. desember 2025 lån fra selskapet på henholdsvis 7,2 millioner kroner og 1,7 millioner kroner med en rentesats på 4,57 prosent. Lånene oppfyller de samme vilkårene som personallån til ansatte. Ingen andre i konsernets ledergruppe eller konsernsjefen har lån fra selskapet per 31. desember 2025.

Hverken konsernsjefen eller andre i konsernets ledergruppe har lån fra selskapet per 31. desember 2024.

Retningslinjer for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte

Hovedprinsippene for konsernets lønnsbetingelser for ledende ansatte er å kunne tilby konkurransedyktige betingelser uten å være lønnsledende og skape et godt arbeids- og læringsmiljø. Konsernsjefens betingelser fastsettes av styret. Det vises også til «Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS», [side 95](#).



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Note 31 | Transaksjoner med nærstående parter

Alle datterselskaper, tilknyttede selskaper og medlemmer av styret og konsernledelsen er nærstående parter av konsernet. Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og vises ikke i denne noten. OBOS BBLs mellomværende med datterselskaper er spesifisert nedenfor. Se [note 20](#) for oversikt over tilknyttede selskaper. For informasjon om ytelser til ledende ansatte, se [note 30](#).

Mellomværende med selskaper i samme konsern

Lån til foretak i samme konsern	Morselskap	
	2025	2024
Alle beløp i millioner kroner		
OBOS Nye Hjem AS	3 258	3 101
BWG Homes AS	2 983	5 784
OBOS Fornebu AS	-	126
OBOS Eiendom AS	-	753
OBOS Nett AS	304	283
Brobekkveien 50 AS	120	124
Stavsberg Utvikling AS	-	107
Nansenløkka Utvikling AS	-	78
Ulven Bolig AS	691	723
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-	26
Solon Eiendom Holding AS	-	77
Børserudvegen Utvikling AS	93	106
OBOS Bokjepsmodeller AB	116	77
OBOS Nya Hem AB	1 082	-
Storøykilen Utvikling AS	20	-
Sum lån til foretak i samme konsern	8 667	11 364

Fordringer på datterselskaper

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap	
	2025	2024
Utbytte	200	115
Konsernbidrag	970	653
Konsernkonto	1 058	142
Kundefordringer	24	17
Andre fordringer	7	482
Sum fordringer på datterselskaper	2 258	1 409

Gjeld til datterselskaper

Alle beløp i millioner kroner	Morselskap	
	2025	2024
Konsernbidrag	465	794
Konsernkonto	2 812	1 939
Leverandørgjeld	-1	3
Annen kortsiktig gjeld	29	105
Sum gjeld til datterselskaper	3 304	2 842

Konsernet har per 31. desember 2025 en eierandel på 15,86 prosent i AF Gruppen ASA, 19,52 prosent i Veidekke ASA samt 10,30 prosent i NCC AB med en stemmeandel på 28,75 prosent. Konsernet har løpende kontrakter med AF Gruppen og Veidekke om felles utvikling av prosjekter. Selskaper innen konsernet kjøper byggeleveranser fra AF Gruppen og Veidekke til markedsmessige vilkår. Konsernsjef i OBOS, Marianne Gjertsen Ebbesen, mottok 445 000 kroner i styrehonorarer i 2025 fra AF Gruppen ASA. Konserndirektør for Næringseiendom, Nils Morten Bøhler, mottok 544 000 kroner i styrehonorarer i 2025 fra Veidekke ASA. Tidligere konsernsjef i OBOS, Daniel Kjørberg Siraj, mottok 739 039 kroner i styrehonorar i 2025 fra NCC AB.

Ved prosjektutvikling i samarbeid med AF Gruppen er det etablert selskaper hvor konsernet og AF Gruppen hver har en lik eierandel.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Årsregnskap

OBOS | Årsrapport 2025

De vesentligste transaksjonene som er foretatt i 2025 er som følger:

	Konsern		
	AF Gruppen	Veidekke	Øvrige tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet
Alle beløp i millioner kroner			
Salg av varer og tjenester til	-	2	82
Kjøp av varer og tjenester fra	-587	-758	-70
Fordring på	-	1	996
Gjeld til	-419	-58	-2

De vesentligste transaksjonene som er foretatt i 2024 er som følger:

	Konsern		
	AF Gruppen	Veidekke	Øvrige tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet
Alle beløp i millioner kroner			
Salg av varer og tjenester til	-	-	82
Kjøp av varer og tjenester fra	-813	-1 116	-16
Fordring på	-	-	824
Gjeld til	-66	-107	-83

Note 32 | Hendelser etter balansedagen

Det har etter balansedagen ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young ASStortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 OsloForetaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Obos Bbl

UAVHENGIG REVISORS BERETNING**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Obos Bbl som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, egenkapitaloppstilling og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, egenkapitaloppstilling og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og konsernsjef (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen, redegjørelsen om foretaksledelse og medlemsdemokrati og bærekraftsrapporten



- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

[Noter til regnskapet](#)

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport



3

- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 25. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anders Gøbel
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Anders Gøbel
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5992-4-1443395
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-25 20:54:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N9MA1-17R40-J0DB1-EBFID-UAP57-CCFIU

Penneo Dokumentnøkkel: N9MA1-17R40-J0DB1-EBFID-UAP57-CCFIU

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tilstjenester, se <https://eul.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette viser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap 2025

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse

Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS

Representantskapet 2025 – 2026

Representantskapets beretning for perioden juni 2025–mai 2026

Melding fra kontrollkomitéen til OBOS' representantskap

Bærekraftsrapport

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Fra styrerommet

Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse89

Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS95

Medlemsdemokratiet

Representantskapet 2025 – 202696

Representantskapets beretning for perioden juni 2025–mai 2026.....97

Melding fra kontrollkomitéen til OBOS' representantskap.....98



Dette er OBOS
Årsberetning
Årsregnskap 2025
Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse

Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS
Representantskapet 2025 – 2026
Representantskapets beretning for perioden juni 2025–mai 2026
Melding fra kontrollkomiteén til OBOS' representantskap

Bærekraftsrapport

Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse

OBOS følger Samvirkeanbefalingen av 21. desember 2022, og legger anbefalingens prinsipper til grunn for sin utøvelse av medlemsstyring og foretaksledelse. Samvirkeanbefalingen svarer til «Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse» for børsnoterte selskaper (NUES), og er utarbeidet for foretak som er underlagt samvirkeoven og boligbyggelagsloven.

1. Redegjørelse

Styret har ansvar for at OBOS har god medlemsstyring og foretaksledelse. Verdier og etiske retningslinjer, prinsipper for risikostyring og medlemsstyring er viktige styringsparametere for OBOS. Det er utarbeidet instruks for styret, styreutvalgene (revisjons- og risikoutvalget, kompetanse- og godtgjørelsesutvalget, investeringsutvalget) og for konsernsjefen. Styret gjennomgår årlig de vedtatte instruks og øvrige sentrale styrende dokumenter, og evaluerer etterlevelsen.

I det følgende redegjøres det for prinsipper og praksis. For detaljer henvises det til obos.no der vedtekter og annen selskapsinformasjon er tilgjengelig.

Ingen avvik fra anbefalingen.

2. Virksomhet

Boligbyggelaget OBOS er et samvirke med 640 048 medlemmer, også kalt andelseiere. OBOS skal til enhver tid oppfylle lovkravene som er satt til virksomheten. OBOS har også konsesjon til å drive finans- og eiendomsmevlingsvirksomhet under tilsyn av Finanstilsynet.

Vedtektenes formålparagraf lyder: «Lagets hovedformål er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte å forvalte boliger for andelseierne». Foruten boliganskaffing kan OBOS også «drive annen virksomhet til beste for andelseierne». Formålparagrafen skal sikre andelseierne kontroll med virksomheten og dens risikoprofil uten at den begrenser styrets eller ledelsens muligheter til å gjennomføre strategiske og kommersielt riktige beslutninger innenfor det definerte formålet. Enhver

forretningsmessig transaksjon som foretas internt i konsernet eller mot eksterne parter, foregår etter prinsippet om armlengdes avstand og gjennomføres etter markedsmessige vilkår (se også pkt. 4 om transaksjoner med nærstående og pkt. 8 om styrets arbeid). Transaksjoner og investeringer over gitte terskelverdier, og enkeltbeslutninger som utfra økonomisk størrelse eller risikokarakter anses som ekstraordinære, forelegges alltid styret for behandling i henhold til instruks for konsernsjef.

Styret fastsetter mål, strategier og risikoprofil for virksomheten i OBOS i tråd med vedtekter, vedtatte instruks og retningslinjer samt visjonen «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer». Styret gjennomgår årlig de strategiske prioriteringene. Virksomhetsmål (strategiske KPIer) fastsettes årlig av styret, basert på de vedtatte overordnede mål og strategiske prioriteringer. Strategiske KPIer og virksomhetens risikoprofil følges opp løpende i administrasjonens rapportering til styret. OBOS verdigrunnlag og etiske retningslinjer er grunnleggende prinsipper for styring av virksomheten.

OBOS skal skape verdier på en bærekraftig måte og bidra aktivt til en bærekraftig samfunnsutvikling gjennom ansvarlig forretningsdrift, systematisk forbedringsarbeid og et utstrakt samfunnsengasjement og samfunnsansvar.

Styret er ansvarlig for beslutninger knyttet til miljø og samfunnsansvar. I henhold til vedtektenes § 6a skal inntil 10 prosent av overskudd etter skatt gå til bomiljøtiltak og andre allmenntilretteleggende formål. Generalforsamlingen 2021 besluttet at



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap 2025

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

[Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse](#)

Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS

Representantskapet 2025 – 2026

Representantskapets beretning for perioden juni 2025 – mai 2026

Melding fra kontrollkomiteén til OBOS' representantskap

Bærekraftsrapport

OBOS skal bevilge 250 millioner kroner for bruk over fem år til tiltak innen bomiljø, klima og miljø i eksisterende OBOS-tilknyttede borettslag. I 2025 ble det utbetalt 30 millioner kroner til slike formål. OBOS har en utstrakt satsning på boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie for å gjøre det mulig for flere medlemmer å eie egen bolig. Boligkjøpsmodellene skal også bidra til mangfold og inkludering.

Styret har vedtatt en bærekraftstrategi. Bærekraft er integrert i OBOS' strategiske mål og risikoprofil. Samtlige forretningsområder gjennomfører årlige risikovurderinger av klima og fysisk miljø. Det utarbeides en dobbel vesentlighetsanalyse som identifiserer de mest vesentlige bærekraftstemaene som OBOS-konsernet skal prioritere framover. Vesentlighetsanalysen behandles årlig i konsernledelsen, styrets risiko- og revisjonsutvalg og styret. Styret fastsetter, med utgangspunkt i analysen, de vesentlige temaer som inngår i bærekraftsrapporteringen. For utdypende informasjon, vises det til Bærekraftsrapporten på [side 99](#).

OBOS er organisert i fem forretningsområder; Boligutvikling Storby, Boligutvikling Trehus, Forvaltning og rådgivning, Næringseiendom og Medlem og samfunnsengasjement. I tillegg kommer konsernfelles forretningsstøtte for IT og digital, Marked og kommunikasjon, HR og organisasjon samt Økonomi og finans.

Ingen avvik fra anbefalingen.

3. Medlemskap

OBOS er et boligbyggelag bygget på en åpen medlemsmodell der alle kan tegne

seg som medlemmer (andelseiere). Andelseierne betaler en årlig kontingent som fastsettes på ordinær generalforsamling. Hver andelseier kan bare eie én andel i boligbyggelaget, og en andel kan ikke overføres til andre uten samtykke fra boligbyggelaget.

Samtykke kreves likevel ikke når en andel overføres etter vedtektenes § 4. Vedtektenes finnes på obos.no. Ved eierskifte skal den nye andelseieren straks sende skriftlig melding til OBOS.

Vedtak om frivillig oppløsning av boligbyggelaget må treffes på to generalforsamlinger etter hverandre med minst fire ukers mellomrom. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamlingen. Vedtak om oppløsning må treffes med minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene og skal for øvrig skje i henhold til boligbyggelagsloven kap. 10.

Ingen avvik fra anbefalingen.

4. Likebehandling av andelseiere og transaksjoner med nærstående

Boligbyggelaget skal alltid være åpent for nye andelseiere. Alle andeler gir like retter og plikter i boligbyggelaget, så fremt ikke annet følger av loven. Hver andelseier kan bare eie én andel i boligbyggelaget, og denne kan ikke eies sammen med andre. Juridiske personer kan også eie andeler, men OBOS kan ikke eie andeler i seg selv.

OBOS er investor i flere store selskaper, både børsnoterte og unoterte innen relaterte bransjer. OBOS investerer også i oppstartselskaper innenfor vedtatte finansielle rammer. Investeringer og

utøvelse av eierskap foretas i henhold til fastsatte kriterier og retningslinjer. Miljø, samfunnsansvar og selskapsstyring (ESG) vektlegges i investeringene som del av en helhetsvurdering. Det investeres ikke i selskaper som kan skade OBOS sitt omdømme eller som opptre i strid med verdigrunnlaget.

Avtaler med tilknyttede parter (nærstående og selskaper hvor OBOS er investor) gjelder primært avtaler med entreprenører som ledd i daglig drift. Slike avtaler behandles og besluttes av personer som ikke har ansvar for oppfølging av eierskapet i henhold til Policy for aksjeinvesteringer og eierskapsoppfølging. Det er også fastsatt eget regelverk for investeringer og bierverv for ledende ansatte i OBOS.

Følgende overordnede prinsipper legges til grunn for forretningsmessig samarbeid mellom OBOS og de selskaper hvor OBOS er investor:

- Alle avtaler skal inngås på markedsmessige vilkår.
- Avtalene skal være til begge parter fordel og ha en struktur der ingen aksjonær oppnår fordeler fremfor andre.
- Samarbeidet må være i tråd med konkurranselovreguleringen og annen relevant lovgivning.
- Samarbeidet må vise respekt for eksisterende samarbeidsrelasjoner, avtaler og at OBOS-konsernet har behov for et mangfold av leverandører og samarbeidspartnere.

Ingen avvik fra anbefalingen.

5. Generalforsamling og representantskap

Andelseierne utøver den høyeste myndighet

i OBOS gjennom generalforsamlingen. En andelseier har rett til å få tatt opp spørsmål og forslag på generalforsamlingen. Dette skal meldes skriftlig til styret innen 1. april.

Ordinær generalforsamling gjennomføres innen 1. juli hvert år. Andelseierne representeres på generalforsamlingen ved delegerte. Delegerte velges etter egne regler som er beskrevet i vedtektenes § 8. Generalforsamling innkalles av styret. I henhold til vedtektenes § 7 skal skriftlig innkalling med saksdokumenter sendes til de valgte delegater med minst åtte dagers varsel. Generalforsamlingen ledes av representantskapets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Med de unntak som følger av loven eller vedtektenes, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen utfallet, også om møteleder ikke har stemmerett. Årsregnskapet framlegges for generalforsamlingens godkjenning.

Styrets leder og konsernsjef plikter å være til stede på generalforsamlingen og har tale- og forslagsrett, men ikke stemmerett med mindre de er valgt som delegerte. Det føres protokoll hvor alle vedtak og stemmetall føres inn. Selskapet offentliggjør at generalforsamling er avholdt i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Generalforsamlingsprotokollen publiseres på obos.no. Andelseiere kan også kontakte OBOS for utskrift av generalforsamlingsprotokollen.

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling når det mener det er nødvendig, og skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når det kreves av revisor,



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap 2025

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

[Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse](#)

Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS

Representantskapet 2025 – 2026

Representantskapets beretning for perioden juni 2025–mai 2026

Melding fra kontrollkomiteén til OBOS' representantskap

Bærekraftsrapport

leder av representantskapet eller minst en tjuendedel av andelseierne. Kravet må være skriftlig og gjelde et klart angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er framsatt. Det ble ikke avholdt ekstraordinær generalforsamling i 2025.

Generalforsamlingen 2025

Generalforsamlingen i 2025 ble avholdt 11. juni. Generalforsamlingen ble avholdt digitalt og ledet av eksternt møteleder som var uavhengig av styret og ledelse. Vedtakene ble fattet i tråd med styrets og valgkomiteéns innstillinger, med unntak av styrets forslag om å øke medlemskontingenten fra 200 kr til 300 kr som ikke ble vedtatt. Reviderte vedtekter ble vedtatt. Vedtektsrevideringen var gjennomført av administrasjonen på oppdrag av styret. Det er gjort endring i § 8 Delegerede og § 12 Representantskapet. Øvrige endringer gjelder i all hovedsak form, språk og struktur. Ingen av endringene er av materiell betydning for OBOS' virksomhet, formål eller medlemmenes rettigheter.

Om representantskapet

Representantskap er ikke lovpålagt for et boligbyggelag. OBOS har likevel besluttet å ha et representantskap for å sikre god dialog med medlemmene, tilføre kunnskap og innsikt, samt tilrettelegge for at medlemmene kan påvirke OBOS sitt arbeid i samarbeid med styret og ledelse. Representantskapet er regulert i vedtektene § 12 og 13.

Representantskapet skal bestå av 70 medlemmer hvorav 58 medlemmer velges av generalforsamlingen. Av representantskapets valgte medlemmer

skal 30 medlemmer være «ikke-boende» (andelseiere som ikke har eller er tildelt bolig i tilknyttet borettslag), mens 28 medlemmer skal være «boende» (andelseiere som har eller er tildelt bolig i tilknyttet borettslag). Representantskapsmedlemmer valgt av generalforsamlingen, velges for to år og kan gjenvelges. Ingen med tjenestetid på totalt 14 år eller mer kan gjenvelges til representantskapet. De ansatte i OBOS BBL og i OBOS-konsernets heleide datterselskaper har rett til samlet å oppnevne inntil 12 medlemmer. Ønsker ikke de ansatte å oppnevne medlemmer, velges disse av generalforsamlingen.

Styret innkaller representantskapet for konstituering innen 14 dager etter generalforsamlingen. Representantskapet velger selv sin leder og øvrige tillitsvalgte. Alle velges for ett år av gangen. Styrets medlemmer, konsernsjef og revisor kan møte og har tale- og forslagsrett i representantskapet, men ikke stemmerett med mindre de er valgt som delegerede.

Representantskapet velger boligbyggelagets styre med varamedlemmer, med unntak av representanter valgt av og blant ansatte.

Representantskapet velger kontrollkomiteé. Representantskapets valgkomiteé velges etter innstilling fra representantskapets leder. Representantskapet har i tillegg oppnevnt to rådgivende komiteér; komiteé for samfunnsansvar og komiteé for bevilgning til FoU.

Representantskapet er vedtaksdyktig når minst 39 medlemmer er til stede. Alle vedtak treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for beslutningen, må

likevel utgjøre minst 26 medlemmer. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen utfallet. Stemmelikhet ved valg avgjøres likevel ved loddtrekning. Det føres protokoll over representantskapets forhandlinger. Blir et medlem av representantskapet valgt til styreverv i OBOS, må medlemmet tre ut av representantskapet. Representantskapet har avholdt syv møter i 2025.

Representantskapets oppgaver og myndighet

- Representantskapet skal føre tilsyn med at boligbyggelagets formål fremmes i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Til dette velger representantskapet en kontrollkomiteé.
- Kontrollkomiteéen er regulert i vedtektenes § 14, og skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem. Representantskapet velger leder av kontrollkomiteéen.
- Representantskapet har utarbeidet instruks for kontrollkomiteéns virksomhet. I tillegg til å føre tilsyn med lagets virksomhet, skal kontrollkomiteéen påse at virksomheten foregår og drives på en betryggende og hensiktsmessig måte, samt at styret følger opp sine beslutninger og at valgt revisors anmerkninger blir forsvarlig behandlet.

Kontrollkomiteéen vedtar en årlig arbeidssplan, og det avholdes fem møter gjennom året. Det vises til kontrollkomiteéns årsmelding på [side 98](#).

- Representantskapet fastsetter ansienhetsregler og regler om fordeling av nye og brukte boliger. For utfyllende regler om medlemskap vises det til gjeldende

medlemsvilkår for OBOS BBL, vedtatt av representantskapet i 2020.

- Representantskapet skal avgi uttalelse til generalforsamlingen om hvorvidt årsregnskapet og styrets forslag til anvendelse av overskudd eller dekning av tap bør godkjennes.
- Representantskapet kan vedta uttalelser til styret innenfor rammene av gjeldende lov, OBOS vedtektsbestemte formål og oppfølging av vedtak i generalforsamlingen.

Representantskapets relasjon til styret

Styret innhenter representantskapets uttalelse i saker som behandles i generalforsamlingen. Styret fremlegger strategi og strategiske temaer for representantskapet, og representantskapet er høringsinstans i saker som særlig angår medlemsdemokratiet. Konsernsjef orienterer representantskapet om status for virksomheten på representantskapets faste møter.

Oversikt over medlemmer av representantskapet, styret og komiteer finnes på sidene 96-97.

Ingen avvik fra anbefalingen.

6. Valgkomiteer

Generalforsamlingens valgkomiteé

Ordningen med valgkomiteé er fastsatt i vedtektenes § 11 og følger av boligbyggelagsloven § 5-16. Generalforsamlingen har vedtatt instruks for valgkomiteéen. Etter innstilling fra foregående års valgkomiteé, velger generalforsamlingen en valgkomiteé bestående av syv medlemmer og to varamedlemmer. Et åttende



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap 2025

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

[Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse](#)

Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS

Representantskapet 2025 – 2026

Representantskapets beretning for perioden juni 2025–mai 2026

Melding fra kontrollkomitéen til OBOS' representantskap

Bærekraftsrapport

medlem, uavhengig av styret og ledelsen, oppnevnes av styret. Tre av komitéens valgte medlemmer og ett varamedlem må være boende medlemmer. Fire medlemmer og ett varamedlem må være ikke-boende medlemmer.

Valgkomitéen innstiller til neste års generalforsamling på valg av medlemmer til representantskapet. Halvparten av representantskapets medlemmer (valgt av generalforsamlingen) er på valg hvert år. Representantskapet skal reflektere medlemsmassen i OBOS, og ha kompetanse tilpasset representantskapets funksjon og OBOS' virksomhet. Valgkomitéen legger blant annet følgende kriterier til grunn i sin innstilling til valg av nye medlemmer; motivasjon, kompetanse, geografi, yrkesmessig bakgrunn, alder, kjønn og mangfold.

Valgkomitéen innstiller på valg av delegerte ikke-boende medlemmer til generalforsamlingen, dersom antallet påmeldte overstiger det antall som kan velges fra denne medlemsgruppen. Valgkomitéen innstiller til generalforsamlingen på godtgjørelse til representantskapets medlemmer, valgkomitéen, kontrollkomitéen og styret.

Valgkomitéen valgt av generalforsamlingen har følgende medlemmer: Annicken Vargel, leder, Linda Brækken, Adriana Cvjetkovic, Jon Elvenes, Arnhild Løndal, Halvor Moen, Rune Thuv, Bjørn Schaal (vara), Mi Le Hagen (vara) samt Åge Pettersen, oppnevnt av styret i OBOS BBL.

Representantskapets valgkomité
I henhold til vedtektenes § 13 velger representantskapet, etter innstilling

fra representantskapets leder, en egen valgkomité som innstiller på kandidater til styrevalg. Representantskapet kan gi valgkomitéen i oppgave å foreta innstilling på andre tillitsverv under representantskapet. Hverken styrets medlemmer eller ledende ansatte er medlemmer av representantskapets valgkomité. Valgkomitéen har årlig individuelle samtaler med styrets medlemmer og med konsernsjef. Oppsummering av styrets årlige egevaluering oversendes til valgkomitéen. Ved valg av styremedlemmer legges det til grunn at styret skal ha bredde og mangfold i kompetanse og bakgrunn, samt kapasitet og samarbeidsevne for å bidra til godt styrearbeid. Flertallet av styret skal være uavhengig av ledelse og vesentlige forretningsforbindelser. Det tilstrebes balansert kjønnsrepresentasjon i styret. Per 31.12.2025 er tre av de syv styremedlemmene valgt av representantskapet, kvinner, og én av de tre ansattvalgte styremedlemmene er kvinne.

Valgkomitéen valgt av representantskapet har følgende medlemmer: Bjørn Tommy Tollånes, leder, Morten Lang-Ree, Ida Oftebro, Malin Hart Randes og Büsra Yalcin Yildiz.

Ingen avvik fra anbefalingen.

7. Styrets sammensetning og uavhengighet

Styret skal bestå av styreleder og inntil åtte andre medlemmer med ett varamedlem. Representantskapet velger styreleder og fem styremedlemmer med ett varamedlem som alle skal være uavhengige av OBOS ledelse. Valgperioden er på ett år.

Av og blant de ansatte i OBOS BBL og i heleide datterselskaper i OBOS-konsernet, kan det samlet velges inntil tre medlemmer, eller opptil en tredjedel av styremedlemmene, med varamedlemmer. Styremedlemmer valgt av de ansatte, velges for en periode på to år. Hvis de ansatte ikke ønsker å oppnevne medlemmer, velges disse av representantskapet. Styret velger selv sin nestleder. Styrets leder eller nestleder og et styremedlem i fellesskap tegner boligbyggelaget firma. Styret kan gi prokura. Samtlige styremedlemmer er OBOS-medlemmer. For nærmere presentasjon av styret, se [side 28-29](#) i årsrapporten.

Ingen avvik fra anbefalingen.

8. Styrets arbeid

Styrets oppgaver er fastsatt i norsk lov og omfatter det overordnede ansvaret for forvaltningen av OBOS og tilsyn med den daglige ledelse og virksomheten. Virksomheten skal drives i henhold til gjeldende vedtekter, lover og regler og i samsvar med Samvirkeanbefalingen.

Styrets rolle, ansvar og arbeidsoppgaver er fastsatt i egen styreinstruks. Konsernsjefens oppgaver og plikter overfor styret er fastsatt i styreinstruksen, og i instruks for konsernsjef hvor ansvar og fullmaktsrammer er angitt. Styrets medlemmer skal underrette styret hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i en transaksjon eller avtale som inngås av OBOS. Ekstraordinære avtaler utfra økonomisk størrelse eller risikokarakter forelegges styret for behandling.

Styret fastlegger en årlig møte- og

arbeidsplan som omfatter både strategiarbeid, organisasjons- og utviklingsspørsmål samt kontrollarbeid. Styret evaluerer årlig sitt arbeid og sin kompetanse med formål å kontinuerlig forbedre styrets arbeid. Styrets egevaluering gjøres tilgjengelig for representantskapets valgkomité.

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen av og kontrollen med OBOS' anliggender tilsier. I 2025 hadde styret 12 møter. Ett av møtene ble etterfulgt av et styreseminar. Det føres protokoll over styrets forhandlinger.

Styret er vedtaksdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede eller deltar i saksbehandlingen. For at styret skal kunne treffe en beslutning, kreves det flertall blant de frammøtte, likevel slik at mer enn en tredjepart av samtlige styremedlemmer må stemme for beslutningen. Konsernsjefen har rett til å delta i styremøter med tale- og forslagsrett, men har ikke stemmerett.

Styreutvalg

Styret har tre underutvalg som skal virke som saksforberedende og rådgivende organ for styret. Styret har fastsatt instruks for de respektive utvalgenes arbeid. Utvalgenes medlemmer velges av og blant styrets medlemmer. Protokoller fra utvalgenes møter fremlegges for styret, og utvalgsledere informerer styret jevnlig om utvalgets arbeid.

Revisjons- og risikoutvalg

Revisjons- og risikoutvalget er saksforberedende og rådgivende for styret i utøvelsen av styrets ansvar for regnskapsmessige og finansielle forhold,



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap 2025

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

[Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse](#)

Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS
Representantskapet 2025 – 2026
Representantskapets beretning for perioden juni 2025–mai 2026
Melding fra kontrollkomiteén til OBOS' representantskap

Bærekraftsrapport

revisjon, bærekraftsrapportering, intern kontroll og den samlede risikostyringen. Utvalget innstiller overfor styret på valg av selskapets revisor.

Per 31. desember 2025 består revisjons- og risikoutvalget av Heidi Ulmo (leder), Ragnhild Borchgrevink, Thor Gjermund Eriksen og Daniel Walter. Flertallet av revisjons- og risikoutvalgets medlemmer tilfredsstiller kravene til uavhengighet og kompetanse slik det er angitt i Samvirkeanbefalingen. CFO, økonomidirektør, regnskapsdirektør og OBOS' valgte revisor deltar i revisjons- og risikoutvalgets møter. Revisjons- og risikoutvalget har avholdt seks møter i 2025.

Kompetanse- og godtgjørelsesutvalg
Kompetanse- og godtgjørelsesutvalget overvåker arbeidet med kompetanse- og lederutvikling i OBOS-konsernet, og rådgir styret og konsernsjefen i spørsmål vedrørende ledervurderinger og planer for etterfølgere av ledere. Utvalget innstiller til styret på konsernsjefens godtgjørelse. Det benyttes ikke ekstern bistand i vurdering og innstilling på godtgjørelse til konsernsjefen. Utvalget rådgir konsernsjefen når det gjelder kompensasjon for medlemmer i konsernledelsen.

Per 31. desember 2025 består kompetanse- og godtgjørelsesutvalget av Roar Engeland (leder), Ragnhild Borchgrevink og Lars Ørjan Reinholdsson. Konsernsjef og konserndirektør for HR og organisasjon deltar i utvalgets møter. Konsernsjefen deltar ikke i utvalgets behandling av konsernsjefens godtgjørelse. Kompetanse- og godtgjørelsesutvalget har avholdt to møter i 2025.

Investeringsutvalg

Investeringsutvalget er saksforberedende for investerings saker som i henhold til vedtatte fullmaktsrammer, skal behandles i styret. Investeringsutvalget skal holdes orientert om investerings saker over gitte terskelverdier før endelig behandling i datterselskapers styre. Investeringsutvalget skal støtte styret i utøvelsen av styrets ansvar for kapitalallokering til virksomhetsområdene, og bidra til at styret har oversikt over konsernets samlede finansielle løfte- og bæreevne.

Per 31. desember 2025 består investeringsutvalget av Arne Austreid (leder), Roar Engeland, Henning Olsen, Anne Lise Ryel og Torunn Kverneland Thiemer. Konsernsjef og CFO deltar i utvalgets møter. Investeringsutvalget har avholdt to møter i 2025.

Ingen avvik fra anbefalingen.

9. Risikostyring og intern kontroll

Det tilligger styret å påse at OBOS har god intern kontroll og systemer for risikostyring i sin virksomhet. Styret fastsetter rammene for forretningsområdenes risikoappetitt. Styret får periodisk rapportering som omfatter operasjonell status, samt ledelsens vurdering av utviklingen i risikofaktorer av betydning og håndtering av disse. Styret har årlig gjennomgang av rutiner for håndtering av risiko, fullmakter og rapportering. Internkontrollen bygger på konsernets verdigrunnlag og etiske retningslinjer. For risikorapportering anvendes anerkjent rammeverk og metodikk. Det vises til redegjørelse for risiko og risikostyring på [side 22-25](#) i årsrapporten.

Ingen avvik fra anbefalingen.

10. Godtgjørelse til styret

Representantskapets valgkomité innstiller til generalforsamlingen på godtgjørelse til styret. Godtgjørelsen skal reflektere styrets ansvar, kompetanse, tidsbruk og virksomhetens kompleksitet. Godtgjørelsen til styret er ikke resultatavhengig. Det benyttes ikke signeringsbonus i forbindelse med rekruttering av styremedlemmer.

Honorar til styremedlemmer for særskilte oppgaver i tillegg til styrevervet skal forelegges styret for godkjenning. Det er ikke utbetalt eget honorar for særskilte oppgaver i 2025. For informasjon om godtgjørelse til styremedlemmer vises det til [note 30](#) til regnskapet.

Ingen avvik fra anbefalingen.

11. Lønn og godtgjørelse til ledende ansatte

Styret har fastsatt retningslinjer for godtgjørelse, inkludert bonusordninger og pensjonsordninger, til ledende ansatte. Styret gjennomgår retningslinjene på årlig basis. Styret fastsetter lønn og bonusordning for konsernsjefen.

Det gis egen redegjørelse i årsrapporten for retningslinjer og gjeldende ordninger, og at disse ordningene understøtter OBOS sin strategi, langsiktige verdiskaping og økonomisk bæreevne. Det vises til redegjørelse på [side 95](#) i årsrapporten. For informasjon om godtgjørelse til ledende ansatte vises det til [note 30](#) til regnskapet.

Ingen avvik fra anbefalingen.

12. Opplæring og kommunikasjon

OBOS vektlegger bred kommunikasjon med medlemmer som ledd i å ivareta og utvikle medlemsdemokratiet. Medlemmers rettigheter og muligheter til å delta i medlemsdemokratiet kommuniseres på obos.no, i OBOS-bladet og andre kanaler. Medlemmer og nabolag inviteres til medvirkning i planprosesser i nye boligprosjekter.

OBOS legger vekt på åpenhet og likebehandling av aktørene knyttet til informasjon og kommunikasjon om resultatutvikling, framtidsutsikter og andre relevante forhold. Det er definert hvem som er talspersoner i ulike saker. OBOS har beredskapsplan for håndtering av media i saker av spesiell karakter.

OBOS offentliggjør informasjon om viktige hendelser som har relevans for kapitalmarkedene og andre interessenter, herunder delårsrapporter og årsrapporter, gjennom Oslo Børs informasjonssystemer. Investorinformasjon finnes på egne sider på obos.no. IR-sidene omfatter foruten delårsrapporter og årsrapporter, også børsmeldinger, investorpresentasjoner, finansiell informasjon og konsernets eierskapsstrategi. Konsernets utstedte obligasjonslån er notert på markedsplassen Nordic ABM. Dokumentasjon for utestående obligasjonslån finnes på IR-sidene.

Årlig redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse publiseres på obos.no.

Ingen avvik fra anbefalingen.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap 2025

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

[Redegjørelse for medlemsstyring og
foretaksledelse](#)

Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse
til ledende ansatte i OBOS

Representantskapet 2025 – 2026

Representantskapets beretning for perioden
juni 2025–mai 2026

Melding fra kontrollkomiteén til OBOS'
representantskap

Bærekraftsrapport

13. Kapitalstruktur og utbytte

Kapitalstrukturen søkes til enhver tid tilpasset virksomhetens mål, strategi og risikoprofil. Den langsiktige målsetningen er å forvalte OBOS ressurser slik at det blir mest mulig fordelaktig for andelseierne. Egenkapitalen per 31. desember 2025 var 39 494 millioner kroner, tilsvarende en egenkapitalandel på 27,3 prosent. Styret vurderer dette som tilfredsstillende.

OBOS betaler ikke utbytte til andelseierne. I henhold til vedtektenes § 6a skal inntil 10 prosent av overskudd etter skatt skal gå til bomiljøtiltak og andre allmennyttige formål. Øvrig overskudd beholdes i foretaket og reinvesteres i kjernevirksomheten. Styret har ingen fullmakt til å gjennomføre kapitalutvidelser.

Ingen avvik fra anbefalingen.

14. Revisor

Statsautorisert revisor velges av generalforsamlingen. Styrets revisjons- og risikoutvalg skal konsulteres ved valg av revisor, og utvalgets uttalelse skal følge innstillingen til generalforsamlingen. Revisor skal møte i representantskapet og på generalforsamlingen dersom det skal behandles saker som gjør dette nødvendig. Utover dette har revisor rett til å være til stede.

Revisor presenterer årlig en plan for gjennomføring av revisjonsarbeidet for revisjons- og risikoutvalget og for representantskapets kontrollkomité. Revisor gir styret en skriftlig bekreftelse på at uavhengighetskravet er oppfylt. Revisor deltar i styremøtet som behandler årsregnskapet. Revisor har årlig eget møte med styret uten administrasjonens deltagelse.

Styret har fastsatt retningslinjer for ledelsens adgang til å benytte revisor til andre tjenester enn revisjon. Revisjons- og risikoutvalget skal påse at de til enhver tid gitte retningslinjer følges. Godtgjørelse til revisor er omtalt i [note 13](#) til regnskapet, og orienteres om i ordinær generalforsamling.

Ingen avvik fra anbefalingen.



Dette er OBOS
Årsberetning
Årsregnskap 2025
Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse

[Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS](#)

Representantskapet 2025 – 2026
Representantskapets beretning for perioden juni 2025–mai 2026

Melding fra kontrollkomiteén til OBOS' representantskap

Bærekraftsrapport

Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS

Overordnede retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte

Styret søker å etterleve intensjonen i allmennaksjeloven ved at det redegjøres for gjeldende retningslinjer for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte, og at disse understøtter OBOS sin strategi, langsiktige interesser og økonomisk bæreevne.

Med «ledende ansatte» menes konsernsjef og de personer som inngår i konsernets ledergruppe.

I tråd med verdier og strategiske mål legges det vekt på at OBOS skal være en attraktiv arbeidsplass med kompetente og motiverte medarbeidere som presterer, utvikler seg og lærer. For å rekruttere, beholde og utvikle ledende ansatte med relevant erfaring og kompetanse, må OBOS kunne tilby konkurransedyktige betingelser i tråd med markedsforholdene uten å være lønnsledende, et godt arbeids- og læringsmiljø med utviklingsmuligheter og en tilbakemeldingskultur som fremmer læring. Godtgjørelsen skal også reflektere ansvaret til den enkelte ledende ansatt. De insentiver og målsettinger som settes for den enkelte ledende ansatt, skal sikre best mulig gjennomføring av OBOS-konsernets forretningsstrategi både på kort og lang sikt og derigjennom oppfylle OBOS sitt hovedformål; å skaffe bolig for sine medlemmer.

OBOS deler ikke ut utbytte.

Fastsettelse av lønn til ledende ansatte

Styret har nedsatt et kompetanse- og godtgjørelsesutvalg som består av tre styremedlemmer som er uavhengig av ledelsen samt ett ansattvalgt styremedlem. Utvalget har en forberedende funksjon overfor styret i forbindelse med prinsipper for godtgjørelse og andre vilkår for ledende ansatte. Utvalget skal bidra til å sette sammen lønnsmodeller som er attraktive både på kort og lang sikt, og slik at det skapes likevekt mellom risiko og muligheter. Fastlønnen skal hensynta omfang og ansvar knyttet til stillingen, samt kompetanse, erfaring, og arbeidsutførelsen til hver enkelt ledende ansatt.

Styret fastsetter konsernsjefens betingelser etter innstilling fra utvalget. Konsernsjefen skal i samråd med styret og med råd fra utvalget, fastsette godtgjørelse til de ledende ansatte.

I tillegg til den faste årslønnen har konsernledelsen enten firmabil eller fast bilgodtgjørelse. Konsernsjef og øvrige ledere i OBOS innehar en rekke interne styreverv. Det gis ingen godtgjørelse for disse styrevervene. I den grad representanter for OBOS sitter i eksterne styreverv der OBOS er aksjonær, mottas det styrehonorar i tråd med disse selskapenes gjeldende policy.

Oppsigelsestid og lønn ved fratredelse

Konsernledelsen i OBOS har en gjensidig oppsigelsestid på seks måneder med rett til inntil seks måneders etterlønn utover dette ved oppsigelse fra bedriftens side eller ved påberopelse av de konkurranseklausuler som ligger i den enkeltes arbeids- og pensjonsavtaler. Konsernsjefen har rett til 12 måneders etterlønn ved oppsigelse fra virksomhetens side og inntil 6 måneder ved egen oppsigelse dersom virksomheten påberoper seg de konkurranseklausuler som ligger i konsernsjefens arbeids- og pensjonsavtaler.

Redegjørelse for resultatlønsordningen

Hovedelementet i kompensasjonsordningene skal være den faste grunnlønnen. Det er et hovedprinsipp at resultatavhengig godtgjørelse ikke skal lede til kortsiktige disposisjoner som kan være skadelige for OBOS.

For konsernsjef er det etablert en resultatlønsordning på inntil 35 prosent av den faste årslønnen. Resultatlønsparametre utgjør inntil 19 prosent av årslønn og beregnes etter oppnådde mål, henholdsvis fra konsernets resultat før skatt, rentedekningsgrad samt konsernfelles virksomhetsmål. Styret kan i tillegg etter nærmere vurdering gi konsernsjefen en diskresjonær bonus på inntil 16 prosent av fastlønnen.

For øvrige ledende ansatte (medlemmer i konsernledelsen) er resultatlønsordningen på inntil 30 prosent av den faste årslønnen. Resultatlønsparametre utgjør inntil 24 prosent av årslønn og beregnes etter oppnådde mål, henholdsvis fra konsernets resultat før skatt, rentedekningsgrad, konsernfelles virksomhetsmål samt resultat

fra de enkelte forretningsområdene. Konsernsjef fastsetter i tillegg en individuell bonus på inntil 6 prosent. Ut over dette kan konsernsjef i særlige tilfeller gi en diskresjonær bonus på inntil 5 prosent til enkeltmedlemmer i konsernets ledergruppe.

Måltall for konsernresultat og rentedekningsgrad samt konsernfelles virksomhetsmål (KPIer) fastsettes årlig av styret basert på konsernets overordnede mål og strategiske prioriteringer. Status for strategiske KPIer følges opp løpende i administrasjonens rapportering til styret. Strategiske KPIer og virksomhetens risikoprofil følges opp løpende i administrasjonens rapportering til styret.

Spesifikasjoner om fastlønn, utbetalt bonus og naturalytelser er gitt i [note 30](#).

Redegjørelse om pensjonsordninger

Konsernsjef og konsernets ledergruppe har fra 2021 en innskuddsbasert pensjonsavtale som gir en pensjonsytelse for pensjonsgrunnlag ut over 12 G. Innskuddsordningen har innskuddssats på 20 prosent av pensjonsgrunnlaget over 12 G. Pensjonen utbetales tidligst fra 62 år og i maksimalt ti år fra uttaksdato. Det er inngått egne avtaler om kompensasjon for de medlemmer i konsernledelsen som var omfattet av den tidligere ytelsesbaserte topplederpensjon. For lønn under 12 G gjelder samme innskuddsbaserte ordning som øvrige ansatte i OBOS BBL.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap 2025

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse

Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS

Representantskapet 2025 – 2026

Representantskapets beretning for perioden juni 2025–mai 2026

Melding fra kontrollkomiteén til OBOS' representantskap

Bærekraftsrapport

Representantskapet 2025 – 2026

Boende medlemmer

Josè Santos Delgado

Ali Kousha

Arnhild Løndal

Vidar Haugan

Jon Elvenes

Hege Handberg

Trond S. Andersen

Jeanette Clausen

Øyvind Kikut

Faridha Shakoor Nabaggala

Steinar Krey Voll

Bjørn Tommy Tollånes

Adriana Cvjetkovic

Maria Elder Larsen

Hilde Kullerud

Sten Rune Kristiansen

Joakim Embret Holtsmark

Anne Sparre

Hilde Arnesen

Siv Bekkelund Lundby

Ida Oftebro

Per Benjamin Fonk

Inge Hagemann

Bjørn Schaal

Besim Ismaili

Louise Olimpia Axelsen Gerdts

Büsra Yalcin Yildiz

Samanta Plaude

Ikke-boende medlemmer

Rune Thuv

Christian Hellevang

Halvor Moen

Trude Lea

Martin Langeteig

Carsten Hilstrøm

David Khader Azar

Christoffer Wiig

Gunhild Lind

Nazim Jamil

May Britt Tabak

Thy Brenna

Marita Valen-Sendstad

Mona Farago

Annicken Vargel

Hege Aarethun

Linda S. Brækken

Veslemøy Nestvold

Reidun Furuseth

Synnøve Slettum-Landvik

Mi Le Hagen

Malin Hart Randes

Morten Lang-Ree

Peer Morten Moflag Løchting

Anorshan Pulendran

Antonio Gade Wilhelmsen Serri

Johanne Olaussen

Casandra Strand Simon

Anna Larsen Moldenæs

Charlotta Lundmark Alfredsson

Ansatte representanter

Bojan Asanovic

Charlotte Gabrielsen

Bjørnar Sollie

Laila Grymyr

Ingunn Andersen

Delyn Benedicte Edwards

Carina Hiorth

Heidi Ryen

Lena Daaland

Anders Gogstad

Fred Runar Antonsen

Andreas Faye-Lund



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap 2025

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse

Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i OBOS

Representantskapet 2025 – 2026

[Representantskapets beretning for perioden juni 2025–mai 2026](#)

Melding fra kontrollkomiteén til OBOS' representantskap

Bærekraftsrapport

Representantskapets beretning for perioden juni 2025–mai 2026

Representantskapet har i perioden vært ledet av Christoffer Wiig, leder, Hege Aarethun, nestleder og Lena Daaland, sekretær.

Kontrollkomité: Øyvind Kikut, leder, Marita Valen-Sendstad, nestleder, Maria Elder Larsen, medlem og Antonio Gade Wilhelmsen Serri, fast møtende vara.

Representantskapets valgkomité: Bjørn Tommy Tollånes, leder, Morten Lang-Ree, Ida Oftebro, Malin Hart Randes og Büsra Yalcin Yildiz.

Komiteén for bevilgning til samfunnsansvar: Siw Bekkelund Lundby, Reidun Furusest og Anorshan Pulendran.

Komiteén for bevilgninger til forskning, utvikling og innovasjon: Veslemøy Nestvold, Trude Lea og Inge Hagemann.

Representantskapets arbeid

Representantskapet i OBOS skal føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med gjeldende lover, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Representantskapet vedtar regler for tildeling av boliger i OBOS, behandler og fremmer innstillinger i saker som skal behandles på generalforsamlingen og velger OBOS' styre. Representantskapets lederkollegium omfatter leder, nestleder og

sekretær, samt komitéledere. Lederkollegiet har hatt jevnlig møter.

Representantskapets leder og nestleder har jevnlig kontakt med styreleder og konsernsjef.

Representantskapet vil i perioden ha vært samlet til seks møter og et seminar. I tillegg ble nye medlemmer invitert til et introduksjonskurs i regi av representantskapets ledelse.

Representantskapet har i perioden drøftet vedtektsfestede saker, fått orientering om status i virksomheten og uttalt seg om viktige strategiske retninger for konsernet. I tillegg har representantskapet behandlet følgende tema:

18. juni 2025

- Introduksjonsmøte for nye medlemmer sammen med ledelsen i representantskapet, konsernsjef og styreleder i forkant av møtet.
- Presentasjon av Construction City v/ Hege Skjelbred Hatlemark.
- Representantskapet gjennomførte valg av styret i OBOS BBL, kontrollkomité, valgkomité, komité for bevilgning til samfunnsansvar, komité for bevilgninger til forskning, utvikling og innovasjon, samt av representantskapets leder, nestleder og sekretær.

9. september 2025

- Hva skjer med boligbyggingen i Norge etter stortingsvalget 2025? v/ Bård Folke Fredriksen, adm. direktør i Norske Boligbyggelags Landsforbund.
- Om stortingsvalget 2025 og hva det kan bety for OBOS v/Hans Olav Syversen.
- Orientering fra kontrollkomiteén v/ Øyvind Kikut.
- Konsernets regnskap per 2. kvartal 2025 v/Trond Stabekk.

18.-19. oktober 2025 Høstseminar i Oslo

- Befaring på prosjekter på Ulven, Oslo og omvisning Construction City.
- Bør OBOS fusjonere med andre boligbyggelag? Innledning v/Roar Engeland og Daniel Kjørberg Siraj med etterfølgende gruppearbeid.
- Endring av reglene for medlemmer som endrer kategori boende/ikke boende i løpet av valgperioden v/Hans Olav Syversen og Christoffer Wiig.
- Orientering om representantskapets egenevaluering våren 2025 v/Hege Aarethun.

9. desember 2025

- Opplæring i AdminControl i forkant av møtet.
- Regjeringens boligpolitikk v/ kommunalminister Bjørnar Skjæran.
- Samtale med ny konsernsjef Marianne Gjertsen Ebbesen etterfulgt av gruppearbeid om hvordan samhandlingen mellom OBOS' administrasjon og representantskapet kan videreutvikles og styrkes.
- Orientering fra generalforsamlingens valgkomité v/Annicken Vargel.

27. januar 2026

- Hva OBOS var før og veien videre. Innledning v/Roar Engeland etterfulgt av gruppearbeid.
- Presentasjon av Malin Svensson, ny konserndirektør for Boligutvikling Trehus.
- Konsernets regnskap per 3. kvartal 2025 v/Trond Stabekk.

Følgende møter er planlagt:

9. april 2026

- Representantskapets gir sin uttalelse til sakene som skal behandles på OBOS' generalforsamling 9. juni, herunder årsresultat og årsrapport, andre vedtektsfestede saker og innstilling på godtgjørelse til styremedlemmer, representantskapets medlemmer, komiteer og revisor.

12. mai 2026

- Representantskapet behandler innstilling og gir sin uttalelse til innkomne saker til OBOS' generalforsamling 9. juni.
- Konsernets regnskap per 1. kvartal 2026 v/Trond Stabekk.



Dette er OBOS
Årsberetning
Årsregnskap 2025

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Redegjørelse for medlemsstyring og
foretaksledelse

Redegjørelse for lønn og annen godtgjørelse
til ledende ansatte i OBOS

Representantskapet 2025 – 2026

Representantskapets beretning for perioden
juni 2025–mai 2026

[Melding fra kontrollkomitéen til OBOS'
representantskap](#)

Bærekraftsrapport

Melding fra kontrollkomitéen til OBOS' representantskap

Kontrollkomitéen er oppnevnt av representantskapet, og skal føre tilsyn med lagets virksomhet i henhold til lover, vedtekter og andre gjeldende bestemmelser. Kontrollkomitéens mandat og ansvar følger av vedtektenes § 14 og instruks fastsatt av representantskapet.

Kontrollkomitéens medlemmer velges for to år, og varamedlem velges for ett år. Etter valget på representantskapets møte 18. juni 2025 har kontrollkomitéen følgende sammensetning:

- Øyvind Kikut, leder
- Marita Valen-Sendstad, nestleder
- Maria Elder Larsen, medlem
- Antonio Gade Wilhelmsen Serri, fast møtende vara.

Kontrollkomitéens leder inngår i representantskapets ledergruppe, og redegjør for komitéens arbeid i representantskapets møter.

Kontrollkomitéen avholder i alt fem møter i mandatperioden. Det er utarbeidet handlingsplan for kontrollkomitéens arbeid som ble vedtatt på mandatperiodens første møte.

Kontrollkomitéen har gjennomgått signerte styreprotokoller og protokoller fra styrets revisjons- og risikoutvalg. Administrasjonen har på kontrollkomitéens forespørsel gitt utdypende opplysninger om ulike styresaker. Spørsmål som komitéen har hatt til de ulike protokoller, er tilfredsstillende besvart av administrasjonen. Gjennom dette holdes komitéen løpende orientert om styrets arbeid.

Konsernets kvartalsvise regnskapsrapporter er fremlagt og kommentert av administrasjonen. Ledere for ulike forretningsområder har redegjort for sine virksomhetsområder med vekt på strategiske prioriteringer, markeds-situasjon, risiko og kontroll, og fagspesialister har presentert utvalgte prosjekter og satsningsområder. I tillegg har komitéen hatt anledning til å stille spørsmål om OBOS sin øvrige virksomhet. Komitéen har hatt eget årlig møte med styreleder og konsernsjef, og komitéens spørsmål ble godt besvart av styreleder og konsernsjef. Komitéen evaluerer årlig sitt arbeid.

Komitéen finner at lagets virksomhet er utført i samsvar med lovgivningen, vedtekter og med vedtak i besluttede organer.

OBOS BBLs regnskap og årsberetning for 2025 er gjennomgått med lagets revisor og OBOS' administrasjon. Det er gitt supplerende opplysninger, og alle spørsmål er tilfredsstillende besvart. Revisors beretning om regnskapet for

OBOS BBL i 2025 er fremlagt for komitéen. Kontrollkomitéen vil anbefale at det fremlagte regnskap godkjennes som OBOS BBLs regnskap for 2025, og komitéen tiltrer styrets forslag til disponering av årsoverskuddet for 2025.

Øyvind Kikut Leder Marita Valen-Sendstad Nestleder Maria Elder Larsen Antonio Gade Wilhelmsen Serri

Elisabet Landsend sekretær



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Bærekrafts- rapport 2025

OBOS' bærekraftsrapportering følger prinsippene og strukturen i standardene (ESRS) i EUs bærekraftsrapporteringsdirektiv (CSRD). Dette innebærer en rapportstruktur med fokus på de mest vesentlige områdene for virksomheten.

Rapporten innledes med generelle opplysninger om virksomhetens verdikjede, forretningsmodell, strategi og virksomhetsstyring. Videre følger de temaspesifikke kapitlene. Basert på OBOS' doble vesentlighetsanalyse er følgende åtte temaer valgt:

- Klima (E1)
- Biomangfold og økosystemer (E4)
- Ressursbruk og sirkulærøkonomi (E5)
- Egne ansatte (S1)
- Arbeidstakere i verdikjeden (S2)
- Berørte lokalsamfunn (S3)
- Kunder og sluttbrukere (S4)
- Forretningsatferd (G1)

For hvert av de vesentlige temaene følger rapporten ESRS-strukturen og dekker:

- Påvirkning, risikoer og muligheter knyttet til hvert vesentlige tema
- Mål, strategier og retningslinjer for å håndtere temaene
- Tiltak og nøkkelindikatorer for fremdrift
- Økonomiske effekter av risikoer og tiltak

Innledende del.....	100
Bærekraftsrapporten 2025 – Kort og godt	101
ESRS 2 Utarbeidelse av bærekraftsrapporten	103
Miljø.....	116
EUs taksonomi for bærekraftige aktiviteter.....	117
ESRS E1 Klimaendringer	121
ESRS E4 Biomangfold og økosystemer	139
ESRS E5 Ressursbruk og sirkulær økonomi	146
Sosial.....	156
ESRS S1 Egne ansatte	157
ESRS S2: Arbeidstakere i verdikjeden.....	169
ESRS S3 Berørte lokalsamfunn	177
ESRS S4 Kunder og sluttbrukere	183
Virksomhetsstyring.....	193
ESRS G1 Forretningsadferd.....	194



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Innledende del

ESRS 2 Utarbeidelse av bærekraftsrapporten.....	103
ESRS 2 BP-1 Grunnlag for rapportering.....	103
ESRS 2 BP-2 Spesielle begivenheter.....	103
ESRS 2 GOV-1 Rollen til administrasjon, tilsynsorgan og styret.....	104
ESRS 2 GOV-2 Informasjon gitt til og vurdert av styrende organer.....	106
ESRS 2 GOV-3 Integrasjon av bærekraft i bonusordninger.....	106
ESRS 2 GOV-4 Uttalelse om aktsomhetsvurderinger.....	107
ESRS 2 GOV-5 Risikostyring og internkontroll med bærekraftsrapportering.....	107
ESRS 2 SBM-1 Strategi, forretningsmodell og verdikjede.....	107
ESRS 2 SBM-2 Interessenter.....	109
ESRS 2 SBM-3 Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres interaksjon med strategi og forretningsmodell.....	111
ESRS 2 IRO-1 Vesentlighetsanalyse og beskrivelse av prosess for å vurdere påvirkninger, risikoer og muligheter.....	113
ESRS 2 IRO-2 Rapporteringskrav i ESRS som dekkes av virksomhetens bærekraftsrapport.....	115



Dette er OBOS
Årsberetning
Årsregnskap
Foretaksledelse og
medlemsdemokrati
Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Bærekraftsrapporten 2025 – Kort og godt

Viktige hendelser i 2025

2025 var preget av store endringer i det regulatoriske landskapet for bærekraftsrapportering. Selv om innføringen av EUs omnibus-pakke i 2025 gjør at OBOS-konsernet ikke omfattes av krav til rapportering under CSRD, viderefører OBOS bruken av ESRS-rammeverket i sin rapportering for 2025. Dette er et strategisk valg for å opprettholde transparens, kvalitet og konsistens i kommunikasjonen om bærekraftsarbeidet.

OBOS har i 2025 gjennomført en forbedring av metodikken for dobbel vesentlighetsanalyse. Analysen er styrket med tydeligere vurderinger av påvirkninger, risikoer og muligheter, bedre kvalitet i datagrunnlag og økt involvering av forretningsområdene. ESRS S2 – «Arbeidstakere i verdikjeden» er lagt til som nytt vesentlig tema for 2025.

OBOS jobber kontinuerlig med å videreutvikle bærekraftsarbeidet innenfor rammene av virksomhetens vesentlige bærekrafttemaer.

Miljø

Mer presise utslippstall – nytt og forbedret CO₂ regnskap

OBOS har i 2025 tatt i bruk nytt verktøy for klimagassberegninger av virksomheten. Det gir et mer korrekt bilde av de faktiske utslippene forbundet med konsernets aktiviteter. Verktøyet tar utgangspunkt i konsernets innkommende fakturaer og knytter disse mot en mer tilpasset utslippsfaktor enn tidligere (blant annet EPDer for innkjøpte byggevarer), samt gir en større andel aktivitetsbaserte data.

Klimagassberegningen er utvidet til å inkludere nedstrøms scope 3 utslipp, i tillegg til scope 1, scope 2 og oppstrøms scope 3. Beregningen er nå tilnærmet i tråd med kravene i CSRD og GHG-protokollen (Greenhouse Gas Protocol). Det jobbes videre med å forbedre beregningen, slik at OBOS kan rapportere på alle parameterne som CSRD krever.

Klimagassmål nådd i prosjekter

OBOS har satt årlige utslippsreduksjonsmål. Det er gjennomført klimagassberegninger i byggeprosjekter siden 2021. Prosjektene styres aktivt etter OBOS' egne grenseverdier for maksimalt utslipp per m². Metodikken bidrar til at OBOS kan ta bedre kvalifiserte beslutninger på de mest kostnadseffektive tiltakene for utslippsreduksjon i byggevirksomheten. I 2025 ligger de fleste ferdigstilte OBOS prosjektene som har levert inn klimagassberegninger, under grenseverdien. Dette med unntak av småhus bygget i Norge, som ligger over grenseverdien. Vektet gjennomsnitt for boligblokker bygget i Norge ligger også over grenseverdien. Det skyldes kun et enkelt-prosjekt med høye utslipp.

Styrket arbeid med naturrisiko

Arbeidet med natur og biologisk mangfold er styrket gjennom å kartlegge risikoer som naturinngrep, uttak og tilvirkning av råvarer, lokal forurensning og introduksjon av fremmede arter ved tomtekjøp. Arbeidet med retningslinjer for natur, biologisk mangfold og klimatilpasning er videreført, inkludert krav til bruk av sertifisert trevirke i prosjekter.



Dette er OBOS
Årsberetning
Årsregnskap
Foretaksledelse og
medlemsdemokrati
Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Sosiale forhold

Tilgjengelige boliger og levende lokalsamfunn

Det er gjennomført en rekke tiltak for å tilgjengeliggjøre boliger for medlemmer og å bidra til inkluderende og bærekraftige lokalsamfunn. Boligkjøpsmodellene Deleie og Bostart videreføres, og det er utviklet Eierkollektiv som ny boligkjøpsmodell. «OBOS gir tilbake» bidrar til aktiviteter og miljøtiltak i lokalsamfunn og for medlemmer. I tillegg har OBOS Samfunnsarena styrket sitt arbeid med å etablere møteplasser i strategisk utvalgte områder. Fem samfunnsarenaer er nå i drift i Oslo på Mortensrud, Kværnerbyen, Vollebekk, Ulven og Ellingsrud. Nye prosjekter utvikles i Nydalen og på Furuset for å skape enda flere inkluderende fellesskapsarenaer.

Arbeidstakere i verdikjeden som prioritert tema

I leverandørkjeden, som i 2025 ble løftet fram som et eget vesentlig tema, er det identifisert risikoer knyttet til helse og sikkerhet, tilstrekkelig lønn og ansettelsesforhold samt grunnleggende menneskerettigheter. Arbeidet omfatter krav til leverandører og oppfølging av ansvarlighet i verdikjeden på tvers av forretningsområdene.

Virksomhetsstyring

OBOS DNA – styrker kultur og etikk

I 2025 lanserte OBOS sitt nye verdigrunnlag, OBOS DNA, som består av verdiene Alltid framover, Best sammen og Positiv forskjell. Verdiene er en felles rettesnor for ønsket kultur og atferd i hele konsernet, og de skal ligge til grunn for beslutninger, samarbeid og prioriteringer.

Myndighetskontakt til nytte for medlemmer og kunder

OBOS deltar aktivt i samfunnsdebatten om boligpolitikk og byutvikling i Norge og Sverige med formål om å bedre rammevilkårene for medlemmer og kunder. Det jobbes målrettet mot myndighetene for å øke boligbyggingen i pressområder med særlig vekt på raskere reguleringsprosesser og bedre arealplanlegging. Et viktig gjennomslag kom i desember 2025 da Stortinget vedtok endringer i borettslagsloven som øker andelen boliger som kan selges som deleie i nye borettslag, fra 20 prosent inntil 50 prosent. Dette gjør det mulig for OBOS å tilby betydelig flere deleieboliger framover, og dermed senke terskelen i boligmarkedet for flere medlemmer.



Dette er OBOS
Årsberetning
Årsregnskap
Foretaksledelse og
medlemsdemokrati
Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø
Sosial
Virksomhetsstyring

ESRS 2

Utarbeidelse av bærekraftsrapporten

ESRS 2 BP-1

Grunnlag for rapportering

EUs bærekraftsrapporteringsdirektiv (CSRD) ble gyldig 31. juli 2023. Norge vedtok i juni 2024 endringer i regnskapsloven som krever bærekraftsrapportering i henhold til CSRD. Reglene innebærer trinnavvis innføring av rapporteringsplikt. OBOS BBL omfattes ikke direkte av CSRD, men konsernet har datterselskaper som faller inn under regnskapsloven § 2-3.

EU har vedtatt «Stop-the-Clock»-direktivet som del av Omnibusforslaget, og endringene er implementert i Norge. Dette innebærer at rapporteringsplikten for foretak i bølge 2, inkludert OBOS' datterselskaper, er utsatt med to år. Foretak som opprinnelig skulle rapportere fra regnskapsåret 2025, skal nå rapportere fra regnskapsåret 2027.

I desember vedtok også EU å heve terskelen for rapporteringsplikt til kun å gjelde foretak med over 1 000 ansatte. Endringen resulterer i at OBOS' rapporteringsplikt under CSRD bortfaller. OBOS vil uavhengig av denne endringen fortsette å bruke ESRS-standarden som rammeverk for sin bærekraftsrapport.

OBOS' bærekraftsrapportering for 2025 er basert på den eksisterende ESRS-standarden. OBOS' doble vesentlighetsanalyse er strukturert etter kravene i ESRS 1 og 2, slik OBOS har tolket dem.

Enkelte krav i ESRS er fraveket. For mer informasjon, se ESRS-indeksen på obos.no. Bærekraftsrapporteringen er konsolidert for hele konsernet, med samme omfang som OBOS konsernregnskap. OBOS rapporterer årlig i henhold til åpenhetsloven og utarbeider en redegjørelse i henhold til likestillings- og diskrimineringsloven §§ 26 og 26 a om likestillingsarbeidet i virksomheten.

Rapporten omfatter, etter beste evne, OBOS' verdikjede både oppstrøms og nedstrøms. OBOS er en medlemsorganisasjon med kjernevirksomhet innen boligutvikling og -bygging i Norge og Sverige, samt boligforvaltning, næringseiendom, bank og eiendomsmegling i Norge. En fullstendig kartlegging av verdikjeden er krevende, og OBOS har derfor gjennomført en overordnet kartlegging. Arbeidet med å detaljere verdikjeden og analysere dens påvirkninger vil fortsette i 2026. Det er ikke utelatt informasjon i rapporten ut fra en vurdering av sensitiv informasjon. Bærekraftsrapporten inngår i OBOS årsrapport og offentliggjøres på obos.no.

ESRS 2 BP-2

Spesielle begivenheter

Generelt

Rapporteringen i henhold til CSRD og ESRS innebærer omfattende krav til dokumentasjon av påvirkninger, verdikjeder, styring, mål og handlingsplaner. OBOS følger utviklingen av bransjestandarder tett for å sikre gode beregningsmetoder, datafangst og tolkning av krav. Rapporteringen vil utvikles gradvis i takt med økt datatilgjengelighet og modenhet i konsernet. Datterselskaper har ulik modenhet, og enkelte tall og datakilder kan være mer usikre. Dette er spesifisert i relevante delkapitler. OBOS benytter ESRS' standarddefinisjoner for tidshorisonter.

Estimering av verdikjededata

OBOS har en omfattende verdikjede med mange enheter som i dag ikke rapporterer bærekraftsdata. Direkte datainnhenting er derfor krevende, og OBOS benytter estimater basert på indirekte kilder og vil benytte seg av muligheten til å fase inn verdikjederapportering over tid. Metoden for innsamling, estimering og vurdering av data i verdikjeden beskrives under de respektive kapitler.

Kilder til usikkerhet i rapporteringen og endring i fremstilling av data

I påvente av at forenklete ESRS-standarder skal vedtas, er det ikke foretatt vesentlige endringer i årets rapportering sammenlignet med rapporteringen for 2024. Enkelte datapunkter kan ikke besvares eller estimeres for 2025. Dette er beskrevet i de respektive kapitlene.

OBOS utarbeider årlig et klimaregnskap for å rapportere sine klimagassutslipp. I 2025 er det tatt i bruk et nytt verktøy og ny metode, som har gitt betydelig forbedret kvalitet og redusert usikkerhet. Klimagassberegninger vil likevel alltid bygge på en rekke antagelser og det jobbes kontinuerlig med å forbedre regnskapet. Se kapittel ESRS E1 og obos.no for mer detaljer.

Rapporteringsfeil

Det er ingen kjente rapporteringsfeil fra tidligere perioder. OBOS jobber kontinuerlig med å forbedre datakvaliteten i sin bærekraftsrapportering, noe som kan endre tidligere års rapporterte tall. Dette presiseres i de enkelte kapitlene.

Opplysninger som stammer fra annen lovgivning

I tillegg til CSRD/ESRS rapporterer OBOS separat på åpenhetsloven og likestillingsredegjørelsen. OBOS har tidligere rapportert separat på klimarisiko i henhold til anbefalingene i TCFD-rammeverket. Denne rapporten er nå integrert i bærekraftsrapporten.

Inkludert ved henvisning

EU-taksonomien KPI for omsetning og driftskostnader (OpEx) er tilgjengelig på obos.no.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

ESRS 2 GOV-1

Rollen til administrasjon, tilsynsorgan og styret

OBOS følger Samvirkeanbefalingen av 21. desember 2022, og legger anbefalingens prinsipper til grunn for sin utøvelse av medlemsstyring og foretaksledelse. Samvirkeanbefalingen svarer til «Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse» for børsnoterte selskaper (NUES), og er utarbeidet for foretak som er underlagt samvirkeoven og boligbyggelagsloven.

Boligbyggelaget OBOS er et samvirke med 640 048 medlemmer per 31. desember 2025, også kalt andelseiere. Boligbyggelaget er bygget på en åpen medlemsmodell der alle kan tegne seg som medlemmer (andelseiere). OBOS skal til enhver tid oppfylle lovkravene som er satt til virksomheten. OBOS har også konsesjon til å drive finans- og eiendomsmeglingsvirksomhet under tilsyn av Finanstilsynet.

Generalforsamlingen

Medlemmene utøver den høyeste myndighet i OBOS gjennom generalforsamlingen. Et medlem har rett til å få tatt opp spørsmål og forslag på generalforsamlingen. Dette skal meldes skriftlig til styret innen 1. april. Ordinær generalforsamling gjennomføres innen 1. juli hvert år.

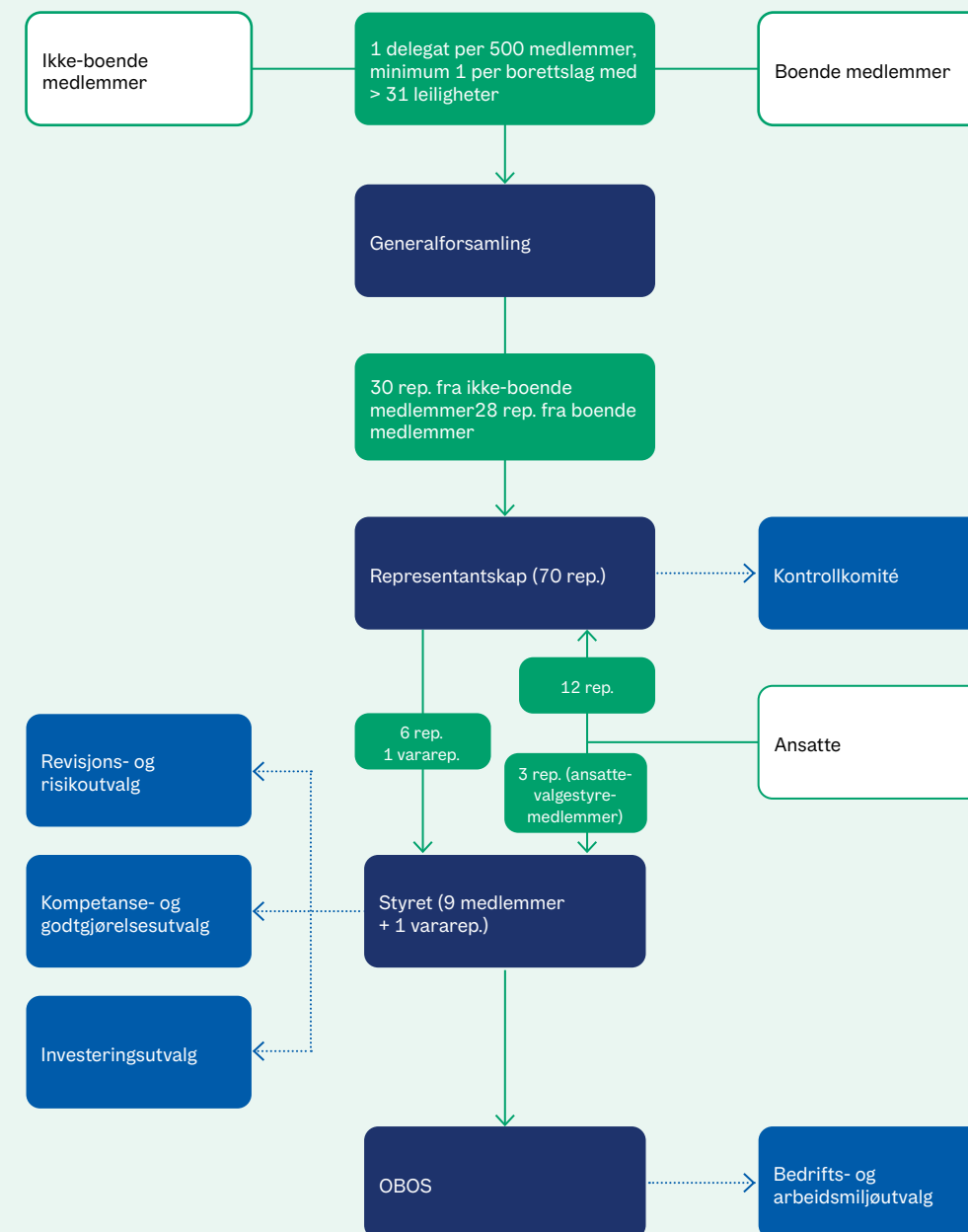
Representantskapet og kontrollkomitéen

Representantskapet fører tilsyn med at boligbyggelagets formål fremmes i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Til dette velger representantskapet en kontrollkomité. Kontrollkomitéen er regulert i vedtektenes § 14.

Styret

Representantskapet velger, etter innstilling fra representantskapets valgkomité, boligbyggelagets styre med varamedlemmer, med unntak av styremedlemmer valgt av og blant ansatte. Flertallet skal være uavhengig av ledelse og vesentlige forretningsforbindelser, og kjønnsbalanse tilstrebes. Per 31. desember 2025 er tre av syv representantskapsvalgte styremedlemmer kvinner, og én av tre ansattvalgte styremedlemmer er kvinne. Samtlige styremedlemmer per 31. desember 2025, valgt av representantskapet, er uavhengig av ledelse og vesentlige forretningsforbindelser, og alle styremedlemmer er OBOS-medlemmer. Styrets medlemmer har bred erfaring fra næringsliv, forvaltning, politikk og styreverv i store selskaper. Styret holdes oppdatert på nye krav og forventninger gjennom at administrasjonen minst årlig rapporterer status og endringer i konsernets bærekraftsarbeid, basert på innhentede data fra virksomheten.

Styrende organer i OBOS per 31. desember 2025





Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

For styrets sammensetning og styremedlemmenes utdannelse, yrkeserfaring og deltagelse i styremøter, vises det til styrets CVer i årsrapporten.

Styret i OBOS

Navn	Verv	Styreutvalg
Roar Engeland (1960)	Styreleder fra 2017, styremedlem 2016	Kompetanse- og godtgjørelsesutvalg (leder), Investeringsutvalg
Heidi Ulmo (1972)	Nestleder fra 2022, styremedlem fra 2018	Revisjons- og risikoutvalg (leder)
Ragnhild Borchgrevink (1967)	Styremedlem fra 2020	Kompetanse- og godtgjørelsesutvalg, Revisjons- og risikoutvalg
Thor Gjermund Eriksen (1966)	Styremedlem fra juni 2025	Revisjons- og risikoutvalg
Henning Olsen (1978)	Styremedlem fra 2021, varamedlem 2020	Investeringsutvalg
Anne Lise Ryel (1958)	Styremedlem fra 2022	Investeringsutvalg
Arne Austreid (1956)	Fast møtende vara fra 2021	Investeringsutvalg (leder)
Lars Örjan Reinholdsson (1963)	Ansattvalgt styremedlem fra 2015	Kompetanse- og godtgjørelsesutvalg
Torunn Kverneland Thiemer (1967)	Ansattvalgt styremedlem fra mai 2025	Investeringsutvalg
Daniel Walter (1979)	Ansattvalgt styremedlem fra 2019	Revisjons- og risikoutvalg

Ledelsen

Ledelsen i OBOS omfatter, i tillegg til konsernsjef, konserndirektører med ansvar for forretningsområder og for konsernfelles forretningsstøtte. Konsernledelsen består av seks kvinner og fire menn.

Ledelsens og administrasjonens bærekraftskompetanse er ivaretatt gjennom OBOS-konsernets miljøavdeling, ledet av direktør for miljø. Miljøavdelingen rapporterer til konserndirektør for Næringseiendom og har fagansvar for klima og miljø i konsernet i tillegg til å samordne bærekraftsrapporteringen. Resultatansvaret for bærekraftsområdene ligger hos linjeledelsen, som får støtte fra fagavdelinger innen klima og miljø, HR, compliance og anskaffelser. Ansvar for malverk knyttet til sosial bærekraft i verdikjeden ligger hos konsernets ansvarlig for anskaffelser.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

For utfyllende informasjon om styringsstrukturen og ansvarsfordelingen i OBOS, vises det til Redegjørelse for medlemsstyring og foretaksledelse på [side 89](#).

Ledelsen i OBOS

Navn	Stilling
Marianne Gjertsen Ebbesen (1972)	Konsernsjef
Ingunn Andersen Randa (1981)	Konserndirektør, Boligutvikling Storby
Malin Svensson (1975)	Konserndirektør, Boligutvikling Trehus
Øistein Gamst Sandlie (1975)	Konserndirektør, Forvaltning og rådgivning
Nils Morten Böhler (1963)	Konserndirektør, Næringseiendom
Ingjerd Sælid Gilhus (1984)	Konserndirektør, Medlem og samfunnsengasjement
Trond Stabekk (1973)	Konserndirektør, Økonomi og finans (CFO)
Steffen Brørby (1978)	Konserndirektør, HR og organisasjon
Kathinka Koch Sommerseth (1970)	Konserndirektør, Marked og kommunikasjon
Cathrine Wolf Lund (1977)	Konserndirektør, IT og digital

Bærekraft i OBOS-konsernet

Navn	Stilling
Birgitte Molstad	Miljødirektør

ESRS 2 GOV-2

Informasjon gitt til og vurdert av styrende organer

Bærekraft er ett av OBOS' tre strategiske hovedmål, og hovedmålet er brutt ned i en rekke delmål som treffer ulike deler av virksomheten. Strategien bygger på resultatet i vesentlighetsanalysen. Forretningsområdene har etablert virksomhetsspesifikke mål (KPIer) og tiltak som bidrar til hovedmålet (se ESRS 2 SBM-1).

Bærekraftsdata samles inn fra virksomheten som har det operasjonelle ansvaret. Kvartalsvis status på bærekraftsarbeidet med vekt på klima og miljø rapporteres til konsernledelsen og linjeledelsen. Det redegjøres årlig for bærekraftsarbeidet til representantskapets kontrollkomité.

Resultatet fra den årlige doble vesentlighetsanalysen gjennomgås i konsernledelsen, behandles i styrets revisjons- og risikoutvalg og framlegges for styret for anbefaling til prioriterte områder i bærekraftsrapporteringen. Resultatet av analysen legges til grunn som ett av flere elementer i den årlige evalueringen av virksomhetsmål og KPIer.

OBOS-banken gjennomfører årlig sin egen doble vesentlighetsanalyse som grunnlag for justering av strategiske mål og tiltak. Analysen oppdateres i ledergruppen, behandles i bankstyrets risiko- og revisjonsutvalg, og godkjennes av bankens styre. Datterselskapene i OBOS-konsernet har minst én årlig gjennomgang av klima- og miljørisikoer som del av sin interne risikohåndtering. Klima- og miljørisikoanalysen omfatter 12 fysiske ansvars- og overgangsrisikoer. Resultatet fra datterselskapenes analyse tas inn i arbeidet med konsernets vesentlighetsanalyse. For mer informasjon om hvilke risikoer som vurderes, se kapittel ESRS2 IRO-1, ESRS2 IRO-2 og E1 IRO-1.

ESRS 2 GOV-3

Integrasjon av bærekraft i bonusordninger

Lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte (konsernsjefen og medlemmer av konsernets ledergruppe) skal understøtte OBOS' strategi, langsiktige interesser og økonomisk bæreevne. Resultatlønn er begrenset oppad til 35 prosent av den faste årslønnen.

Bærekraftsperspektivet (medlemstilfredshet og fysisk sikkerhet på byggeplass - H1-verdi) er integrert i resultatlønnsparameterne og utgjør fire prosentpoeng av den totale resultatlønnssrammen.

I årsrapporten er det redegjort for prinsipper for lønn og annen godtgjørelse for ledende ansatte på [side 95](#). Spesifikasjoner av fastlønn, utbetalt bonus og naturalytelser er gitt i [note 30](#) til årsregnskapet.



Dette er OBOS
 Årsberetning
 Årsregnskap
 Foretaksledelse og
 medlemsdemokrati
 Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø
 Sosial
 Virksomhetsstyring

ESRS 2 GOV-4

Uttalelse om aktsomhetsvurderinger

Følgende oppsummering viser hvor man kan lese om OBOS' due diligence-prosesser:

Kjerneelementer i due diligence-prosessen	Kapitler i bærekraftsrapporten som beskriver disse
Ivaretagelse av due diligence i virksomhetsstyring, strategi og forretningsmodell	ESRS 2 SBM-3
Involvering av interessenter i due diligence-prosesser	ESRS 2 SBM-2
Identifisering av negativ påvirkning	ESRS 2 SBM-3 og IRO-1, ESRS E1, E4, E5, S1, S3, S4
Gjennomføring av tiltak for å redusere negativ påvirkning	ESRS E1, E4, E5, S1, S3, S4
Måling av effekt av tiltak for å redusere negativ påvirkning	ESRS E1, E4, E5, S1, S3, S4

ESRS 2 GOV-5

Risikostyring og internkontroll med bærekraftsrapportering

Styret fastsetter OBOS' risikoprofil som følges opp løpende i administrasjonens rapportering. Risikostyring og internkontroll er integrert i virksomhetsstyringen og følges opp etter rammeverk etablert i samsvar med lovkrav og myndighetsforventninger. Rammeverket tar hensyn til risikoaspekter og muligheter i forretningsområdene.

Førstelinen, som består av forretnings- og virksomhetsområder, eier og håndterer risiko knyttet til egen drift og sikrer etterlevelse av krav. Risikovurderinger rapporteres halvårlig som en del av virksomhetsrapporteringen til konsernledelsen og styret. Internkontrollen, som er operasjonalisert gjennom linjen og integrert i systemene for virksomhetsstyring, følger «fire øyne-prinsippet» i kontroller og fullmaktsmatriser i henhold til COSO-rammeverket. Compliance-funksjonen utgjør andrelinjen og kontrollerer etterlevelse av krav innenfor utvalgte områder. Ekstern revisor gjennomgår kontrollmiljøet årlig.

Kontrollen med bærekraftsdata utføres på ulike nivåer i organisasjonen avhengig av virksomhet, og konsolideres i den årlige rapporteringen.

OBOS er et stort konsern med omfattende virksomhet, noe som medfører risiko knyttet til kvaliteten på bærekraftsdata ved innføring av CSRD-direktivet. Mye av datainnhenting er fortsatt manuell, og sidemannskontroll utføres for å redusere feil. OBOS jobber med å forbedre systemstøtte og datakvalitet for framtidig bærekraftsrapportering.

ESRS 2 SBM-1

Strategi, forretningsmodell og verdikjede

OBOS ble stiftet i 1929 og er Norges største boligbyggelag og eiendomsforvalter. OBOS er bygget på en åpen medlemsmodell der alle kan bli medlemmer. Hovedformålet er å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller andre måter, og å forvalte boliger for medlemmene. I henhold til vedtektene avsettes 10 % av årets resultat etter skatt til samfunnsnyttige formål. Øvrig overskudd beholdes i virksomheten og reinvesteres. OBOS driver også bank- og eiendomsmeglervirksomhet under Finanstilsynets tilsyn.

OBOS har 640 048 medlemmer i Norge og Sverige ved utgangen av 2025. OBOS har et langsiktig perspektiv på strategi og utvikling. Styret fastsetter det strategiske målbildet. Strategiske prioriteringer og virksomhetsmål (KPI-er) gjennomgås årlig og justeres i takt med markedsforhold, rammebetingelser og endrede prioriteringer. De ulike virksomhetsområdene i OBOS utformer sine strategiske mål og initiativer i forlengelsen av konsernets strategiske målbilde. Det overordnede strategiske målbildet ligger fast over tid og gir konsernet en tydelig retning. Styret følger opp status på vedtatte strategiske prioriteringer, virksomhetsmål og tiltak gjennom administrasjonens løpende rapportering til styret. For utfyllende informasjon om strategi, se årsrapporten [side 11](#).

Bærekraftsmål er integrert i OBOS' overordnede strategi og risikoprofil. Alle forretningsområder gjennomfører årlige risikovurderinger knyttet til klima og miljø. Det utarbeides en dobbel vesentlighetsanalyse for å identifisere prioriterte bærekraftstemaer. Analysen forankres i konsernledelsen, styrets risiko- og revisjonsutvalg og det samlede styret, og danner grunnlag for rapportering og strategiske prioriteringer. Ved vesentlige endringer i risikovurderinger eller vesentlighetsanalysen revideres bærekraftstrategien tilsvarende. Oppfølging av krav til bærekraft er forankret i styrende dokumenter for konsernet: Policy for bærekraft (ESG) fastsatt av styret og tematiske retningslinjer fastsatt av konsernledelsen. Alle styrende organer ivaretar kontroll med bærekraft. OBOS BBL er Miljøfyrtårn og ble resertifisert i 2024. I den forbindelse ble styrende dokumenter for klima, miljø og arbeidsmiljø gjennomgått av ekstern sertifiser.

Forretningsmodell

OBOS har en diversifisert forretningsmodell. I tillegg til å drive utvikling, produksjon og salg av bolig og eiendom, har OBOS også virksomhet innenfor bolig- og eiendomsforvaltning, utleie av næringseiendom, teknisk rådgiving, bank, eiendomsmegling og aksjeinvesteringer. Virksomheten foregår i Norge og i Sverige.

OBOS investerer i større børsnoterte selskaper og i oppstartsselskaper både for å generere avkastning og for å oppnå strategiske muligheter. Eierskapet i norske og svenske entreprenørselskaper fremmer industriell utvikling og bærekraft. Investeringene støtter OBOS' satsing på innovasjon og digitalisering.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Oppføring av nye boliger og næringsbygg starter med kjøp av eiendom, før det går videre til utvikling, prosjektering og produksjon. OBOS Eiendom forvalter og drifter næringseiendom, mens boligene OBOS bygger blir lagt ut for salg. OBOS-banken tilbyr finansiering til både privatpersoner og boligselskaper. Selv om OBOS ikke eier boligene etter at de er ferdigstilt, er OBOS i Norge forretningsfører for mange boligselskaper og tilbyr også teknisk rådgivning til disse. OBOS' forretningsmodell er sterkt avhengig av leverandører og samarbeidspartnere, hovedsakelig for produksjon av boliger og næringsbygg. Det har ikke vært vesentlige endringer i leverandørkjeden i 2025.

Formål, visjon og forretningsidé

OBOS' hovedformål i henhold til vedtektene er å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger for medlemmene. Ut over dette har OBOS som formål å drive spare- og utlånsvirksomhet, boligbygging og forvaltning for andre enn medlemmene. OBOS investerer også i selskaper av betydning for boligsamvirket, og har egen virksomhet blant annet innenfor eiendomsmegling og bank.

Visjonen «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer» realiseres gjennom tre hovedambisjoner:

- Boligbyggeren som utgjør en forskjell
- Ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlem
- Et mer bærekraftig samfunn

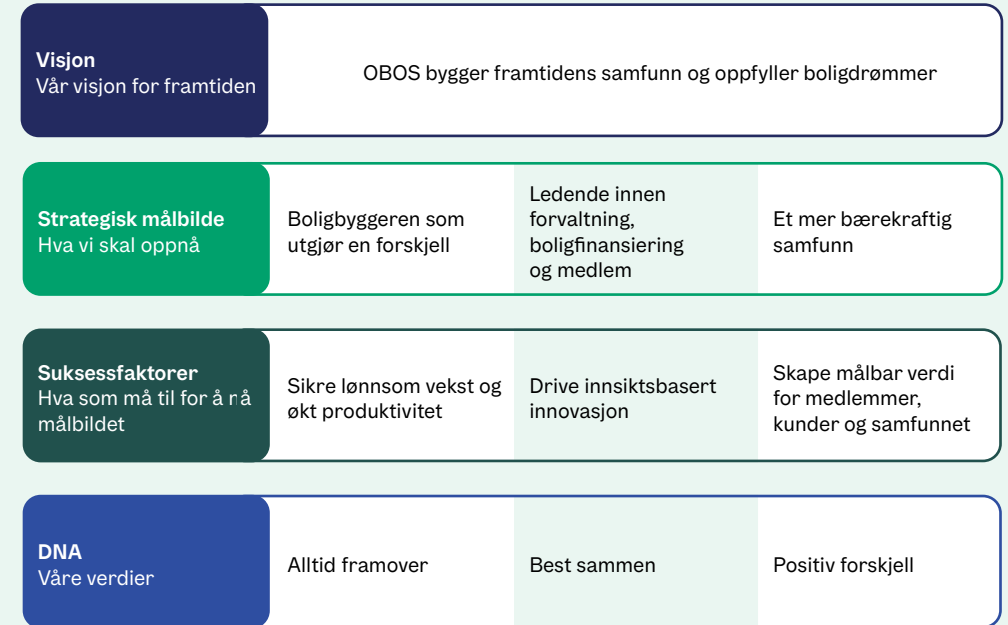
Tre definerte suksessfaktorer skal bidra til tydelig retning og prioriteringer for å lykkes med det strategiske målbildet:

- Sikre lønnsom vekst og økt produktivitet
- Drive innsiktsbasert innovasjon
- Skape målbar verdi for medlemmer, kunder og samfunnet

For utdypende informasjon om strategi, se [side 11](#) i årsrapporten. Se også ESRS S4.

Se tabell 2 for oversikt over OBOS' strategiske mål som berører bærekraft.

OBOS' konsernstrategi



OBOS' forretningsmodell





Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

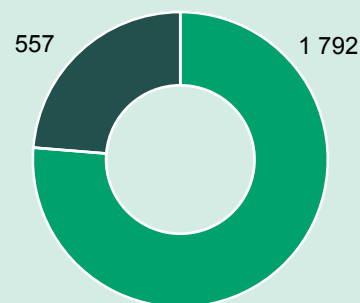
Virksomhetsstyring

Antall ansatte per 31. desember 2025
Antall ansatte rapportert avviker fra det som rapporteres i OBOS-konsernets årsrapport. Ikke-garanterte timeansatte teller ikke med i OBOS-konsernets årsrapport, men er en del av bærekraftsrapporteringen.

FIGUR 1

Ansatte i OBOS ved utgangen av 2025

- Norge (1 792)
- Sverige (557)



TABELL 1

OBOS' strategiske konsernmål som berører bærekraft
Mål knyttet til de vesentlige temaene er beskrevet under hvert tema-kapittel

Mål	ESRS									
	E1	E2	E3	E4	E5	S1	S2	S3	S4	G1
Mot et mer bærekraftig samfunn	●			●	●	●	●	●	●	●
45 % reduksjon klimagassutslipp for bygninger ferdigstilt i 2026, 55 % reduksjon i 2030 og 95 % reduksjon på bygg ferdig i 2050 iht. OBOS referanseverdi og grenseverdier	●									
Ambisjon om 7,5 % årlig reduksjon av klimagassutslipp fra drift av næringsbygg	●									
Bidra til klimaløft i eksisterende boligselskap	●									
Øke antall tilbudte boliger med boligkjøpsmodeller									●	
OBOS gir tilbake 10 % av overskuddet								●		

TABELL 2

Omsetning brutt ned på aktiviteter

Driftsinntekter, millioner kroner	2025	2024	2023
Boligutvikling Storby	4 309	9 175	13 296
Boligutvikling Trehus	5 377	6 183	
Forvaltning og rådgivning	1 155	1 086	991
Næringseiendom	998	872	821
Bank og eiendomsmedling	1 080	1 054	864
Aksjeinvesteringer	90	-	-
Annen virksomhet	2 359	4 086	3 041
Elimineringer	-1 419	-3 200	-2 336
OBOS konsern	13 949	19 257	16 678

ESRS 2 SBM-2

Interessenter

Dialog med interessenter er viktig i bærekraftsarbeidet. OBOS' viktigste interessenter er ansatte, ledelsen, medlemmer, myndigheter, boligselskapsstyrer, leverandører og interesseorganisasjoner.

OBOS har kontinuerlig dialog med interessenter, spesielt medlemmene, for å ivareta medlemsdemokratiet. Dette inkluderer årlige generalforsamlinger, møter med representantskapet, åpne medlemsmøter og møter med borettslagsstyrer. Medlemmer og nabolag deltar også i planprosesser for nye boligprosjekter.

OBOS offentliggjør informasjon om viktige hendelser som har relevans for kapitalmarkedene og andre interessenter, gjennom Oslo Børs sine informasjonssystemer.

OBOS måler kontinuerlig omdømme og kunde- og medarbeidertilfredshet for å identifisere forbedringspunkter som innarbeides i virksomhetsstyringen. Arbeidet med interessentdialogen videreføres i 2026. Se mer om dette arbeidet i kapittel ESRS S3 og ESRS S4.

Tilbakemeldinger fra dialogmøter benyttes i arbeidet med vesentlighetsanalysen, som definerer virksomhetens kontekst og identifiserer vesentlige IRO-er (påvirkninger, risikoer og muligheter). Analysen forankres årlig i konsernledelsen og styret, og gir oversikt over interessentenes tilbakemeldinger. Vesentlighetsanalysen danner grunnlaget for bærekraftsrapporteringen og bærekraftsstrategier.

Bærekraftsstrategien er ikke endret i 2025. Som ledd i den årlige gjennomgangen av strategiske prioriteringer og virksomhetsmål, er det foretatt noen justeringer. Det presiseres at OBOS skal tilby kostnadseffektive og mer klimavennlige boliger.



Dette er OBOS
 Årsberetning
 Årsregnskap
 Foretaksledelse og
 medlemsdemokrati
 Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø
 Sosial
 Virksomhetsstyring

TABELL 3

Interessentdialog

Interessentgruppe	Interessentenes forventninger til OBOS	Arenaer for dialog med interessentgruppe
Ansatte	<ul style="list-style-type: none"> • Klima; Klimagassutslipp og klimatilpasning • Sirkulærøkonomi og ressursbruk • Arealbruk, natur og biologisk mangfold • Godt og trygt arbeidsmiljø • Tilgjengelige boliger for alle (kunder og sluttbrukere) 	<ul style="list-style-type: none"> • Lokale medvirkningsprosesser ifm. utviklingsprosjekt • Spørreundersøkelse ifm. vesentlighetsanalyse • Medarbeidersamtaler og medarbeiderundersøkelser • Varslingskanaler • Allmøter og intranett
Ledelse	<ul style="list-style-type: none"> • Compliance (virksomhetsstyring) • Godt arbeidsmiljø og seriøsitet i bransjen • Inkluderende nabolag • Medvirkning • Klima; Klimagassutslipp og klimatilpasning • Sirkulærøkonomi og ressursbruk • Arealbruk, natur og biologisk mangfold • Tilgjengelige boliger for alle (kunder og sluttbrukere) 	<ul style="list-style-type: none"> • Kvartals- og årsrapport • Konsernstrategi • Intervjuer ifm. vesentlighetsanalyse
Medlemmer	<ul style="list-style-type: none"> • Klima; Klimagassutslipp og klimatilpasning • Sirkulærøkonomi og ressursbruk • Arealbruk, natur og biologisk mangfold • Tilgjengelige boliger for alle (kunder og sluttbrukere) 	<ul style="list-style-type: none"> • Nyhetsbrev og OBOS bladet • Generalforsamling • Spørreundersøkelse ifm. vesentlighetsanalyse • Åpne medlemsmøter • Møter med tilknyttede boligselskaper
Myndigheter	<ul style="list-style-type: none"> • Klima; Klimagassutslipp og klimatilpasning • Sirkulærøkonomi og ressursbruk • Arealbruk, natur og biologisk mangfold • Godt og trygt arbeidsmiljø 	<ul style="list-style-type: none"> • Tilsyn og revisjon • Kvartals- og årsrapport • Løpende dialog
Bank & finans	<ul style="list-style-type: none"> • Klima; klimagassutslipp, klimatilpasning og energieffektivisering • Forretningsadferd; bærekraftsstrategi og rapportering 	<ul style="list-style-type: none"> • Løpende dialog • Intervjuer ifm. vesentlighetsanalyse
Styre boligselskap	<ul style="list-style-type: none"> • Klima; Klimagassutslipp og klimatilpasning • Sirkulærøkonomi og ressursbruk • Arealbruk, natur og biologisk mangfold • Tilgjengelige boliger for alle (kunder og sluttbrukere) 	<ul style="list-style-type: none"> • Spørreundersøkelse ifm. vesentlighetsanalyse • Bolig & miljø og nyhetsbrev • Løpende dialog
Interesseorganisasjoner	<ul style="list-style-type: none"> • Klima; Klimagassutslipp og klimatilpasning • Sirkulærøkonomi og ressursbruk • Arealbruk, natur og biologisk mangfold • Ansvarlig leverandørkjede • Tilgjengelige boliger for alle (kunder og sluttbrukere) • Likestilling, mangfold og inkludering 	<ul style="list-style-type: none"> • Medlemskap i bransjeorganisasjoner • Intervjuer ifm. vesentlighetsanalyse • Løpende dialog • Kontakt ifm. anbud
Leverandører	<ul style="list-style-type: none"> • Klima; Klimagassutslipp og klimatilpasning • Sirkulærøkonomi og ressursbruk • HMS • Arealbruk, natur og biologisk mangfold • Tilgjengelige boliger for alle (kunder og sluttbrukere) 	<ul style="list-style-type: none"> • Løpende dialog



Innledende del

Miljø
Sosial
Virksomhetsstyring

ESRS 2 SBM-3

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres interaksjon med strategi og forretningsmodell

OBOS utvikler, bygger og forvalter boliger og næringsbygg i en samvirkemodell. Vesentlighetsanalysen kartlegger hvordan påvirkninger, muligheter og risikoer interagerer med OBOS' verdikjede og forretningsmodell, se figur 2.

Oppstrøms er OBOS avhengig av naturressurser for produksjon av byggematerialer og energi, noe som kan føre til tap av natur og biomangfold. Denne avhengigheten innebærer også risiko for redusert tilgang på råvarer over tid.

OBOS' virksomhet omfatter boligutvikling, nærings- og byutvikling, boligforvaltning og bankvirksomhet, med tilhørende risikoer, muligheter og påvirkninger. OBOS påvirker klima, ressursbruk og natur negativt, men har muligheter til å redusere denne påvirkningen ved å minimere energibehov og ressursforbruk, samt restaurere natur. Dette er sentrale mål i OBOS' strategi som vist i ESRS2 SBM-1.

OBOS Eiendomsforvaltning leverer forvaltningstjenester til både OBOS-utviklede og eksterne boligselskaper, og sikrer verdien av kundenes boliger. OBOS Prosjekt tilbyr rådgivning innen vedlikehold, rehabilitering og energieffektivisering. OBOS-banken tilbyr grønne lån og bærekraftsrådgivning til sine kunder. I 2024 startet OBOS Eiendomsforvaltning, OBOS Prosjekt og OBOS-banken et samarbeidsprosjekt for å utvikle produkter og tjenester som støtter klimaomstilling og bærekraft i boligselskaper. Dette arbeidet, «Det grønne triangel», er videreført i 2025.

OBOS' negative påvirkning er knyttet til utfordringer felles for bransjen. Omstilling krever klare politiske rammer og samarbeid på tvers av aktører. OBOS arbeider aktivt med politisk påvirkning gjennom dialog med myndigheter og beslutningstakere for å fremme løsninger som tilrettelegger for sirkulære løsninger, klimagassreduksjon og energieffektivitet. Gjennom klyngesamarbeidet Construction City Cluster er OBOS pådriver for å utvikle framtidens bærekraftige løsninger på tvers av hele verdikjeden. Disse initiativene akselererer omstillingen i byggebransjen og skaper verdi for samfunnet og OBOS' interessenter.

OBOS ser foreløpig begrensede finansielle effekter av identifiserte påvirkninger, risikoer og muligheter. Høye miljøambisjoner kan øke byggekostnadene på kort sikt, mens råvaretilgang og priser kan bli en langsiktig risiko. OBOS samarbeider med bransjeaktører for å redusere ressursforbruk og finne positive finansielle effekter. Økt fokus på naturvern og grøntarealer kan begrense utbygging og gi økte kostnader. Økte CO₂-avgifter kan også medføre vesentlig økte byggekostnader.

OBOS ser en finansiell oppside i energieffektivisering av eksisterende boliger, og jobber aktivt for å være boligselskapenes foretrukne rådgiver innen klimaomstilling.

OBOS vil framover videreutvikle sin strategi og forretningsmodell for bedre å håndtere vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter. Vurderingene av disse faktorene har bestemt de vesentlige temaene for rapportering, oppsummert i tabell 4. Prosessen for vesentlighetsanalysen er beskrevet i kapittel ESRS 2 IRO-1.



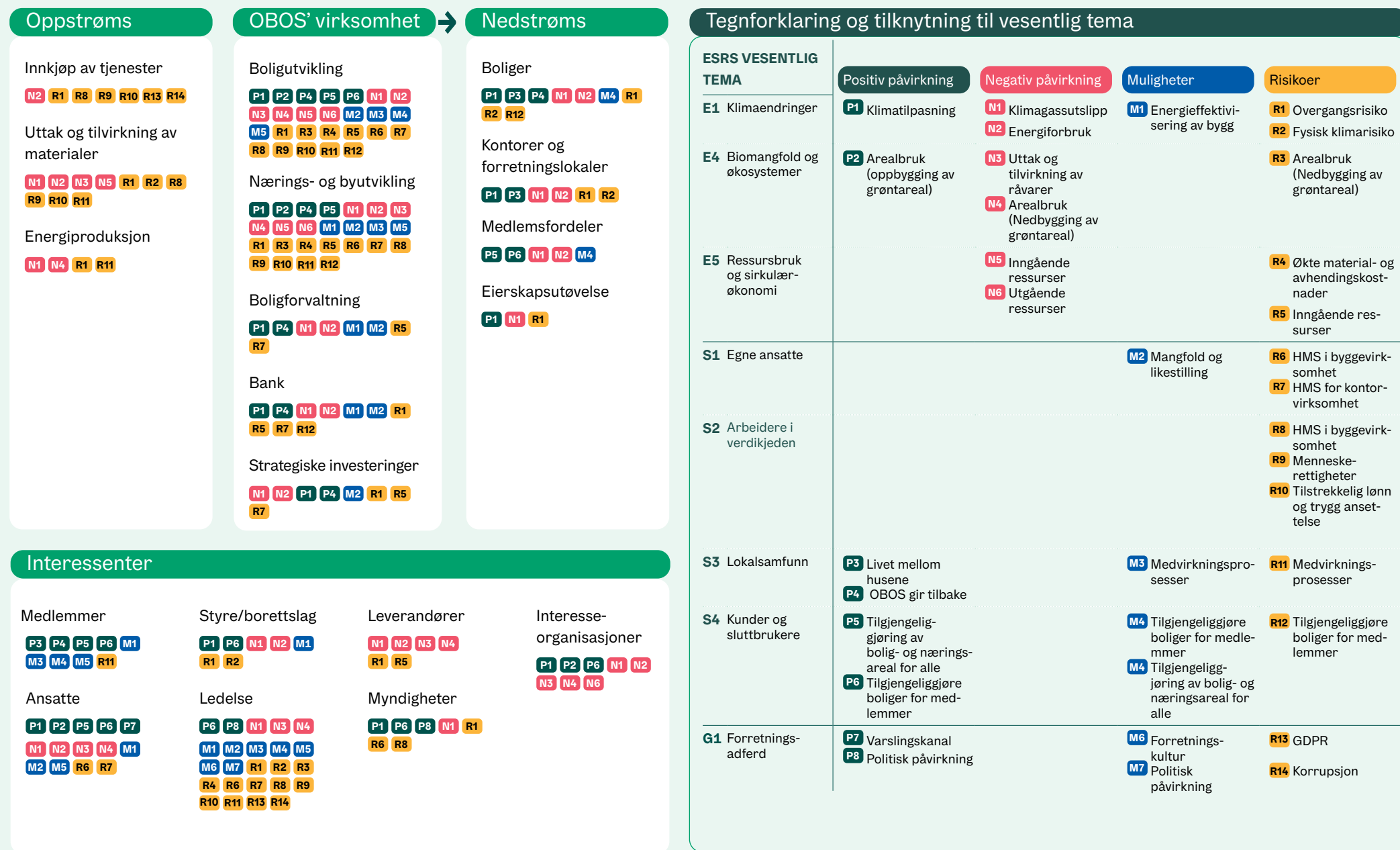
Dette er OBOS
 Årsberetning
 Årsregnskap
 Foretaksledelse og
 medlemsdemokrati
 Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø
 Sosial
 Virksomhetsstyring

FIGUR 2

Verdikjedeanalyse: Vesentlig påvirkning, muligheter og risikoers interaksjon med verdikjede og forretningsmodell





Dette er OBOS
Årsberetning
Årsregnskap
Foretaksledelse og
medlemsdemokrati
Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

ESRS 2 IRO-1

Vesentlighetsanalyse og beskrivelse av prosess for å vurdere påvirkninger, risikoer og muligheter

OBOS gjennomfører årlig en dobbel vesentlighetsanalyse i tråd med ESRS-standarden og CSRD-prinsippene. Analysen vurderer både virksomhetens påvirkning på miljø og samfunn og de finansielle effektene for konsernet. Den dekker hele konsernet på konsolidert nivå og følger terskelverdier fra OBOS' risikorammeverk. Prosessen ledes av miljøavdelingen og resultatet godkjennes av styret.

I 2025 har OBOS revidert metodikken for vesentlighetsanalysen for å sikre høyere presisjon i vurderingene og bedre samsvar med ESRS-kravene. Endringene er hovedsakelig knyttet til forbedringer i vurderingsark og -logikk. En konsekvens av endringene er at årets resultater ikke er direkte sammenlignbare med fjorårets analyse. Sammenlignet med fjorårets vesentlige temaer er den eneste endringen at S2 – Arbeidstakere i verdikjeden er lagt til. For mer informasjon om vurderingene som ligger til grunn for de valgte vesentlige temaene, se tabell 4. Prosessen består av fire steg.

Steg 1: Forstå virksomhetens kontekst

Første steg handler om å etablere et helhetlig bilde av OBOS' rammebetingelser. OBOS kartlegger bærekraftskonteksten ved å analysere hvordan strategien, forretningsmodellen og regulatoriske krav påvirker virksomhetens bærekraftsprioriteringer. Interessentdialog, bransje- og konkurrentanalyser forberedes og blir gjennomgått i arbeidsmøter med deltakere i vesentlighetsanalyseprosessen.

Steg 2: Identifisere potensielle vesentlige temaer

Basert på innsikten fra steg 1 identifiseres potensielle vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter for hvert ESRS-tema. Dette skjer i tverrfaglige arbeidsmøter med interne fagressurser fra hele konsernet. Resultatet er en bruttoliste som danner grunnlaget for den videre vurderingen.

Steg 3: Vurdere påvirkning og finansiell vesentlighet

Basert på bruttollisten som utarbeides i steg 2, vurderes vesentligheten av hver enkel identifisert påvirkning, risiko og mulighet. Terskelverdier for finansiell vesentlighet er satt basert på samme skala og rammeverk som for øvrige risikomatriser i OBOS-konsernet. En gjennomsnittlig poengsum beregnes for hvert ESRS-hovedtema basert på undertemaenes poengsum. Temaene rangeres etter finansiell og påvirkningsvesentlighet. Temaer og undertemaer er definert som vesentlige dersom de er vesentlige fra et påvirknings- eller finansielt perspektiv.

Resultatet av vesentlighetsanalysen valideres først i en tverrfaglig gruppe bestående av deltakere i vesentlighetsanalyseprosessen. Resultatet blir deretter gjennomgått i konsernledelsen, og risiko- og revisjonsutvalget og blir godkjent av styret.

Steg 4: Rapportering og monitorering av bærekraftstemaer

OBOS rapporterer vesentlige bærekraftstemaer i sin års- og bærekraftsrapport med detaljer om mål, tiltak og resultater. Framdriften overvåkes gjennom året, og avvik eller nye risikoer adresseres løpende eller ved ny gjennomgang av vesentlighetsanalysen.

**Innledende del**

Miljø
 Sosial
 Virksomhetsstyring

TABELL 4

Oversikt over vesentlige ESRS-temaer på aggregert nivå, konklusjon om vesentlighet og vurderinger som ligger til grunn for disse

Tema	Finansielt vesentlig	Vesentlig påvirkning	Vesentlig for rapportering	Vurderinger som ligger til grunn for konklusjon om vesentlighet
E1 Klima	Høy	Høy	Ja	OBOS har en betydelig påvirkning på klima gjennom utslipp fra byggeprosjekter og drift av eiendom. Dette utgjør en finansielt vesentlig risiko på grunn av økte kostnader knyttet til karbonprising og krav til energieffektivisering. Temaer som energieffektivisering og klimatilpasning er avgjørende for å redusere utslipp, beskytte eiendomsverdier og sikre langsiktig økonomisk stabilitet i møte med endrede markedsforhold, reguleringer og fysisk klima.
E2 Forurensning	Lav	Lav	Nei	Forurensning er vurdert som lite relevant for OBOS, da selskapets byggeprosjekter følger strenge reguleringer for miljøpåvirkning, og den direkte risikoen knyttet til forurensning er lav. OBOS prioriterer imidlertid ansvarlig avfallshåndtering og materialvalg for å minimere lokal miljøpåvirkning.
E3 Vann	Lav	Lav	Nei	Vannforbruk og vannrelaterte risikoer er vurdert som mindre relevante for OBOS, ettersom selskapet primært opererer i områder uten vannmangel. Likevel gjøres det vannbesparende tiltak i bygge- og driftsprosjekter som del av miljøplanen.
E4 Biomangfold og økosystemer	Høy	Høy	Ja	OBOS investerer i eiendom for forvaltning og videreutvikling. OBOS har vesentlig direkte påvirkning på natur og økosystemer gjennom sin virksomhet.
E5 Ressursbruk og sirkulær-økonomi	Lav	Høy	Ja	OBOS er avhengig av naturressurser gjennom kjøp av materialer til tilvirkning, drift og vedlikehold av eiendom. Dette medfører risiko for avhengighet av begrensede ressurser og økte priser. Å redusere ressursbruk og avhengighet av natur er derfor et viktig strategisk område for OBOS.
S1 Egne ansatte	Høy	Høy	Ja	De ansatte er en nøkkelressurs for OBOS, og selskapet har et ansvar for å sikre trygge og rettferdige arbeidsforhold. Fokus på HMS og trivsel reduserer operasjonell risiko og turnover og bidrar til OBOS' omdømme som en attraktiv arbeidsgiver.
S2 Arbeidere i verdikjeden	Høy	Lav	Ja	Manglende oppfølging av arbeidsvilkår og menneskerettigheter hos leverandører kan medføre betydelige økonomiske konsekvenser for OBOS. Risikoen omfatter omdømmeskader, juridiske sanksjoner og kostnader knyttet til korrigerende tiltak. OBOS kan også ha en positiv påvirkning på temaet gjennom kontraktskrav og leverandøroppfølging.
S3 Lokalsamfunn	Høy	Lav	Ja	OBOS er en stor utvikler av nye boområder og forvalter av eksisterende eiendom. Gjennom utvikling og forvaltning av eiendom påvirker vi lokalsamfunn der vi har virksomhet.
S4 Kunder og sluttbrukere	Høy	Høy	Ja	OBOS er en medlemsorganisasjon, og skal jobbe for at flere får mulighet til å kjøpe egen bolig. Det er derfor vesentlig for virksomheten å tilby produkter kundene vil ha, og sikre at flere har økonomisk mulighet til å komme inn på boligmarkedet.
G1 Forretningsatferd	Høy	Høy	Ja	God forretningsetikk er avgjørende for OBOS for å opprettholde tillit blant medlemmer, kunder og interessenter. Manglende overholdelse av etiske retningslinjer eller regulatoriske krav kan gi juridiske og økonomiske konsekvenser og skade omdømmet i betydelig grad.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

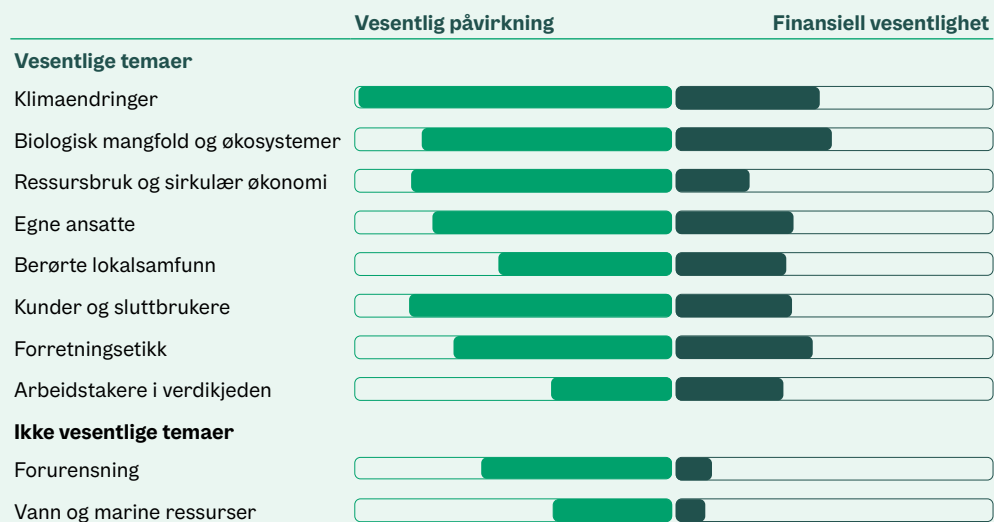
Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

FIGUR 3

Resultatet av vesentlighetsanalysen, vesentlige temaer er uthevet



ESRS 2 IRO-2

Rapporteringskrav i ESRS som dekkes av virksomhetens bærekraftsrapport

Resultatet fra vesentlighetsanalysen danner grunnlaget for hvilke ESRS-standarder som inngår i OBOS' bærekraftsrapportering. Det vises til den fullstendige oversikten i ESRS-indeksen på obos.no. For begrunnelse for utelatte ESRS-temaer, se tabell 4.



Dette er OBOS
 Årsberetning
 Årsregnskap
 Foretaksledelse og
 medlemsdemokrati
 Bærekraftsrapport

Innledende del
 Miljø
 Sosial
 Virksomhetsstyring

Miljø

EU's taksonomi for bærekraftige aktiviteter	117
ESRS E1 Klimaendringer	121
E1-1 Omstillingsplan for begrensning av klimaendringer	121
E1-SBM-3 Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres samspill med strategi og forretningsmodell.....	122
E1-IRO-1 Beskrivelse av prosessene for å identifisere og vurdere vesentlige påvirkninger, risikoer, avhengighetsforhold og muligheter knyttet til klima og miljø	123
E1-2 Styrende dokumenter relatert til begrensninger av, og tilpasninger til, klimaendringer	124
E1-3 Tiltak og avsatte ressurser for å nå klimamålene	125
E1-4 Mål knyttet til klimagassreduksjon og klimatilpasning.....	130
E1-5 Energiforbruk og energimiks.....	134
E1-6 Klimagassregnskap for OBOS' virksomhet.....	135
E1-9 Forventede finansielle effekter av risiko, overgangsrisiko og klimarelaterte muligheter	138
ESRS E4 Biomangfold og økosystemer	139
E4-1 Omstillingsplan og betraktninger rundt biomangfold og økosystemer for OBOS' forretningsmodell.....	139
E4-SBM-3 Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres samspill med strategi og forretningsmodeller.....	140
E4-IRO-1 Beskrivelse av prosessene for å identifisere og vurdere vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter på biomangfold og økosystemer ...	140
E4-2 Styrende dokumenter relatert til biomangfold og økosystemer	141
E4-3 Tiltak og avsatte ressurser relatert til arbeid med biomangfold og økosystemer	142

E4-4 Mål knyttet til biomangfold og økosystemer	143
E4-5 Parametre for påvirkning knyttet til biomangfold og økosystemer.....	145
E4-6 Forventede finansielle virkninger av risikoer og muligheter knyttet til biomangfold og økosystemer.....	145
ESRS E5 Ressursbruk og sirkulær økonomi.....	146
E5-IRO-1 Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter knyttet til ressursbruk og sirkulær økonomi	146
E5-1 Styrende dokumenter for ressursbruk og sirkulær økonomi	147
E5-2 Tiltak og avsatte ressurser relatert til ressursbruk og sirkulær økonomi	148
Økte material- og avhendingskostnader.....	150
E5-3 Mål knyttet til ressursbruk og sirkulær økonomi.....	150
E5-4 Inngående ressurser	152
E5-5 Utgående ressurser	153
E5-6 Forventede finansielle konsekvenser av påvirkninger, risikoer og muligheter knyttet til ressursbruk og sirkulær økonomi.....	155



Dette er OBOS
 Årsberetning
 Årsregnskap
 Foretaksledelse og
 medlemsdemokrati
 Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

EUs taksonomi for bærekraftige aktiviteter

For å vurdere OBOS' virksomhet opp mot taksonomien, er konsernstrukturen delt inn i underkonsern og vurdert mot relevante kriterier. Alle aktiviteter er analysert i henhold til tekniske krav i Climate Delegation Act og Annex I. Byggebransjen er anbefalt å bidra vesentlig til reduksjon og forebygging av klimagassutslipp (Climate Change Mitigation, CCM), samtidig som virksomheten ikke skal ha betydelig negativ påvirkning på de fem øvrige miljømålene.

Minstekrav til sosiale forhold og styring er også ivarettatt. Figur 4 viser hvilke underkonsern som omfattes av taksonomien og hvilke kriterier som er relevante. Stabs- og støttefunksjoner, eiendomsmegling og forvaltning er ikke inkludert. Solon Eiendom er inkludert som følge av OBOS' eierandel på 75 prosent.

OBOS' taksonomirapportering er todelt da OBOS-banken og OBOS-konsernet for øvrig er underlagt ulike kriterier.

OBOS-konsernet eksklusiv OBOS-banken

Etter endringer i regelverket knyttet til taksonomien er ikke OBOS lenger pliktig å rapportere på EUs taksonomi. OBOS har valgt frivillig å rapportere på omsetning, investeringsutgifter (CapEx) og driftsutgifter (OpEx) som er omfattet av («eligible») og i tråd («aligned») med EUs taksonomi. CapEx er kun spesifisert for Næringsutvikling og OBOS konsernet totalt da CapEx utgjør en ubetydelig del for de andre selskapene.

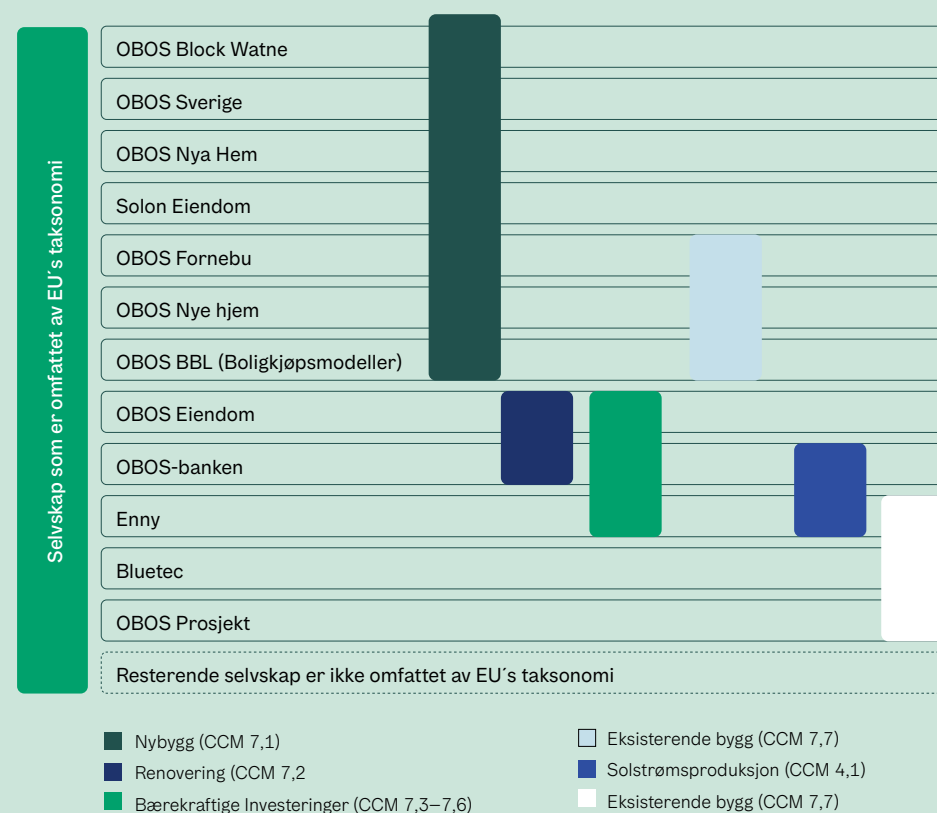
Andel av OBOS som er omfattet av taksonomien

Andel av OBOS som er omfattet av taksonomien er 87 prosent av omsetningen og 82 prosent av OpEx i konsernets regnskap (ekskl. OBOS-banken). Til sammenligning ble det rapportert 96 prosent av omsetningen og 92 prosent av OpEx i konsernets regnskap for 2024. Tidligere år har boliger solgt med boligkjøpsmodell ikke vært omfattet av taksonomien. De er i år lagt inn etter beste evne. Reduksjonen fra 2024 til 2025 skyldes i stor grad redusert omsetning og endringer i andel overleverte boliger og næringsbygg. For fordelingen av omsetning og OpEx i tråd med taksonomien (eligible, aligned), omfattet av taksonomien (eligible, non-aligned) og ikke omfattet av taksonomien (non-eligible), se figur 5 og 6.

Fordeling av CapEx i tråd med taksonomien styres i all hovedsak av investeringer i Næringsseiendom og sees i figur 7.

FIGUR 4

Selskap omfattet av EU's Taksonomi 2025



Figur: Selskap omfattet av EUs Taksonomi 2025



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

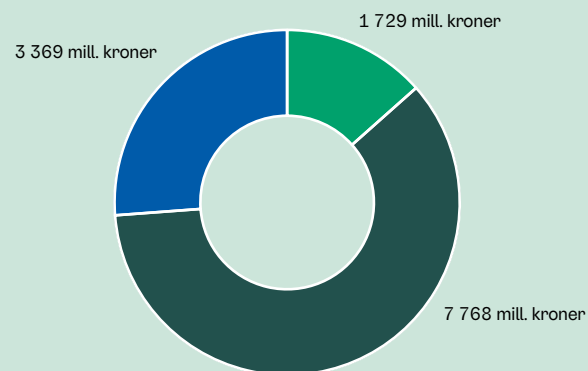
Sosial

Virksomhetsstyring

FIGUR 5

Fordeling omsetning i OBOS-konsernet eksklusiv OBOS-banken

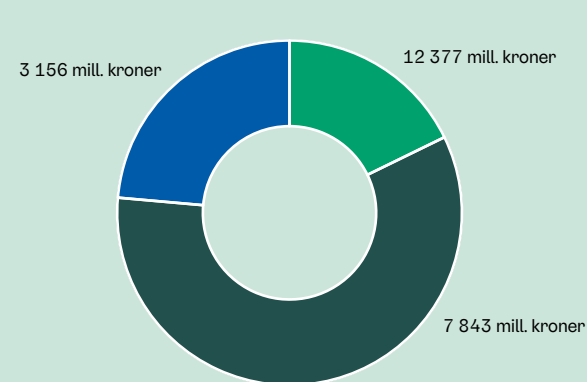
- Ikke omfattet (non-eligible)
- Omfattet, ikke i tråd med hovedmål (eligible, non-aligned)
- Omfattet og i tråd med hovedmål (eligible, aligned)



FIGUR 6

Fordeling OpEx i OBOS-konsernet eksklusiv OBOS-banken

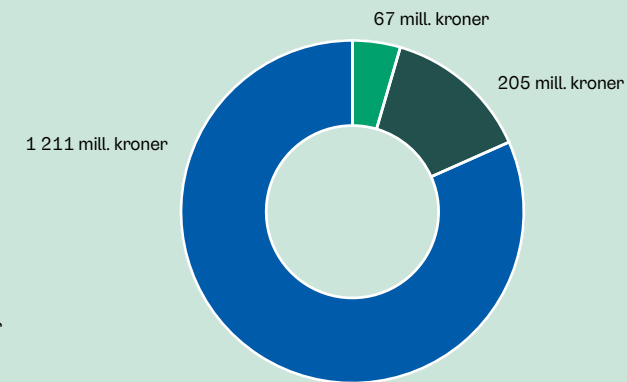
- Ikke omfattet (non-eligible)
- Omfattet, ikke i tråd med hovedmål (eligible, non-aligned)
- Omfattet og i tråd med hovedmål (eligible, aligned)



FIGUR 7

Fordeling CapEx i OBOS-konsernet eksklusiv OBOS-banken

- Ikke omfattet (non-eligible)
- Omfattet, ikke i tråd med hovedmål (eligible, non-aligned)
- Omfattet og i tråd med hovedmål (eligible, aligned)



FIGUR 8

Andel omsetning og OpEx omfattet og i tråd med hovedmålet (eligible, aligned) for OBOS-konsernet (eksklusiv OBOS-banken) og underkonsern viser taksonomirapporteringen med hensyn til ivaretagelsen av miljømålet å redusere og forebygge klimagassutslipp totalt for OBOS samt for underkonsern.

Det presiseres at dette ikke er en fullverdig rapportering i henhold til EUs taksonomi.

- Omsetning
- Driftskostnader





Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Andel av OBOS som er i tråd med taksonomien

OBOS har ikke fullstendig kartlagt om konsernets aktiviteter oppfyller taksonomiens «Do No Significant Harm»-kriterier (DNSH). Derfor er OBOS' økonomiske aktivitet i tråd med taksonomien satt til null for 2025. Se obos.no for offisiell KPI på omsetning og driftskostnader. Ufullstendige definisjoner i Norge gjør det også vanskelig å gi en fullstendig rapportering i henhold til EUs taksonomi.

OBOS rapporterer, som tidligere år, kun på hovedmålet om å redusere og forebygge klimagassutslipp. Dette viser OBOS' arbeid med temaet og hjelper organisasjonen med å etablere nødvendige rutiner for framtidig taksonimirapportering. Nedenfor beskrives hvordan hovedmålet er oppfylt for de ulike kriteriene og nødvendige forutsetninger, se tabell 5.

OBOS vil i 2026 jobbe videre med å forbedre taksonimirapporteringen.

OBOS-banken

OBOS-banken rapporterer Green Asset Ratio (GAR) som del av sin taksonimirapportering. Det første steget i kartleggingen er å oppgi hvor stor del av bankens eksponeringer som er omfattet av taksonomien.

Eiendeler/aktiva	Andel av eiendeler	Eksponering i MNOK
Eksponeeringer mot aktivitet som omfattes av taksonomien	22,5 %	17 329
Eksponeeringer mot aktivitet som ikke omfattes av taksonomien	0,0 %	-
Eksponeeringer mot stater, sentralbanker og overnasjonale enheter	0,1 %	87
Derivater	0,0 %	9
Eksponeeringer mot foretak som ikke omfattes av NFRD	64,7 %	49 853
Handelsporteføljen	11,8 %	9 112
Kortsiktige lån og innskudd fra finansielle institusjoner	0,9 %	703
Sum	100,0 %	77 092

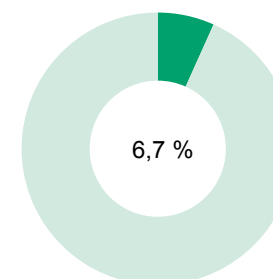
Neste steg er å rapportere hvor stor andel av aktivitetene som oppfyller taksonomiens tekniske kriterier (GAR). Banken har beregnet en offisiell GAR for utlån på 6,7 prosent, basert på aktivitetenes betydelige bidrag til miljømålet «begrense klimaendringer». Selv om banken gjennomfører klimarisikovurderinger på porteføljenivå, kan den per i dag ikke garantere fullstendig oppfyllelse av DNSH-kriteriene (Do No Significant Harm).

For bankens bedriftsmarkedsportefølje gjennomføres klimarisikovurderinger både på portefølje- og engasjementsnivå. Denne delen av porteføljen omfattes imidlertid ikke av EUs taksonomi på nåværende tidspunkt og inngår derfor kun i bankens frivillige rapportering. Banken har vurdert at bygg som er ferdigstilt til og med 31.12.2023, skal vurderes etter kriteriene for bygg oppført før 31. desember 2020. Vurderingen baserer seg på antakelsen om at bygg ferdigstilt i perioden 2021–2023 er rammesøkt før denne datoen. Dette anses som en rimelig forutsetning basert på statistikk fra OBOS.

Siden bankens bedriftskunder ikke omfattes av NFRD (Non-financial Reporting Directive), skal de i henhold til regelverket ikke inkluderes i bankens offisielle GAR. Banken vil imidlertid rapportere en «frivillig» GAR, der bedriftskundene inkluderes basert på egne vurderinger av hvorvidt deres aktiviteter gir et betydelig bidrag til målet om å begrense klimaendringene. Foreløpig har banken beregnet en «frivillig» GAR, inkludert bedriftskundene, til 33,4 prosent.

FIGUR 9
Offisiell GAR (ekskl. BM)

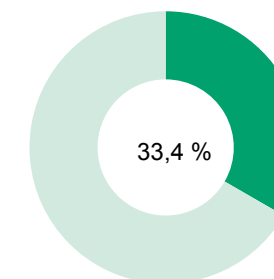
- I tråd med taksonomien 6,7 %
- Ikke i tråd med taksonomien 93,3 %



Offisiell GAR basert på aktivitetens bidrag til miljømålet "begrense klimaendringer".

FIGUR 10
Frivillig GAR (inkl BM)

- I tråd med taksonomien 33,4 %
- Ikke i tråd med taksonomien 93,3 %



Frivillig GAR basert på aktivitetens bidrag til miljømålet "begrense klimaendringer". Inkluderer beregning av kvalifiserte bedriftskunder.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

TABELL 5

Oversikt over kriterier for vurdering av ivaretagelse av taksonomikravene

Aktivitet	Teknisk screening kriterie	Beskrivelse og forutsetninger			
Nybygg (CCM7.1)	Nearly Zero Energy Buildings (nZEB):	Norge Olje- og energidepartementet utarbeidet en veileder til det norske nZEB-kravet som kom 31. januar 2023, med rettelse den 12. januar 2024. Med dagens energimerkeordning, vil energimerke A samt til dels en god B tilfredsstillende kravet. Fra 2024 blir flerboligbygg energimerket under ett.	Sverige Boverkets Byggregler (BBR) for primærenergital er gitt i tabell 9. Dette tilsvarer energideklarasjon A og B samt en god C.		
	For bygg over 5000 m2 iht.FAQ datert 29. november 2024 punkt 49	Oppvarmet BRA	ATemp		
		Trykktesting	Skal gjennomgås ved uavhengig kontroll*	Gjøres for et representativt utvalg	
		Termografering	Forutsetter gode kontrollrutiner for lukking av konstruksjoner av entreprenør samt uavhengig kontroll*	Forutsetter gode kontrollrutiner for lukking av konstruksjoner av entreprenør	
		Klimagassregnskap	Iht. Bygningsenergidirektivet (2024/1275) Artikkel 7, Annex III så er det angitt at klimagassregnskapet kan følge evt. nasjonal lovgivning. Det er forutsatt å gjelde også for taksonomien.		
	Renovering av bygg (CCM 7.2):	Energitytelse	Utløst hovedombygging. Primærenergiebehov er ikke definert.	Ikke vurdert på nåværende tidspunkt	
Energieffektivt utstyr (CCM 7.3)	<ul style="list-style-type: none"> • Etterisolering • Utskiftning vinduer og dører • LED-belysning • Oppgradering av VVS 	Ikke tatt med i 2025	Ikke vurdert på nåværende tidspunkt		
Billading (CCM 7.4)	•El-billading	El-billadere er inkludert			
Instrumenter for energioppfølging (CCM 7.5)	<ul style="list-style-type: none"> • Sone/smart/sensor termostat • EOS, Lyssystem • Målere på varme, kjøling, elektrisitet • Solavskjerming/kontroll 	Ikke tatt med i 2025			
Fornybar teknologi (CCM 7.6)	<ul style="list-style-type: none"> • Solceller • Solfanger • Varmepumpe • Termisk eller elektriske batterier • Varmeveksler 	Solceller er inkludert			
Eksisterende bygg (CCM 7.7)	Dato	Tatt utgangspunkt for rammesøknad framfor bygget gitt i FAQ 143 fra EU			
	Rammesøkt etter 31.12.2020	Se nybygg (CCM 7.1)			
	Rammesøkt før 31.12.2020	Topp 15 prosent mest energieffektive bygg nasjonalt, eller energimerke A. Nasjonal definisjon mangler. Det er antatt å være energimerke A eller B, med mulighet for en god C avhengig av bygningskategori iht. Norges Vassdrags- og Energidirektorat sin studie «Kartlegging av bygningsmassen mtp. EUs taksonomi for miljøvennlige investeringer» fra september 2023 til Energidepartementet.	Ikke vurdert på nåværende tidspunkt		
	Monitorer og vurdere energiforbruk	OBOS Eiendom har EOS-system på alle sine store næringsbygg.			
Energirådgivning (CCM 9.3)	Energitytelse i bygg	Timer knyttet til: <ul style="list-style-type: none"> • Energirådgivning • Energiberegninger • utarbeidelse av energiattester 	Ikke en tjeneste som leveres		

* Uavhengig kontroll av bygningsfysikker gjennomføres på alle bygg med tiltaksklasse 2 og 3



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

ESRS E1

Klimaendringer

E1-1

Omstillingsplan for begrensning av klimaendringer

I OBOS' virksomhetsstrategi er ett av hovedmålene at OBOS skal bidra til et mer bærekraftig samfunn. OBOS-konsernets bærekraftspolicy fastsetter at virksomhetens klimagassutslipp skal være i henhold til 1,5 graders-målet i Paris-avtalen.

OBOS har ikke etablert omstillingsplan for virksomheten. I 2025 har OBOS jobbet med å utvide sin klimagassberegning for virksomheten, i tråd med EUs CSRD-regelverk. Dette skal benyttes til å sette vitenskapsbaserte mål for utslippsreduksjon som dekker større deler av virksomheten enn det OBOS har måltall for i dag, og til å revidere/kvalitetssikre at de målene OBOS allerede har satt, er i henhold til 1,5 graders-målet i Paris-avtalen. Dette vil legge grunnlaget for en klimaomstillingsplan som planlegges å være ferdig i løpet av en tre-års periode.

Selv om OBOS ikke har en helhetlig omstillingsplan, har OBOS jobbet med klimagassreduksjon, satt mål for klimagassreduksjon, identifisert mekanismer og tiltak for avkarbonisering, samt implementert dette i selskapets rutiner.

OBOS har som ambisjon at en større andel nye bygg utviklet fra og med 2024 skal oppfylle taksonomikravene så langt det er fysisk og økonomisk mulig. Store deler av virksomheten foregår på jordbruks- og skogområder, og OBOS har flere slike tomter i sin tomtebank. OBOS jobber med å forstå og kartlegge kravene i taksonomien, men har ennå ikke satt konkrete mål for andelen av omsetningen som skal være i tråd med disse kravene. For mer informasjon, se kapittel ESRS 2 om taksonomien.

OBOS er ikke ekskludert fra «EU Paris-aligned Benchmarks».



Dette er OBOS
 Årsberetning
 Årsregnskap
 Foretaksledelse og medlemsdemokrati
 Bærekraftsrapport

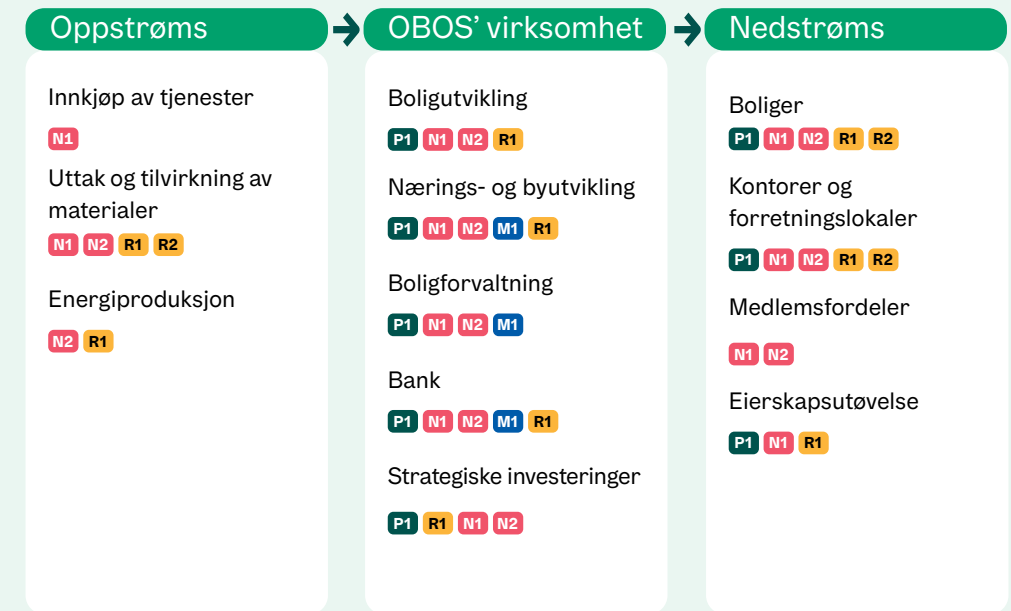
Innledende del
 Miljø
 Sosial
 Virksomhetsstyring

E1-SBM-3 Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres samspill med strategi og forretningsmodell

OBOS påvirker klimaet direkte og indirekte gjennom eiendomsutvikling, forvaltning, finansiering, samt som stor innkjøper av byggematerialer og energi.

FIGUR 11

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres interaksjon med strategi og forretningsmodell



Tegnforklaring og tilknytning til vesentlig tema

ESRS VESENTLIG TEMA	Positiv påvirkning	Negativ påvirkning	Muligheter	Risikoer
E1 Klimaendringer	P1 Klimatilpasning	N1 Klimagassutslipp N2 Energiforbruk	M1 Energieffektivisering av bygg	R1 Overgangsrisiko R2 Fysisk klimarisiko



Dette er OBOS
Årsberetning
Årsregnskap
Foretaksledelse og
medlemsdemokrati
Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Økende klimarisiko krever bedre klimatilpassede bygg, og enkelte tomter kan bli vanskeligere å utvikle. Strengere krav til energieffektivitet og utslippsreduksjon kan øke bygge- og investeringskostnader og midlertidig redusere lønnsomheten. Samtidig gir dette muligheter for lavere driftskostnader, reduserte CO₂-relaterte avgifter og mer attraktive bygg for leietakere og kjøpere. På lengre sikt er utslippsreduksjon og klimatilpasning avgjørende for et stabilt samfunn og vil bidra til redusert ressursbruk og dempet kostnadsvekst i en ressursknapp næring.

OBOS-banken har behov for flere lavutslippsobjekter for å møte regulatoriske krav, og kan styrke omdømmet og kundetilfanget gjennom grønne lån.

OBOS har ennå ikke fullført en analyse av forretningsmodellens robusthet mot klimarisiko, men har identifisert klimagassutslipp og klimatilpasning som sentrale faktorer for virksomheten og verdikjeden. OBOS har siden 2021 arbeidet systematisk med utslippsreduksjon og kartlegging av klimarisiko for å sikre fremtidig lønnsomhet.

E1-IRO-1

Beskrivelse av prosessene for å identifisere og vurdere vesentlige påvirkninger, risikoer, avhengighetsforhold og muligheter knyttet til klima og miljø

Gjennom vesentlighetsanalysen i kapittel ESRS 2 har OBOS identifisert betydelig påvirkning, risiko og muligheter knyttet til klimaendringer – særlig økte utslipp og endrede regulatoriske og markedsmessige krav. Klimagassberegningen av utslipp fra OBOS konsern har gitt innsikt i hvor de største utslippskildene ligger.

OBOS bidrar til klimagassutslipp gjennom byggeaktivitet, arealbruksendringer og materialproduksjon i verdikjeden samt legger premissene for hvor mye energi et nytt bygg vil bruke i fremtiden. Samtidig utsettes virksomheten for fysisk klimarisiko, både i nye prosjekter og i eksisterende eiendommer. OBOS har mulighet til å redusere fysisk og kronisk klimarisiko gjennom tilpasning av byggene mot tørke, vind og styrtregn.

For å redusere klimarisiko og kostnader har alle selskaper i OBOS-konsernet siden 2021 gjennomført overordnede vurderinger av klima- og miljørisiko. Analysen omfatter både fysiske og overgangsrelaterte risikoer, med vurdering av både oppside og nedside.

Vurderingen omfatter både fysiske klimarisikoer og overgangsrisikoer.

Kronisk fysisk risiko

- Temperaturendringer
- Global oppvarming
- Havnivåøkning
- Endrede vindmønstre
- Tap av natur og biologisk mangfold

Akutt fysisk risiko

- Flom
- Nedbør (styrtregn, underkjølt regn og mye snø)
- Ras (jordras)
- Størmer
- Skogbrann

Overgangsrisiko**Regulatoriske**

- Økt og endret prising på klimagassutslipp
- Økte krav til rapportering og kontroll
- Nye lovkrav til bygninger. Eksempelvis strengere energikrav og maksimumsgrense for klimagassutslipp
- Anmeldelse for å ikke ha gjort tilstrekkelig for å redusere klimagassutslippene

Teknologiske

- Nye materialer og løsninger med lavere utslipp
- Benytte teknologiske nyvinninger som ikke har ønsket effekt
- Kostnader forbundet med lavutslippsmaterialer og -løsninger

Marked

- Endrede ønsker og behov hos kunden
- Økte material og bygge kostnader som følge av klimaendringer og nye krav

Omdømme

- Endringer i oppfatningen til kunder og medlemmer

OBOS følger føre-var-prinsippet og forbereder seg på høyere klimaframskrivninger. Klima- og miljørisiko vurderes med samme metodikk som øvrige risikoområder og inngår i konsernets overordnede risikovurdering, der både sannsynlighet og finansiell konsekvens vurderes. Foreløpig er analysene rettet mot egen virksomhet.

Noen overgangsrisikoer, særlig knyttet til arealbruk, utfordrer OBOS' forretningsmodell. Dette gjelder naturtomter planlagt for utbygging innen 5–10 år og eiendommer med behov for kostbare oppgraderinger for å møte nye krav, som energieffektivisering.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

For risikoelementenes finansielle konsekvens, anslås et intervall basert på finansielle grenseverdier i selskapene. Det er identifisert særskilt finansiell risiko knyttet til nye reguleringer og krav innen klima, natur og miljø, samt konsekvenser som følge av funn av kulturminner på tomtene. Individuelle tiltak for å redusere klima- og miljørisiko tas i prosjektene, og kostnadene varierer avhengig av prosjektets størrelse og risiko. Prosjektene benytter seg av bistand fra eksterne rådgivere ved behov.

E1-2

Styrende dokumenter relatert til begrensninger av, og tilpasninger til, klimaendringer

Etiske retningslinjer

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Trehus Boligutvikling Storby Forvaltning og rådgivning OBOS-banken Næringseiendom
Medlem Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: obos.no, intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Utslipp fra egen virksomhet
- Utslipp fra produksjon av materialer
- Utslipp knyttet til transport av materialer
- Utslipp fra tilvirkning av nye bygg
- Utslipp fra og energibruk i OBOS-utviklede bygg
- Utslipp fra og energibruk i OBOS eide bygg
- Klimatilpasning

Beskrivelse av styrende dokumenter:

Bærekraft, miljø og menneskerettigheter: Jobbe aktivt for å kontinuerlig forbedre bærekraftsarbeidet i de prosjektene og tjenestene OBOS leverer.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Bærekraftspolicy

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Trehus Boligutvikling Storby Forvaltning og rådgivning OBOS-banken Næringseiendom
Medlem Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Utslipp fra egen virksomhet
- Utslipp fra produksjon av materialer
- Utslipp knyttet til transport av materialer
- Utslipp fra tilvirkning av nye bygg
- Klimagassutslipp fra og energibruk i OBOS-utviklede bygg
- Klimagassutslipp fra og energibruk i OBOS-eide bygg
- Klimatilpasning

Beskrivelse av styrende dokumenter:

Å arbeide med kontinuerlig miljøforbedring og overholde myndighetskrav og egne krav knyttet til det ytre miljø. Å arbeide for å redusere den direkte og indirekte belastningen på miljøet som følge av OBOS' aktiviteter. Å fremme økt miljøansvar og oppmuntre til å ta i bruk og utvikle miljøvennlig og bærekraftig teknologi og løsninger

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policy-dokumentet.



Dette er OBOS
 Årsberetning
 Årsregnskap
 Foretaksledelse og
 medlemsdemokrati
 Bærekraftsrapport

Innledende del
 Miljø
 Sosial
 Virksomhetsstyring

Retningslinjer for klimagassreduksjon

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Trehus Boligutvikling Storby Forvaltning og rådgivning OBOS-banken Næringseiendom
 Medlem Aksjeinvesteringer

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Utslipp fra egen virksomhet
- Utslipp fra produksjon av materialer i verdikjeden
- Utslipp knyttet til transport av materialer i verdikjeden
- Utslipp fra tilvirkning av nye bygg
- Klimagassutslipp fra og energibruk i OBOS-utviklede bygg
- Klimagassutslipp fra og energibruk i OBOS-eide bygg

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- For egne aktiviteter og verdikjeden
- Viktige kilder til utslipp i konsernet
- Overgangsrisiko og økte priser
- Tiltak som vil redusere utslippene, herunder energieffektivisering og fornybar energi

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policy-dokumentet.

Retningslinjer Natur, biologisk mangfold og klimatilpasning

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Trehus Boligutvikling Storby Forvaltning og rådgivning OBOS-banken Næringseiendom
 Medlem Aksjeinvesteringer

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Klimatilpasning
- Klimatilpassede bygg

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- For egne aktiviteter og verdikjeden
- Klimatilpasninger
- Flom
- Ras
- Nedbør og overvann
- Vind
- Tørke

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policy-dokumentet.

E1-3

Tiltak og avsatte ressurser for å nå klimamålene

Utførte og planlagte tiltak for å redusere klimagassutslipp i OBOS' verdikjede, er organisert under vesentlige IRO-er og identifiserte mekanismer for avkarbonisering. Det er foreløpig ikke satt konkrete tall for finansiell konsekvens av planlagte tiltak, men de fleste tiltak har en ikke betydelig konsekvens og er ikke avhengig av at det avsettes betydelige økonomiske midler. Det har foreløpig vært forventet at tiltakene løses innenfor ordinære budsjetter i enkeltprosjekter eller selskaper. OBOS vil jobbe med å anslå kostnader for de ulike tiltakene.

Klimagassutslipp fra OBOS' virksomhet (scope 1, 2 og 3)

Omfattet virksomhet: Hele virksomheten:

Boligutvikling Trehus: Fabrikproduksjon Boligutvikling Trehus: Byggherre Boligutvikling Trehus: Entreprenør
 Boligutvikling Storby: Byggherre: Boligutvikling Storby: Drift av eiendommene Næringseiendom: Byggherre
 Næringseiendom: Drift av eiendommer OBOS-banken: Privatmarked OBOS Banken: Bedriftsmarked
 Aksjeinvesteringer Medlem Forvaltning og Rådgiving



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

OBOS har vesentlige utslipp forbundet til sin virksomhet. Dette omfatter både direkte utslipp knyttet til våre bygg, fabrikker og maskiner/biler (scope 1), utslipp forbundet med innkjøp av strøm, varme/kjøling (scope 2) og indirekte utslipp oppstrøms i verdikjeden (bl.a. innkjøpte varer og tjenester) samt nedstrøms i verdikjeden (bl.a. bruk av våre produkter). Nedenfor vises mekanismer for avkarbonisering og hvilke tiltak som er gjennomført og planlagt.

Beregne klimagassutslipp og benytte dette som styringsverktøy for å redusere klimagassutslippene

Tidligere utførte tiltak:

Beregnet klimagassutslipp for virksomheten for scope 1, 2 og oppstrøms scope 3 siden 2019.

Utførte tiltak i 2025

Det er tatt i bruk nytt verktøy for klimagassberegninger, som gir et mer korrekt bilde av de faktiske utslippene forbundet med konsernets aktiviteter. Verktøyet tar utgangspunkt i alle innkommende fakturaer til konsernet og knytter disse mot en mer tilpasset utslippsfaktor enn tidligere (bl.a. EPDer for innkjøpte byggevarer), samt gir en større andel aktivitetsbaserte data. Klimagassberegningen er utvidet til å inkludere nedstrøms scope 3 utslipp, i tillegg til scope 1, scope 2 og oppstrøms scope 3. Klimagassberegningen er enda ikke helt i tråd med det som kreves i CSRD og GHG-protokollen, det jobbes videre med dette.

Planlagte tiltak 2026-2030

Fortsette å forbedre kvaliteten på klimagassberegningen og sikre at den er i tråd med CSRD og GHGP.

Sette konkrete mål for klimagassreduksjon i ulike deler av virksomheten

Tidligere utførte tiltak

Det er satt mål for utslippsreduksjon for de viktigste utslippskildene i konsernet: byggeprosjekter og eiendomsdrift.

Planlagte tiltak 2026-2030

Vurdere å sette klimamål i tråd med SBTi (Science Based Targets Initiative) metodikken.

Klimaomstillingsplan

Planlagte tiltak 2026-2030

Lage og implementere en klimaomstillingsplan som understøtter virksomhetens mål for klimagassreduksjon.

Engasjere ansatte i OBOS til omstilling

Tidligere utførte tiltak

Det er holdt flere presentasjoner og seminarer for ulike deler av virksomheten, med mål om å informere og engasjere til utslippskutt.

Utførte tiltak i 2025

Det er arrangert flere presentasjoner og seminarer for blant annet prosjektledere i byggeprosjekter, OBOS-banken og forvaltningsrådgivere i OBOS.

Planlagte tiltak 2026-2030

Det planlegges mer strukturert og økt kommunikasjonen rundt miljø til de ansatte, for å bidra til økt engasjement og kompetanse. Herunder presentasjoner, seminarer og artikler på intranett om relevante miljøtemaer for virksomheten.

Klimagassutslipp fra byggeprosjekter

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Trehus: Byggherre

Næringseiendom: Byggherre

Boligutvikling Storby: Byggherre

Utslipp fra nye byggeprosjekter står for hovedandelen av OBOS konsernets klimagassutslipp. Disse er i all hovedsak indirekte utslipp fra kjøp av materialer og energibruk til drift av byggene gjennom deres levetid (beregningsperiode 60 år). Nedenfor vises mekanismer for avkarbonisering og hvilke tiltak som er gjennomført og planlagt. Planlagte tiltak i byggeprosjektene er innført i rutiner og verktøy i de norske selskapene i OBOS. Det jobbes med å etablere rutiner og hjelpemidler for de svenske selskapene.

Beregne klimagassutslipp i byggeprosjektene og benytte dette som styringsverktøy for å redusere klimagassutslippene

Tidligere utførte tiltak

Krav er satt til beregning av utslipp i skisseprosjekt, detaljprosjekt og ved ferdigstillelse av alle nye byggeprosjekter. For småhus gjøres det kun beregninger ved ferdigstillelse. Beregningene skal brukes som en del av beslutningsgrunnlaget for valg av løsninger og materialer for å sikre at prosjektene holder seg under OBOS' grenseverdier for maks klimagassutslipp (se OBOS mål for klimagassreduksjon). Dette er innført i rutiner i både norske og svenske selskaper.

Utførte tiltak i 2025

Kvalitetssikret og registrert resultater fra klimagassberegninger i byggeprosjekter. Oppdatert OBOS' instruksjon for klimagassberegninger for å sikre mer sammenlignbare beregninger på tvers av prosjekter, samt laget en rapportmal for å forenkle tolkningen av resultater.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Planlagte tiltak 2026–2030

Kvalitetssikre og registrere resultater fra klimagassberegninger i byggeprosjekter. Tilpasse OBOS beregningsinstruksjon til eventuelle kommende krav i Byggeteknisk forskrift, revidert standard for klimagassberegninger av bygg (NS3720) og EU krav.

Energieffektive nye bygg

Tidligere utførte tiltak

Satt mål om energieffektivitet iht. EUs taksonomi i nye boligblokker (Boligutvikling Storby) og næringsbygg. Satt mål om energimerke B i småhus bygget av OBOS Sverige og OBOS Block Watne.

Planlagte tiltak 2026

Finne kostnadseffektive energieffektiviseringstiltak (fokus på levert energi).

Bygge lokal fornybar energi

Tidligere utførte tiltak

Satt krav til å vurdere fornybare energiløsninger i alle nye boligblokker (Boligutvikling Storby). OBOS Eiendom har satt krav om at det skal installeres solceller eller klargjøres for solceller på alle nye næringsbygg. Boligutvikling Trehus i Sverige tilbyr solceller som kunders tilvalg på enkelte husmodeller.

Rehabilitering og ombygging i stedet for nybygg

Tidligere utførte tiltak

Satt mål om at eksisterende bygg på en byggetomt skal vurderes ombygget/rehabilitert i stedet for å rive. Det er fastsatt forslag til innhold i vurderingen.

Utførte tiltak i 2025

OBOS har ferdigstilt to prosjekter i 2025, med omfattende ombruk: Håkon Tveters vei, Oslo, og Nøstegaten, Bergen. I tillegg er det mye ombruk av møbler og inventar, samt noe ombruk av bygningselementer i OBOS nye hovedkontor Construction City som stod klart i 2025.

Ombruk av byggevarer

Tidligere utførte tiltak

Satt krav om ombrukskartlegging av bygg som skal rives, og at ombrukbare produkter enten vurderes brukt i nye bygg på tomten eller gjøres tilgjengelig for andre. Satt krav om at hvert enkelt prosjekt skal etablere en ombruksstrategi/mål for ombruk. Inngått rammeavtale med ombruksplattformen Loopfront.

Bruke materialer med lavt klimagassutslipp

Tidligere utførte tiltak

Satt krav til at terskelverdier for maksimalt utslipp fra ulike material/produkttyper, som definert i «Grønn materialguide». Skal ligge til grunn i alle boligblokk-prosjekter.

Legge til rette for dele-løsninger som reduserer arealbehov (gir mindre utbygging)

Tidligere utførte tiltak

Satt krav om at deleløsninger skal vurderes i alle boligblokk- og næringsprosjekter.

Optimalisere konstruksjonen (unngå unødvendig material- og energibruk)

Tidligere utførte tiltak

Satt krav om å vurdere plassering av bygg på tomten og formen på nye bygg, for å minimere energi- og materialbruk.

Kompetanseheving

Tidligere utførte tiltak

Informasjonsmøter for prosjektledere i Boligutvikling Storby. Laget veileder for kostnadseffektive klimatiltak for boligblokker og småhus i den norske delen av virksomheten.

Planlagte tiltak 2026-2030

Vurdere kompetansehevende tiltak for både den norske og svenske delen av Boligutvikling Trehus, samt Næringseiendom.

Klimagassutslipp fra eiendommer

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Trehus: Fabrikproduksjon

Næringseiendom: Drift av eiendommer

Boligutvikling Storby: Drift av eiendommene

Utslipp forbundet med drift, vedlikehold og leietakertilpasninger av eiendommer OBOS eier, er en betydelig kilde til utslipp i OBOS konsernet. Nedenfor vises mekanismer for avkarbonisering og hvilke tiltak som er gjennomført og planlagt.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Energieffektivisere bygninger

Tidligere utførte tiltak

Som en del av OBOS Eiendoms reviderte miljøstrategi ble det i 2023 besluttet at eksisterende bygningsmasse skal energioppgraderes for å oppnå energiklasse D innen 2030. I 2024 ble om lag 65 prosent av porteføljen energikartlagt. OBOS Eiendom har utført energikartlegging av eiendomsmassen som har energimerke E eller dårligere i Stor-Oslo (ca. 65 prosent av bygningsmassen/ 340 000 kvm oppvarmet BRA).

Utførte tiltak i 2025

Energikartleggingen av OBOS Eiendoms bygninger med energiklasse E eller dårligere, er ferdigstilt. OBOS har fått Enova-støtte til energieffektiviseringstiltak i flere bygg.

Planlagte tiltak 2026-2030

Gjennomføring av energieffektiviseringstiltak. Prioritering av hvilke bygg som skal oppgraderes, til hvilket energinivå og med hvilke investeringsrammer vurderes fortløpende, i samråd med behov for øvrig vedlikehold og leietakers ønsker samt målet om minimum energiklasse D innen 2030. De fleste prosjekter med Enova støtte har frist i 2027, og det jobbes med gjennomføring frem mot det.

Bygge lokal fornybar energi

Tidligere utførte tiltak

Investert i solcelleanlegg på eksisterende bygg i 2023 og 2024 (forventet strømproduksjon på rundt 600 MWh).

Utførte tiltak i 2025

Ingen solcelleanlegg er bygget i 2025.

Finansierte utslipp (OBOS-bankens utlånsportefølje)

Omfattet virksomhet:

OBOS-banken: Privatmarked

OBOS-banken: Bedriftsmarked

OBOS-banken har satt mål om at 30 prosent av utlånsveksten i privatmarkedet, og 40 prosent av utlånsveksten i bedriftsmarkedet skal være grønn i 2025. Nedenfor vises mekanismer for avkarbonisering og hvilke tiltak som er gjennomført og planlagt.

Grønn finansiering til energieffektivisering av boligbygg

Tidligere utførte tiltak

OBOS-banken har etablert et grønt produktrammeverk som gir insentiver i form av bedre rentebetingelser for kunder som velger å energieffektivisere bolig/boligselskap.

Utførte tiltak i 2025

Omfattende samarbeidsprosjekt på tvers av OBOS Prosjekt, OBOS-banken og OBOS Eiendomsforvaltning for å forbedre rådgivning, produkter og tjenester for energieffektivisering av boligbygg.

Planlagte tiltak 2026

OBOS-banken vil i samarbeid med medlemsprogrammet utforske nye medlemsfordeler knyttet til energieffektivisering av privatboliger. Banken vil også i samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning og OBOS Prosjekt, vedta en ny felles KPI for energieffektivisering som skal måle og styrke effekten av felles klimatiltak i eksisterende boligmasse. Samarbeidsprosjektet har etablert et kvartalsvis samlingspunkt for læring og inspirasjon på tvers av enhetene. I tillegg er det etablert et felles onboardingprogram som gir nye medarbeidere en felles introduksjon til hvordan OBOS jobber med energi- og bærekraftstiltak.

Planlagt tiltak 2026–2030

Etablere en detaljert omstillingsplan for bankens klimaomstilling. Videreføre samarbeidet med mellom OBOS-banken, OBOS Eiendomsforvaltning og OBOS Prosjekt med tettere koordinering i kundeoppfølging, med felles rådgivning, bedre dokumentasjon og tydeligere kundereise rundt energitiltak i boligselskaper.

Klimatilpasning

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Trehus: Fabrikproduksjon

Boligutvikling Trehus: Byggherre

Boligutvikling Trehus: Entreprenør

Boligutvikling Storby: Byggherre

Boligutvikling Storby: Drift av eiendommene

Næringseiendom: Byggherre

Næringseiendom: Drift av eiendommer,

OBOS-banken: Privatmarked.

OBOS-banken: Bedriftsmarked.

OBOS er utsatt for mange ulike typer klimarisiko, bl.a. fysisk risiko og omstillingsrisiko i forbindelse med drift av eiendommer og bygging av nye bygg, finansiell risiko for bankens utlån og aksjeinvesteringer, samt omstilling av rådgivning- og forvaltningstjenester. OBOS vurderer årlig overordnet klimarisiko for alle datterselskaper, og jobber iht. lokale myndigheters krav i alle byggeprosjekter.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Klimarisiko inngår i den overordnede risikovurderingen for selskapet, og finansielle konsekvenser av klima alene kan ikke skilles ut per i dag. Allokering av ressurser til gjennomføring av kartlegging og tiltak gjøres i det enkelte prosjekt/på den enkelte eiendom. OBOS har foreløpig ikke god nok oversikt over, eller erfaring med, denne type arbeid til å kunne spesifisere CapEx og/eller OpEx knyttet til gjennomføring av klimareduserende tiltak. Dette vil bli sett nærmere på de neste årene.

Tidligere utførte tiltak

OBOS Eiendom og OBOS Block Watne har startet arbeidet med å kartlegge eiendomsporteføljen for klimarisiko. Det er etablert rutine for kartlegging av klimarisiko i byggeprosjekter.

OBOS-banken kartlegger og overvåker klimarisiko på porteføljenivå for alle utlån. Banken har også etablert grønt lån med bedre rente til klimatilpasningstiltak.

Planlagte tiltak 2026–2030

Rutiner for kartlegging av klimarisiko i byggeprosjekter skal iverksettes, og klimarisiko skal sikres løpende i prosjekter. Arbeidet med å kartlegge eiendomsporteføljen for klimarisiko i alle datterselskaper skal påbegynnes, og det skal etableres full oversikt over klimarisiko i hele eiendomsporteføljen. Det skal vurderes behov for kompetansehevende tiltak. OBOS-banken jobber videre, i samarbeid med øvrige konsernselskaper i OBOS, for å få tilgang på bedre data knyttet til fysisk klimarisiko i utlånsporteføljen.



E1-4 Mål knyttet til klimagassreduksjon og klimatilpasning

I OBOS' virksomhetsstrategi er ett av hovedmålene at selskapet skal bidra til et mer bærekraftig samfunn. OBOS-konsernets bærekraftspolicy fastsetter at OBOS' klimagassutslipp skal være i henhold til 1,5 graders målet i Paris-avtalen. Policyens tilhørende retningslinjer beskriver overordnede krav og mål som underbygger dette, og at disse skal iverksettes og understøttes i relevante datterselskapers rutiner.

I påfølgende kapitler beskrives OBOS' viktigste mål for klimagassreduksjon. OBOS har ikke jobbet med klimatilpasning i samme grad og har ikke like konkrete mål for dette. Dette er derfor ikke beskrevet ytterligere utover det som står i andre kapitler. Tabell 6 gir en oversikt over mål for klimagassreduksjon, måleindikator og hvordan dette dekker vesentlig påvirkning, risikoer og muligheter.

TABELL 6
Mål for klimagassreduksjon

Mål	Måleparameter	Referanse figur/ illustrasjon	IRO - Vesentlig tema	Omfattet virksomhet														
				Boligutvikling Storby: Byggherre	Boligutvikling Storby: Drift av eiendommer	Boligutvikling Trehus: Fabrikproduksjon	Boligutvikling Trehus: Byggherre	Boligutvikling Trehus: Entreprenør	Næringsseiendom: Byggherre	Næringsseiendom: Drift av eiendommer	Forvaltning og rådgivning: Forvaltning	Forvaltning og rådgivning: Rådgivning	OBOS-banken: Bedriftsmarked	OBOS-banken: Privatmarked	Medlem	Aksjeinvesteringer		
OBOS virksomhet: Redusere klimagassutslipp (scope 1, 2 og 3 iht CSRD og GHGP).	Tonn CO ₂ ekv. og tonn CO ₂ ekv./omsatt krone	Årets beregning kan ikke sammenlignes med tidligere års beregninger, pga. utvidet omfang. Se E1-6.	Klimagassutslipp	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Byggeprosjektene: 45% reduksjon av klimagassutslipp fra bygninger ferdigstilt i 2026, 55% reduksjon i 2030 og 95% reduksjon i 2050 iht. OBOS referanse- og grenseverdier.	Kg CO ₂ ekv. / m2 oppvarmet BRA	Se figurer i kapittel E1-4	Klimagassutslipp	●		●	●		●									
Eiendoms-drift: 7,5% årlig klimagassreduksjon fra drift av eiendommer i OBOS Eiendom	Tonn CO ₂ ekv. og tonn CO ₂ ekv./m2 BRA	Det er satt mål, men målet er foreløpig ikke fulgt opp og ikke hentet inn data på.	Klimagassutslipp								●							



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Klimagassreduksjon i byggeprosjekter

Rundt 70 prosent av utslippene til OBOS konsernet er forbundet med produksjonen av nye bygg. OBOS har som ett av sine virksomhetsmål at klimagassutslippene fra byggeprosjektene skal kuttes med 45 prosent i 2026, 55 prosent i 2030 og 95 prosent i 2050. OBOS har konkretisert dette til grenseverdier for ulike bygningskategorier (kg CO₂-ekvivalenter per oppvarmet areal), som strammes inn år for år. Ledelsen i de ulike datterselskapene har godkjent grenseverdiene gjennom å ta de inn i sine virksomhetsmål.

Bakgrunnen for at OBOS ønsket å sette mål om utslippsreduksjon i byggeprosjektene, var blant annet at OBOS ønsket å være i forkant av lovkrav, forberede bransjen og kunne gi innspill til myndigheter om regulering. Det er også et viktig omdømmespørsmål for OBOS. I nye byggeprosjekter der OBOS er byggherre har OBOS siden 2021 satt krav til utslippsreduksjon og siden 2022 satt krav til maksimalt utslipp per areal bygget (grenseverdiene).

Beregningene gjøres av rådgivere eller entreprenører som OBOS engasjerer i hvert enkelt prosjekt. OBOS' miljøavdeling kvalitetssikrer og registrerer resultatene. Ledelsen holdes oppdatert gjennom kvartalsrapporter for miljø, og resultatene formidles også til ansatte på intranettet.

Målene for utslippskutt dekker nesten alle livsløpsmoduler i et byggs livssyklus og de viktigste bygningsdelene, se tabell 7 og 8. Reduksjonsmålene sammenlignes mot en referanseverdi for ulike bygningstyper, basert på minstekrav i byggeteknisk forskrift til energibruk og referanseverdier for materialbruk fra miljøklassifiseringsstandarden BREEAM-NOR (i Norge) og Boverkets gjennomsnittsverdier for ulike bygningstyper (i Sverige).

OBOS har laget en egen instruks for hvordan klimagassutslippene skal beregnes, hvor omfang, scenarioer og andre viktige parameter er fastsatt. Omfanget av beregningen er større enn det som kreves i byggeteknisk forskrift. Beregningene følger NS 3720 «Metode for klimagassberegninger for bygninger», som igjen bygger på den europeiske standarden EN 15978, samt den foreløpige veilederen til Direktoratet for byggkvalitet for klimagassberegninger iht. byggeteknisk forskrift. I beregningene benyttes europeisk strømmiks. OBOS har fastsatt et scenario for utslippsfaktoren til europeisk strømmiksen fram mot 2050, som benyttes til å beregne utslipp fra byggenes driftsfase (B6). Scenarioet for utslippsfaktoren for europeisk strøm bygger på EUs mål for økt fornybar energi i strømmiksen fram mot 2050. Det er også fastsatt et scenario for ombygging (B5) i beregningsperioden for bygget (50 år), der det antas ingen ombygging. Referanseverdien er beregnet med tilnærmet lik metode og antagelser som det byggeprosjektene skal beregnes etter.

TABELL 7

Faser i et byggs livssyklus

- Inkluderes i OBOS' klimagassberegninger
- Inkluderes delvis
- Inkluderes ikke

Tabell E1-4.2: Tabellen viser hvordan livsløpet til et bygg deles opp i ulike livsløpsfaser/moduler iht. NS 3720.

Utslipp fra livsløpsmodul D kan beregnes dersom prosjektet har eksport av lokal energi, eller prosjektet har hatt spesielt fokus på prosjektering for fremtidig ombruk.

A5 skal kun inneholde utslipp fra kapp og svinn av materialer, tilsvarende det som kreves i TEK 17.

Produktstadiet A1 – A3			Gjennomføringsstadiet A4 – A5		Bruksstadiet B1 – B8								Livsløpets sluttstadium C1 – C4				Konsekvenser ut over systemgrensen
A1	A2	A3	A4	A5	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	C1	C2	C3	C4	D
Råvarer	Transport	Produksjon	Transport	Anleggs-, bygge- og monteringsarbeid	Bruk	Vedlikehold	Reparasjon	Utskiftning	Ombygging	Energibruk i drift	Vannforbruk i drift	Transport i drift	Riving	Transport	Avfallsbehandling	Avhending	Material- og energigjenvinning og ombruk av materialer og eksport av egenprodusert energi

TABELL 8

Bygningsdeler

I OBOS-prosjekter beregnes utslipp fra materialer for følgende bygningsdeler iht. NS 3451 Bygningsdelstabellen. Alle kjelleretasjer samt parkeringskjeller/hus skal inkluderes i beregningene.

21 Grunn og fundamenter

22 Bæresystemer

23 Yttervegger

24 Innervegger

25 Dekker

26 Yttertak

27 Fast inventar

28 Trapper, balkonger m.m.

61 Prefabrikerte rom

49 Energiproduserende systemer



Dette er OBOS
 Årsberetning
 Årsregnskap
 Foretaksledelse og
 medlemsdemokrati
 Bærekraftsrapport

Innledende del

[Miljø](#)[Sosial](#)[Virksomhetsstyring](#)

Det har siden 2022 vært noen endringer av omfang og metode. I de tidligste beregningene var beregningsperioden på 60 års drift av bygget. Iht. nye krav i byggeteknisk forskrift, ble dette endret til 50 år. I figurene 12-16 er resultater fra de tidlige beregningene justert for å tilsvare 50 års beregningsperiode. I løpet av 2022 ble det også utviklet et eget verktøy for klimagassberegninger av energibruk i byggets driftstid (B6), hvor scenarioet for utslipp fra den europeiske strømmiksen ble lagt inn, og utslipp fra fjernvarme ble beregnet med samme strømmiks. Tidlige beregninger kan derfor ha brukt andre utslippsfaktorer for strøm og fjernvarme enn det OBOS krever nå.

Generelt er det varierende kvalitet på mottatte resultater fra byggeprosjektene. Kravene i beregningsinstruksen er ikke alltid fulgt, kan være tolket på ulike måter i ulike prosjekter og kan ha noe varierende omfang av livsløpsfaser og bygningsdeler inkludert. OBOS har i figurene 12-16 tatt bort resultater som i stor grad ikke samsvarer med OBOS' beregningsinstruks, samt justert resultater til å være mer iht. instruksen. Hovedtrenden som vises i figuren, antas likevel å være riktig. OBOS planlegger økt kontroll og kvalitetssikring av resultater fra byggeprosjektene framover, samt presiseringer av krav i beregningsinstruksen og en egen rapportmal, for å øke kvaliteten på mottatte beregninger.

Tilnærmet 100 prosent av utslippene som dekkes av målene, ligger i OBOS scope 3. For OBOS Sverige og OBOS Block Watne omfatter målet også noe utslipp i scope 1 og 2 (energibruk på fabrikker, samt at de kan ha noen aktiviteter på byggeplassene).

Der OBOS selger husmoduler til andre byggherrer/privatpersoner, er det også satt mål om at det skal legges til rette for at disse kan driftes iht. 1,5 graders-målet i Paris-avtalen.

I Norge er grenseverdiene differensiert på bygningstypene boligblokk, småhus, kontor, forretningsbygg, barnehage/skole og sykehjem/hotell. I Sverige er grenseverdiene differensiert på bygningstypene boligblokk, småhus, kontor, barnehager, skoler og øvrige bygningstyper. Det er kun vist figurer for de bygningstypene OBOS bygger mest av. Det skal i 2026 undersøkes om grenseverdiene kan sies å være vitenskapelig forankret (i henhold til kriterier i SBTi), eller om disse må revideres. Målene/grenseverdiene er ikke eksternt verifiserte.

Figurer:

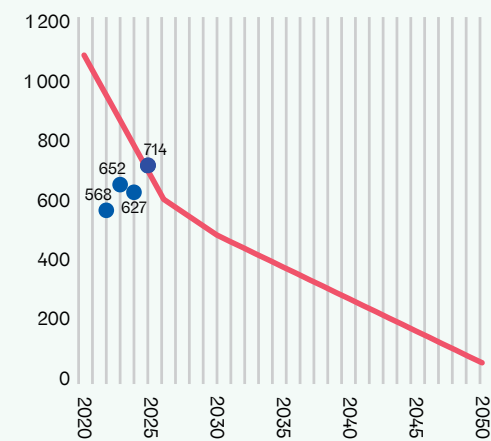
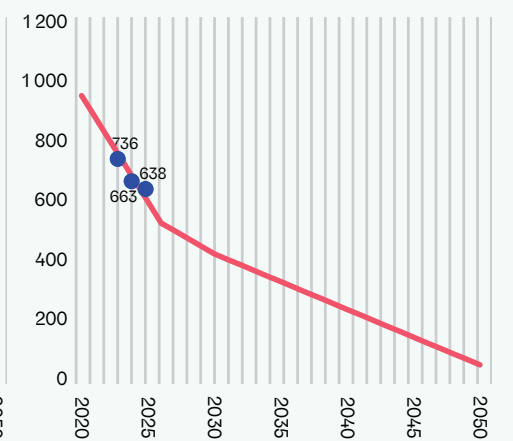
Figurene 12-16 viser OBOS grenseverdier for maks utslipp per oppvarmet BRA bygget frem mot 2030 og 2050. Prikkene viser et vektet gjennomsnitt av resultater fra prosjekter i oppgitt bygningskategori som ble ferdigstilt det gjeldende året, hvor det er levert inn en klimagassberegning av tilstrekkelig kvalitet.

Norge**Boligblokk:**

Vist måloppnåelse for 2025 representerer tre prosjekter på til sammen 22 941 m² oppvarmet BRA. Et av disse prosjektene har et høyt utslipp, over OBOS grenseverdi. 12 ferdigstilte prosjekter i 2025, har ikke levert en klimagassberegning og er derfor ikke representert i figuren.

Småhus:

Vist måloppnåelse for 2025 representerer alle OBOS Block Watnes småhusprosjekter, på til sammen 28 430 m² oppvarmet BRA. Det er gjort klimagassberegninger på et representativt utvalg av prosjekter i 2025.

FIGUR 12Kg CO₂-ekv./m² BRA**FIGUR 13**Kg CO₂-ekv./m² BRA

Målemetoden for norske og svenske bygg er ikke lik og måloppnåelsen kan derfor ikke sammenlignes på tvers av land. Dvs. at selv om boligblokkene i Sverige vises med et lavere utslipp per kvadratmeter enn de norske boligblokkene, så har de ikke nødvendigvis et lavere utslipp. Utslippene er bare målt over et mindre omfang og med en annen metode.



Dette er OBOS
Årsberetning
Årsregnskap
Foretaksledelse og
medlemsdemokrati
Bærekraftsrapport

Innledende del
Miljø
Sosial
Virksomhetsstyring

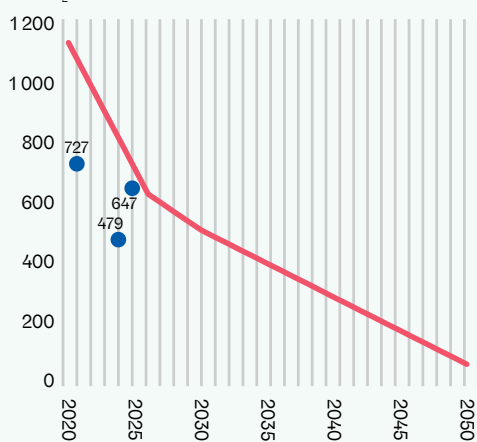
Norge

Kontor:

Vist måloppnåelse for 2025 representerer prosjektet Construction City på 79 089 m² oppvarmet BRA bygget totalt. Dette var det eneste kontorbygget ferdigstilt i 2025.

FIGUR 14

Kg CO₂-ekv./m² BRA



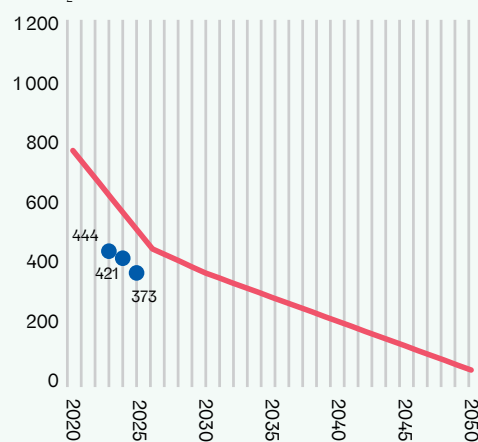
Sverige

Småhus:

Vist måloppnåelse for 2025 representerer bygging av 31 235 m² Myresjöhus, 14 184 m² SmålandsVillan og 20 218 m² PU-planelement (målt i oppvarmet areal, A-temp). Det er gjort klimagassberegninger på et representativt utvalg av disse varemerkene. Det er ikke levert klimagassberegning på konseptet «Start-living» i 2025 (3686 m² overlevert i 2025).

FIGUR 15

Kg CO₂-ekv./m² BRA



Boligblokk:

Vist måloppnåelse for 2025 representerer et prosjekt på 6382 m² oppvarmet BRA (A-temp). Det er ikke levert klimagassberegninger på 13 203 m² flerbostadshus ferdigstilt i 2025.

FIGUR 16

Kg CO₂-ekv./m² BRA





Dette er OBOS
 Årsberetning
 Årsregnskap
 Foretaksledelse og
 medlemsdemokrati
 Bærekraftsrapport

Innledende del
 Miljø
 Sosial
 Virksomhetsstyring

OBOS' byggeprosjekter vil måtte ta i bruk en rekke nye teknologier for å klare reduksjonsmålene. OBOS påvirker i liten grad hvilke teknologier dette skal være. OBOS setter krav til utslippsreduksjonene, mens innleide arkitekter, rådgivere og entreprenører må finne løsningene. OBOS har derfor ikke planlagt å ta i bruk spesielle teknologier. For OBOS Block Watne og OBOS Sverige som også er entreprenør og har fabrikker, vil OBOS i større grad påvirke hvilke nye teknologier som skal tas i bruk. Det er i hovedsak teknologier innenfor energieffektivisering og produksjon som vurderes, men det er ikke planlagt spesifikke tiltak ennå.

Klimagassreduksjon i eiendommer OBOS eier

OBOS har satt mål om at utslipp fra OBOS Eiendom skal reduseres med 7,5 prosent per år. Dette målet er det ikke jobbet med i like stor grad som målet for byggeprosjektene. Eksakt målnivå/grenseverdi er ikke definert. Det vil bli jobbet mer med å få på plass et mål for drift av eiendommer og sikre at målet er vitenskapelig forankret.

E1-5

Energiforbruk og energimiks

OBOS skal redegjøre for sitt energiforbruk i scope 1 og 2. Se tabell 9 for hva som er inkludert i scope 1 og 2 for beregningen av årets energiforbruk.

TABELL 9

Omfanget på beregnet energiforbruk

		Hovedkilder
Scope 1	Direkteutslipp fra kilder som er kontrollert av selskapet (forbrenningskjeler/ovner, biler, maskiner, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> • Eiendommer: Energiforbruk i eiendommer OBOS eier og drifter (inkludert der OBOS kjøper driftstjenester). Dette inkluderer både arealer som leies ut, fellesareal og arealer OBOS benytter selv. Det begrenser seg til der OBOS har kontrakt med energileverandør/selv betaler energiregningen. Eiendommer som eies av OBOS, men driftes av leietaker (der leietaker får energiregningen), er ikke inkludert.
Scope 2	Indirekte utslipp fra produksjon av strøm, varme og kjøling som benyttes i kilder som er kontrollert av selskapet (elektrisitet, fjernvarme, fjernkjøling og damp)	<ul style="list-style-type: none"> • Fabrikker: Energiforbruk i OBOS fabrikker i Sverige. • Byggeplasser: Der OBOS selv kjøper energi til byggeplass. Dette er hovedsakelig i OBOS Block Watne. • Kjøretøy og maskiner: Energiforbruk til kjøretøy og maskiner OBOS benytter (eide, leasede og leide).

Tabell 10 angir energiforbruket i scope 1 og 2 i OBOS. Energiforbruket er i hovedsak hentet fra nytt verktøyet for klimagassberegninger som OBOS har tatt i bruk fra 2025, som leser alle inngående fakturaer. Der det er oppdaget feil/mangler eller for forbruk det ikke mottas en faktura på, er forbruk supplert fra andre kilder.

TABELL 10

Energiforbruk fra scope 1 og 2 i OBOS konsernet, fordelt på type energikilder.

Energiforbruk og Energimiks		Totalt 2025 [MWh]
(1)	Kull og kullprodukter (MWh)	0
(2)	Petroleumsprodukter (MWh)	1 407
(3)	Naturgass (MWh)	12
(4)	Andre fossile kilder (MWh)	0
(5)	Kjøpt eller opptjent elektrisitet, varme, damp eller kjøling fra fossile kilder (MWh)	1 089
(6)	Sum energi fra fossile kilder (MWh)	2 507
Andel fra fossile kilder		5 %
(7)	Kjernefysiske kilder	2 131
Andel fra kjernefysiske kilder		5 %
(8)	Fornybare kilder, inkludert biomasse (MWh)	5 512
(9)	Forbruk av kjøpt eller opptjent elektrisitet, varme, damp eller kjøling fra fornybare kilder (MWh)	35 822
(10)	Selv-generert ikke-drivstoff fornybar energi (MWh)	11
(11)	Sum fornybar energi (MWh)	41 345
Andel fra fornybare kilder		90 %
(12)	Totalt energiforbruk (MWh)	45 983
(13)	Solgt selvprodusert energi (solceller) (MWh)	1 988



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Hovedandelen av energien er strøm og fjernvarme (totalt 39 044 MWh). I årets rapportering er det ikke skilt på forbruk av strøm og fjernvarme, fordi dette ble vanskelig i nytt verktøy. Det jobbes med å kunne fordele dette. Fordelingen av kilowattimer i tabell 10, mellom fossile og fornybare kilder er derfor problematisk. Både på grunn av datagrunnlaget til OBOS, men også fordi det ikke finnes en tydelig definisjon på hva som kan regnes som fornybart i fjernvarmeproduksjon. Det er derfor gjort en forenkling, hvor strøm- og fjernvarmeforbruk er fordelt på fossilt, fornybart og kjernekraft i henhold til energimiksen i strømproduksjon for Norge og Sverige (lokasjonsbasert metode).

OBOS tilhører i all hovedsak en klimaintensiv sektor, hvor Boligutvikling og Næringseiendom inngår. Resterende er ansett å være ikke klimaintensiv sektor. Omsetning er hentet fra [note 4](#) i årsregnskapet, hvor den også er gitt per virksomhetsområde. Tabell 11 angir energintensiteten for den klimaintensive virksomheten til OBOS.

TABELL 11

Energiforbruk fra scope 1 og 2 i OBOS konsernet, fordelt på type energikilder.

Totalt energiforbruk (MWh) for klimaintensiv sektor	Totalt 2025 [MWh]
Energiforbruk for klimaintensiv sektor	40 531
Energiforbruk for ikke klimaintensiv sektor	5 452
Omsetning (MNOK) for klimaintensiv sektor	
Omsetning for klimaintensiv sektor	10684
Omsetning for ikke klimaintensiv sektor	3265
Energiintensitet (MWh/MNOK) for klimaintensiv sektor	3,8

E1-6

Klimagassregnskap for OBOS' virksomhet

I 2025 har OBOS tatt i bruk ny metode og nye verktøy for klimagassberegning forbundet med OBOS konsernets virksomhet. Beregningen er også utvidet og inkluderer nå alle relevante scope og kategorier under «Green House Gas Protocol» (GHG-protokollen).

Klimagassberegningen for 2025 inkluderer utslipp forbundet med alle konsernets heleide og deleide selskaper samt investeringer og finansierte utslipp (utlån i OBOS-banken). Beregningen benytter operasjonell kontroll tilnærmingen, dvs. at uavhengig av eierskapsandel i et selskap, inkluderes 100 prosent av utslippene til selskapet dersom OBOS har operasjonell kontroll over virksomheten (har prosjektledelsen i joint ventures, daglig leder rollen, etc.). For selskaper OBOS ikke har operasjonell kontroll over, inkluderes kun eierandelen av utslippene. Årets resultater er basert på lokasjonsbasert metode for utslipp fra strøm. Dette betyr at utslipp fra strøm beregnes basert på gjennomsnittlig energimiks i det norske og svenske strømmettet. Det gis ikke uttelling for opprinnelsesgarantier OBOS har kjøpt, som garanterer 100 prosent fornybar strøm.

Totalt utslipp forbundet med OBOS virksomhet i 2025 var på 345 074 tonn CO₂e. 0,2 prosent av disse utslippene var fra scope 1, 0,5 prosent av utslippene fra scope 2 og 99,3 prosent fra scope 3. Ingen av OBOS' scope 1 utslipp er regulert gjennom lovpålagt kvotehandel. Figur 17 viser OBOS klimagassutslippet fordelt på 16 organisatoriske enheter i OBOS.



FIGUR 17

Utslipp fordelt på organisatoriske enheter i OBOS

Utslipp per organisatorisk enhet (tonn CO₂e)

OBOS Block Watne Byggherre	37 078
Solon	8 692
OBOS-banken	7 848
Aksjeinvesteringer	30 300
OBOS Prosjekt	212
OBOS Block Watne Entreprenør	4 373
OBOS Nya Hem	6 236
OBOS Eiendomsforvaltning	987
OBOS Eiendomsmeglere	1 327
Kärnhem	10 021
OBOS Sverige	64 874
OBOS BBL	18 093
OBOS BBL AB	122
OBOS Nye Hjem	77 544
OBOS Fornebu	15 112
OBOS Eiendom	62 253

På bakgrunn av utvidet omfang på beregningene, ny metode og nytt verktøy, er ikke utslippstall for 2025 sammenlignbare med tidligere klimagassberegninger i OBOS. Tidligere års beregninger er derfor ikke presentert for sammenligning i årets rapport. OBOS klimagassutslipp for 2025 er likevel i samme størrelsesorden som tidligere års beregninger, men lavere – selv om 2025 beregningen inkluderer flere kategorier i GHG protokollen.

Dette kan forklares med at den nye metoden gir mer granulære data, som gjør det mulig å knytte mer korrekte spend-faktorer til kostnadene, samt økt mengde aktivitetsbaserte data. Aktiviteter som har en kostnad, men ikke et utslipp (f.eks. kjøp av tomt), er også fjernet fra årets beregning. Lån, renter, skatt og forsikringer er også fjernet i den grad det var mulig. Sponsormidler til idrettsklubber, kultur samt gaver til samfunnet gjennom «OBOS Gir tilbake», er også valgt å ikke beregne utslipp fra i 2025.

Rapporterte tall er foreløpig ikke fullt ut i tråd med kravene i CSRD, bl.a. rapporteres ikke biogent karbon og resultatene oppgis kun med lokasjonsbasert metode for strøm. Det vil jobbes videre med beregningene, slik at alle rapporteringskrav i CSRD kan tilfredsstilles. OBOS sin karbonintensitet målt i kg CO₂e per omsatt krone, var i 2025 på 0,0247.

Der det har vært kjøp og salg av varer og tjenester mellom OBOS selskaper, er utslippet lagt på den enheten som først kjøpte inn varen/forårsaket utslippet.

Figur 18 viser de totale utslippene i OBOS fordelt på scope og kategorier iht. GHG-protokollen.

FIGUR 18

Utslipp i tonn CO₂e fordelt på scope og kategori iht. GHG-protokollen.

Scope 1	699	Tonn CO ₂ e
? 1.0	Uncategorized Scope 1 Emissions	1,4
🚗 1.1	Mobile combustion	216
🏠 1.2	Stationary combustion	481
☀️ 1.3	Fugitive emissions	Not yet reported on
⚙️ 1.4	Process emissions	Not yet reported on
Scope 2	1679	
🔌 2.1	Purchased electricity	1 292
🔥 2.2	Purchased heat	343
☁️ 2.3	Purchased steam	Not yet reported on
💧 2.4	Purchased cooling	24
Scope 3	347 925	
🏠 3.1	Purchased goods and services	27 651
🏢 3.2	Capital goods	161 262
🚛 3.3	Fuel and energy related emissions	258
🚚 3.4	Upstream transport and distribution	2 528
🗑️ 3.5	Waste generated in operations	275
✈️ 3.6	Business travel	542
👷 3.7	Employee commuting	7,9
🏠 3.8	Upstream leased assets	9 072
🚚 3.9	Downstream transport and distribution	680
🏠 3.10	Processing of sold products	5 889
💡 3.11	Use of sold products*	83 080
♻️ 3.12	End of life treatment of sold products	2 726
🔑 3.13	Downstream leased assets	Not yet reported on
🏠 3.14	Franchises	Not yet reported on
🏠 3.15	Investments	48 792

* Utslipp for denne kategorien er beregnet med europeisk strømmiks og ikke norsk strømmiks, slik de andre kategoriene er.



Dette er OBOS
Årsberetning
Årsregnskap
Foretaksledelse og
medlemsdemokrati
Bærekraftsrapport

Innledende del

[Miljø](#)

Sosial

Virksomhetsstyring

Kategoriene med størst utslipp er beskrevet under:

3.2 «Capital Goods»: Bygg- og infrastrukturprosjekter er kilde til de største utslippene fra OBOS sin virksomhet. Disse utslippene vises under scope 3, kategori 2 «Capital Goods». Dette inkluderer løpende utslipp fra bl.a. produksjon av materialer, energibruk på byggeplass, arkitekt og rådgivere, riving, meglere/salg og markedsføring av boliger, m.m. . Med byggeprosjekter menes nybygg og ROT-prosjekter. Vedlikehold av bygg og leietakertilpasninger ligger under scope 3, kategori 1 «Purchased Goods and services».

Hovedandelen av utslipp fra bygg- og infrastrukturprosjektene, er beregnet med spend-faktorer. Det vil si at det benyttes gjennomsnittsfaktorer for utslipp fra byggenæringen per krone omsatt. Omtrent 10 prosent er aktivitetsbaserte data. Aktivitetsbaserte data kommer i hovedsak fra OBOS Sverige og OBOS Block Watne, som kjøper inn byggevarer selv. Der det var mulig, er kjøp av konkrete byggevarer koblet mot «Environmental Product declarations» (EPDer) som viser eksakte utslippstall for produktet (aktivitetsbaserte data). Det vil fremover jobbes med å øke andelen aktivitetsbaserte data, ved å erstatte spend-faktorene med klimagassberegninger (iht. standarden NS3720) fra hvert enkelt byggeprosjekt. Disse vil i mye større grad reflektere OBOS faktiske utslipp i byggeprosjektene og gir OBOS mulighet til å vise om vi er bedre eller dårligere enn resten av bransjen.

3.11 “Use of sold products”: Utslipp under kategori 3.11 “Use of sold products” inkluderer utslipp fra energibruk i byggene vi har bygget i 50 år fremover. Disse utslippene er beregnet iht. standarder for klimagassberegninger av bygg, hvor en beregningsperiode på 50 år kreves. Utslipp fra strøm er beregnet med europeisk strømmiks, hvor strømmiksen inkluderer mer og mer fornybar energi over de neste 50 årene (iht. EUs målsetning). For å få en metodisk enhetlig beregning, burde disse utslippene vært beregnet med norsk og svensk strømmiks (lokasjonsbasert metode), i likhet med andre scope og kategorier. Dette har dessverre OBOS ikke beregnet, men det jobbes med å få inn tall fra byggeprosjektene ved bruk av denne metoden. Når dette kommer på plass, vil utslippene under denne kategorien bli lavere.

Andre utslipp fra byggets driftstid ligger under 3.10 «Processing of sold products» og 3.12 «End of life treatment of sold products». Disse inkluderer henholdsvis nødvendige utskiftninger av materialer i løpet av beregningsperioden for drift av byggene (50 år), samt riving og avfallshåndtering ved endt levetid.

3.1 «Purchased Goods and services»: Denne kategorien inkluderer utslipp fra produksjon av innkjøpte varer og tjenester til konsernet, som ikke kan knyttes direkte til bygg- og infrastrukturprosjekter. Mye av dette er IT systemer og tjenester. Vedlikehold av bygg og leietakertilpasninger ligger også under denne kategorien. Utslipp fra leietakertilpasningsprosjekter utgjorde i 2025: 1 731 tonn CO₂e. Utslipp fra vedlikeholdsprosjekter var i 2025: 2 168 tonn CO₂e.

3.15 «Investments»: Her ligger scope 1 og 2 utslippet til de store selskapene OBOS har investert i (NCC, Veidekke og AF Gruppen). I henhold til GHG protokollen skulle helst også scope 3 utslippet til disse selskapene vært inkludert, men dette ville ført til dobbelttelling av utslipp (ettersom OBOS ofte bruker disse selskapene til å bygge sine egne bygg). Kategorien inneholder også deleide byggeprosjekter, hvor OBOS ikke har operasjonell kontroll. Samt OBOS bankens finansierte utslipp, dvs. utslipp fra energibruk i boliger og boligselskaper i OBOS-bankens utlånsportefølje (se detaljer under).

Klimagassutslipp i OBOS-banken

Bankens beregning av finansierte utslipp følger metodikken i PCAF-standard (Partnership for Carbon Accounting Financials) og Finans Norges veileder for beregning av finansierte utslipp. Metodikken gir robuste og sammenlignbare estimater mellom banker, men både metode og beregninger vil endre seg etter hvert som datagrunnlaget forbedres.

De finansierte utslippene omfatter utslipp fra energibruk i boliger og boligselskaper i OBOS-bankens utlånsportefølje. Fra og med 2024 benytter banken Eiendomsverdi sin modell for estimering av energiforbruk i boliger når OBOS ikke selv har data for boligens energiforbruk. Denne beregningsmetoden gir en PCAF-score på 3,0.

I årets beregning er om lag 87 prosent av bedriftsporteføljen og nær 100 prosent av personmarkedsporteføljen dekket.



TABELL 12
Spesifikasjon av finansierte utslipp

Scope	2023	2024	2025	% endring
Scope 1* (tCO ₂)	0	0	0	0,0 %
Scope 2* (tCO ₂)	33	25	0,1	-99,6 %
Scope 3 (kjøp av varer og tjenester)* (tCO ₂)	4 394	4 841	2 765	-42,9 %
Scope 3 finansierte utslipp (tCO ₂)	7139	5982	5083	-15,0 %
Sum	11 566	10 848	7 848	-27,7 %

*Beregnet med nytt verktøy og metode i 2025. Ikke direkte sammenlignbart med tidligere års beregninger.

Bedriftsmarked	2023	2024	2025	% endring
Total utslipp (tCO ₂)	5 851	4 960	4 228	-14,8 %
Utslippsintensitet (kg CO ₂ /m ² BRA)	3,8	3,1	2,43	-21,6 %
Energintensitet (kWh/m ²)	200	208	200	-3,9 %
Bedriftsmarked PCAF-score	3,61	3	3	

Personmarked	2023	2024	2025	% endring
Total utslipp (tCO ₂)	1 288	1 022	855	-16,4 %
Utslippsintensitet (kg CO ₂ /m ² BRA)	3,7	2,6	2,28	-12,3 %
Energintensitet (kWh/m ²)	195	171	187	9,4 %
Bedriftsmarked PCAF-score	3,38	3	3	

Utslippsberegningene påvirkes i stor grad av utslippsfaktoren for strøm i det norske markedet. Denne ble redusert fra 15 g CO₂e/kWh i 2023 til 11,9 g CO₂e/kWh i 2025, noe som forklarer mesteparten av endringen i rapporterte utslipp fra året før. Energiintensiteten, som er et mål på den underliggende energieffektiviteten i byggene i porteføljen, er redusert i bedriftsmarkedsporteføljen og økt i personmarkedsporteføljen. Videre arbeid med energieffektivisering og grønne utlån er bankens hovedfokus for å redusere klimarelatert overgangsrisiko i utlånsporteføljen fremover.

E1-9

Forventede finansielle effekter av risiko, overgangsrisiko og klimarelaterte muligheter

Som beskrevet i kapittel ESRS E1 IRO-1 er arbeidet knyttet til å fastsette eksakt klimarisikonivå samt sette en finansiell verdi på dette i prosjekt og for eiendom, umodent i OBOS. Virksomheten er i startfasen med å kartlegge overordnet klimarisiko på eiendommer og tomter. Målet er at prosjekter og eiendommer skal gjøre mer klimarisikokartlegging framover. OBOS har foreløpig ingen eksakt oversikt over de finansielle konsekvensene av risiko og muligheter knyttet til klimarisiko. Det vil i de neste årene bli jobbet med å identifisere og etablere systemer som kan avdekke dette. Arbeidet er forventet å være krevende og ta tid. En del av tomtene i OBOS' tomtebank er under planlegging i påvente av utvikling. Derimot er det først ved gjennomføring at merkostnaden knyttet til klimarisiko blir kjent. Det er derfor vanskelig å anslå kostnadene knyttet til klimarisiko og muligheter i porteføljen. Merkostnadene og/eller muligheter blir ivaretatt gjennom avsetninger for en merkostnad og/eller økt risikoavsetning/verdiøkning i prosjektet.

OBOS Eiendom har en variert eiendomsportefølje med ulik energieffektivitet. Fordelingen er ikke vist i årets rapport grunnet omlegging av energimerkeforskriften.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

ESRS E4

Biomangfold og økosystemer

E4-1

Omstillingsplan og betraktninger rundt biomangfold og økosystemer for OBOS' forretningsmodell

OBOS bygger boliger og næringsbygg i Norge og Sverige. Byggeaktiviteter medfører naturinngrep og har direkte påvirkning på natur og biologisk mangfold. Utbyggingsprosjekter kan både styrke og svekke lokale grøntarealer og økosystemer, avhengig av tomtens opprinnelige tilstand. I enkelte tilfeller kan byggeaktivitet føre til introduksjon av fremmede arter og lokal forurensning. OBOS legger stor vekt på å etablere kvalitetsrike grøntarealer i sine prosjekter, men erkjenner også at grave- og byggearbeid midlertidig kan forstyrre naturmiljøet og medføre risiko for miljøskade.

OBOS har indirekte påvirkning på natur og biologisk mangfold gjennom innkjøp av varer og tjenester, særlig knyttet til råvareuttak og produksjon av materialer som benyttes i bolig- og næringsutvikling.

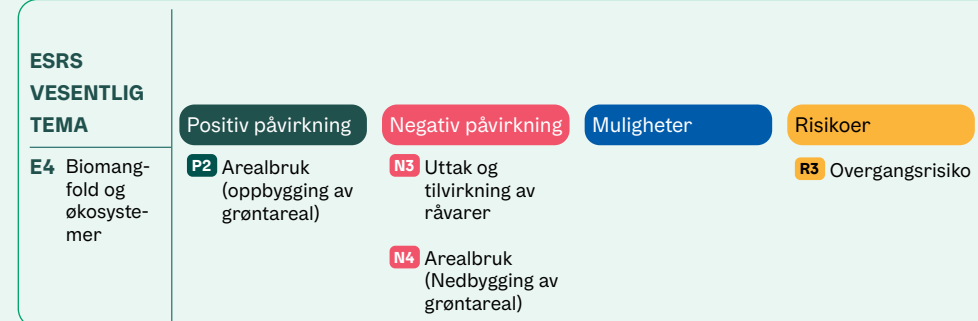
OBOS' påvirkning, risiko og muligheter vises i Figur 19.

FIGUR 19

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter i samspill med strategi og forretningsmodell



Tegnforklaring og tilknytning til vesentlig tema





Dette er OBOS
Årsberetning
Årsregnskap
Foretaksledelse og
medlemsdemokrati
Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

OBOS forventer fortsatt etterspørsel etter boliger og næringsbygg. Imidlertid vil økt vern av natur og matjord samt krav til biologisk mangfold trolig begrense tilgjengelige utbyggingsområder de neste fem årene. Strengere krav til bevaring av natur og restaurering av utearealer kan øke kostnadene og redusere lønnsomhet. I tillegg kan skjerpede miljøkrav påvirke forsyningslinjer for råmaterialer og produksjon, med risiko for prisøkninger og leveranseforsinkelser. Dette kan få konsekvenser for OBOS' resultat, strategi og forretningsmodell. Det blir viktig for OBOS å få bedre oversikt over tomters beskaffenhet før eventuell akquisisjon og /eller nyutvikling for å kunne fortsette å realisere nye bolig og næringsprosjekter fremover.

For å holde seg oppdatert på endrede rammevilkår knyttet til natur og biologisk mangfold samarbeider OBOS med myndigheter, bransjeaktører og interesseorganisasjoner.

E4-SBM-3

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres samspill med strategi og forretningsmodeller

OBOS besitter en omfattende tomtebank for bolig- og næringsutvikling. Enkelte tomter har vært i selskapets eie i mange år, og status varierer. Noen tomter er under utbygging, andre ligger uberørt i påvente av utvikling, og enkelte er vernet. På grunn av konkurranseforhold og det store antallet eiendommer, listes ikke tomtene opp enkeltvis.

OBOS' tomtebank i Norge og Sverige har ulik karakter. Urbane tomter er ofte tidligere industritomter med lav naturverdi, mens tomter utenfor bysentra kan ha økologisk betydning. Som omtalt i ESRS 4-1 påvirker OBOS natur og biologisk mangfold primært gjennom byggeaktivitet. Byggeaktiviteten kan forekomme på tomter med rødlistede arter, og kan medføre jordforringelse og eller jordforsegling.

OBOS har de siste årene arbeidet med å kartlegge tomtebanken med hensyn til skog, myr, dyrket mark, verdifulle naturtyper og rødlistede arter (jf. ESRS E4-IRO-1). Det jobbes med å utvikle en forenklet metode for kartlegging, med mål om full oversikt innen få år. Oversikten skal støtte risikovurdering ved utbygging, muliggjøre grønn finansiering i tråd med EUs taksonomi, redusere omdømmerisiko og sikre forsvarlig opparbeidelse og drift.

Indirekte påvirker OBOS arealbruk og økosystemer i de områder det produseres varer og tjenester, særlig knyttet til råvareuttak og produksjon av materialer relatert til OBOS sin virksomhet. Ekstremvær, naturhendelser, eller nye reguleringer kan gi leveranseutfordringer, og overforbruk kan medføre at enkeltprodukter blir vanskelig å oppdrive.

E4-IRO-1

Beskrivelse av prosessene for å identifisere og vurdere vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter på biomangfold og økosystemer

OBOS gjennomfører årlige klima- og naturrisikovurderinger i hvert datterselskap, basert på 12 faste parametere innen fysisk-, overgangs- og ansvarsrisiko (jf. ESRS E1-IRO-1). Naturrisiko er stedsspesifikk, og OBOS har rutiner for å identifisere og vurdere påvirkning, risiko og muligheter knyttet til klima, natur og biologisk mangfold for hvert enkelt prosjekt, inkludert finansielle aspekter. Dette sikrer relevante vurderinger og tiltak ved tomtekjøp, utvikling og eiendomsforvaltning (jf. ESRS E4-2 og E4-3).

For overleverte og ferdigstilte prosjekter i 2025 er det ikke kjent rapportert skade på biologisk mangfold eller vernede områder tilgrensende OBOS' utviklingsområder. På Fornebu har OBOS et utviklingsprosjekt som grenser inn mot et fuglereservat. Det er planlagt tiltak for å sikre reservatet i utviklingen av det nye prosjektet som er under planlegging. Reguleringsvedtaket ble påklaget og opphevet av statsforvalter. Kommunen har vedtatt saken på nytt, og ny klage kom inn. Det forventes ny behandling i kommunen.

OBOS har foreløpig ingen oversikt over indirekte påvirkning på natur og biologisk mangfold. Kartlegging av dette krever involvering av hele verdikjeden og vil vurderes utredet på lengre sikt. Kapittel ESRS E5 Ressursbruk og sirkulær økonomi omtaler inngående ressurser (bygningmaterialer OBOS forbruker), og gir innsikt i hvordan det arbeides med å redusere ressursbruk, som igjen vil redusere OBOS' indirekte påvirkning på natur.



E4-2 Styrende dokumenter relatert til biomangfold og økosystemer

Etiske retningslinjer

Omfattet virksomhet:

[Boligutvikling Storby](#)
[Boligutvikling Trehus](#)
[Næringseiendom](#)
[OBOS-banken](#)
[Aksjeinvesteringer](#)

[Forvaltning og rådgivning](#)
[Medlem](#)

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: obos.no, intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Uttak og tilvirkning av råvarer
- Arealbruk i utviklingsprosjekter (oppbygging og nedbygging av grøntareal)
- Arealbruk på eid eiendom (oppbygging og nedbygging av grøntareal)

Beskrivelse av styrende dokumenter:

Bærekraft, miljø og menneskerettigheter: Jobbe aktivt for å kontinuerlig forbedre bærekraftsarbeidet i de prosjektene og tjenestene OBOS leverer.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Bærekraftspolicy

Omfattet virksomhet:

[Boligutvikling Storby](#)
[Boligutvikling Trehus](#)
[Næringseiendom](#)
[OBOS-banken](#)
[Aksjeinvesteringer](#)

[Forvaltning og rådgivning](#)
[Medlem](#)

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: obos.no, intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Uttak og tilvirkning av råvarer
- Arealbruk i utviklingsprosjekter (oppbygging og nedbygging av grøntareal)
- Arealbruk på eid eiendom (oppbygging og nedbygging av grøntareal)

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Arbeid med kontinuerlig miljøforbedring og overholde myndighetskrav og egne krav knyttet til det ytre miljø.
- Arbeid for å redusere den direkte og indirekte belastningen på miljøet som følge av OBOS' aktiviteter.
- Fremme økt miljøansvar og oppmuntre til å ta i bruk og utvikle miljøvennlig og bærekraftig teknologi og løsninger.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policy-dokumentet.

Retningslinjer Natur, biologisk mangfold og klimatilpasning

Omfattet virksomhet:

[Boligutvikling Storby](#)
[Boligutvikling Trehus](#)
[Næringseiendom](#)
[OBOS-banken](#)
[Aksjeinvesteringer](#)

[Forvaltning og rådgivning](#)
[Medlem](#)

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Uttak og tilvirkning av råvarer
- Arealbruk i utviklingsprosjekter (oppbygging og nedbygging av grøntareal)
- Arealbruk på eid eiendom (oppbygging og nedbygging av grøntareal)

Beskrivelse av styrende dokumenter:

Retningslinjene dekker følgende undertema /aktiviteter relatert til IRO-ene:

- Arealbruk
- Vern, LNF
- Biologisk mangfold
- Arter (rød/sort)
- Naturtyper
- Endrede reguleringer på natur
- Tilvirkning av materialer i verdikjeden
- Bærekraftig trevirke i verdikjeden

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policy-dokumentet.



E4-3 Tiltak og avsatte ressurser relatert til arbeid med biomangfold og økosystemer

En oversikt over planlagte tiltak og ressursbruk knyttet til natur og biologisk mangfold.

Uttak og tilvirkning av råvarer

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby Boligutvikling Trehus Næringseiendom Forvaltning og rådgivning

OBOS' arbeid med temaet

OBOS påvirker natur og biologisk mangfold indirekte i sin verdikjede og har utarbeidet retningslinjer som inkluderer krav til sosial bærekraft og bærekraftig trevirke for å hindre avskoging. For mer informasjon om kjøp av varer og tjenester, se kapittel ESES E5 og S2.

Gjennomførte tiltak

- Startet arbeidet med å iverksette retningslinjer for natur, biologisk mangfold og klimatilpasning
- Stilt krav til sertifisert trevirke, og følge med på leverandørmarkedet

Planlagte tiltak 2026–2030

- Vurdere utarbeidelse av mer konkrete krav til leverandører. Vurdere alternative materialmuligheter, og se hvilken effekt ev. endrede krav har på materialtilgang
- Etablere og implementere utvalgsriterier av leverandører knyttet til natur og biologisk mangfold

Finansiell konsekvens

OBOS har foreløpig ingen eksakt oversikt over de finansielle konsekvensene av risiko og muligheter knyttet til natur og biologisk mangfold i verdikjeden.

Arealbruk i utviklingsprosjekter, nedbygging av grøntareal. Arealbruk, oppbygging av gråttareal

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby Boligutvikling Trehus Næringseiendom

OBOS' arbeid med temaet

OBOS har betydelig påvirkning på natur og biologisk mangfold, og jobber strategisk for å redusere dette. Det er etablert retningslinjer og rutiner som skal sikre at naturinngrep begrenses og irreversible skader unngås.

I lys av forventede regelverksinnstramminger har OBOS styrket innsatsen for å redusere naturrisiko ved kjøp og utvikling av eiendom. Strategien innebærer økt fokus på transformasjonsområder – allerede bebygde arealer med utviklingspotensial. Ved investering i matjord eller naturområder gjennomføres kartlegging av jordkvalitet og biologisk mangfold før kjøp, i tråd med tiltakshierarkiet for naturinngrep. I utviklingsfasen gjennomføres feltundersøkelser og eventuelle nødvendige tiltak for å redusere risiko iverksettes. Viktige naturtyper og rødlistede arter håndteres særskilt. OBOS jobber kontinuerlig for å redusere ulemper og skade fra fysiske byggeaktiviteter, ved å fremme bruk av naturbaserte løsninger, reetablere vegetasjon, begrense jordforsegling og styrke naturmangfoldet.

Tiltak for å fremme og beskytte natur og biologisk mangfold identifiseres lokasjonsbasert og integreres i planlegging og gjennomføring av det enkelte byggeprosjekt i henhold til interne rutiner og i samråd med lokale myndigheter.

OBOS har etablert rutiner for vurdering av klima- og naturrisiko i prosjekter, og har startet kartlegging av eksisterende tomtebank. Dette arbeidet er omfattende og vil ta tid og gjennomføre.

I vurdering og gjennomføring av tiltak for å sikre natur og biologisk mangfold benyttes offentlig tilgjengelige data, temakart fra lokale myndigheter og annen lokalkunnskap gjennom medvirkningsprosesser. Se kapittel ESRS S3 og ekstern faglig ekspertise ved behov. OBOS benytter seg ikke av biodiversitet off-sets, det vil si kompensasjonstiltak på andre tomter for å oppveie negativ påvirkning på biologisk mangfold på én tomt, med hensikt å oppnå en netto vurdering.

Gjennomførte tiltak

- Startet arbeidet med å iverksette retningslinjer for natur, biologisk mangfold og klimatilpasning
- Startet arbeidet med å etablere prosess for å kartlegge for økologisk verdi, biologisk mangfold og fremmedarter på eid eiendom
- Etablert strategi i OBOS Block Watne for hvilke tomter det skal investeres i og utvikle videre



- Jobber med å redusere støy, støv og rystelser fra egne aktiviteter

Planlagte tiltak 2026–2030

- Vurdere om flere selskap skal etablere strategi for hvilke tomter det skal investeres i og utvikle videre
- Sikre at man sjekker for økologisk verdi, biologisk mangfold og fremmedarter i due dilligence-prosesser ved investeringer, utvikling og bygging av nye prosjekter
- Vurdere å etablere prosesser for en mer skånsom byggeprosess som sikrer naturverdier
- Kartlegge for økologisk verdi, biologisk mangfold og fremmedarter på eid eiendom
- Vurdere å etablere og implementere utvalgsriterier av leverandører knyttet til natur og biologisk mangfold

Finansiell konsekvens

Allokering av ressurser til gjennomføring av kartlegging og tiltak gjøres i det enkelte prosjekt/ på den enkelte eiendom.

Arealbruk på eid eiendom (oppbygging og nedbygging av grøntareal)

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby

Boligutvikling Trehus

Næringseiendom

Forvaltning og rådgivning

OBOS' arbeid med temaet

Der OBOS har eierskap og driftsansvar legges det, i tillegg til det som er beskrevet i avsnittet over, til rette for langsiktig utvikling og forbedring av grøntarealer. Miljøhensyn integreres i forvaltning av eiendommer, med tiltak for å begrense naturinngrep og forhindre irreversible skader.

OBOS har utarbeidet rutiner for å vurdere klima- og naturrisiko på eksisterende eide eiendommer. Dette arbeidet er omfattende og vil ta tid.

Gjennomførte tiltak

- Startet arbeidet med å iverksette retningslinjer for natur, biologisk mangfold og klimatilpasning
- Startet arbeidet med å etablerer prosess for å kartlegge for økologisk verdi, biologisk mangfold og fremmedarter på eid eiendom

Planlagte tiltak 2026–2030

- Videreføre arbeidet med å etablerer prosess for å kartlegge for økologisk verdi, biologisk mangfold og fremmedarter på eid eiendom
- Måle tilført natur og biologisk mangfold
- Vurdere å etablere beplantingsplaner for eiendommer

Finansiell konsekvens

Allokering av ressurser til gjennomføring av kartlegging og tiltak gjøres i det enkelte prosjekt/ på den enkelte eiendom.

E4-4

Mål knyttet til biomangfold og økosystemer

OBOS har forpliktet seg til å minimere skade på natur og biologisk mangfold som oppstår som følge av OBOS' direkte og indirekte aktiviteter. Dette gjøres ved å legge til rette for å redusere naturrisiko og fremme positive bidrag til naturen i byggeprosjekter. Strategiske mål for å sikre framgang og effekten av tiltak følges opp som vist i Tabell 13.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

TABELL 13

Mål knyttet til Biomangfold og økosystemer

IRO - Vesentlig tema	Boligutvikling Storby: Byggherre	Boligutvikling Storby: Drift av eiendommer	Boligutvikling Trehus: Fabrikproduksjon	Boligutvikling Trehus: Byggherre	Boligutvikling Trehus: Entreprenør	Boligutvikling Trehus: Drift av eiendommer	Næringsseiendom: Byggherre	Næringsseiendom: Drift av eiendommer	Forvaltning og rådgivning	OBOS-banken	Medlem	Aksjeinvesteringer	Mål	Måleparameter
Uttak og tilvirkning av råvarer	●		●	●	●	●	●	●	●	●			Mot et mer bærekraftig samfunn Fokus på redusert tap av og tilføre ny natur og biologisk mangfold	Foreløpig ikke målbart
Arealbruk i utviklingsprosjekter (oppbygging og nedbygging av grøntareal)	●			●	●	●		●					Mot et mer bærekraftig samfunn Fokus på redusert tap av og tilføre ny natur og biologisk mangfold	Foreløpig ikke målbart
Arealbruk på eid eiendom (oppbygging og nedbygging av grøntareal)			●				●		●	●			Mot et mer bærekraftig samfunn Fokus på redusert tap av og tilføre ny natur og biologisk mangfold	Foreløpig ikke målbart



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Det finnes foreløpig ingen anerkjent metode for å måle opp- og nedbygd natur i eiendomsprosjekter i Norge eller Sverige. OBOS ønsker å jobbe sammen med bransjen for å etablere en metode for naturregnskap på prosjektnivå. Uten nasjonale retningslinjer er det vanskelig å sette mål, men OBOS bygger kompetanse og kartlegger eiendommer som beskrevet i kapittel ESRS E4-5.

E4-5

Parametre for påvirkning knyttet til biomangfold og økosystemer

OBOS erkjenner at selskapets aktiviteter har en direkte påvirkning på arealbruk og biologisk mangfold, og jobber aktivt med å redusere de negative påvirkningene. Området for metrisk oppfølging er umodent, men OBOS ønsker å etablere en metode for å måle naturinngrep i løpet av de neste årene. Målet er å få oversikt over totalt areal eid, areal med biologisk verdi og areal med opp- og nedbygd natur.

Noen OBOS-tomter har uønskede fremmedarter. Hvis disse oppdages, håndteres de lokalt med passende metoder, og spesialister kontaktes for å planlegge og utføre arbeidet. OBOS har retningslinjer for innkjøp som forhindrer leverandører i å introdusere invaderende fremmedarter i prosjekter.

E4-6

Forventede finansielle virkninger av risikoer og muligheter knyttet til biomangfold og økosystemer

For tomter med høy naturverdi er reguleringsrisikoen stor. Prosjekter på disse tomtene risikerer også økonomisk tap grunnet redusert utnyttelse eller kostbare tiltak for å beskytte eller gjenopprette natur og biologisk mangfold.

En del av tomtene i OBOS' tomtebank venter på utvikling eller er under tidlig planlegging. Merkostnader som følge av tiltak relatert til natur og biologisk mangfold blir først kjent ved gjennomføring av prosjekter. Kostnadene blir håndtert gjennom avsetninger og/eller økte risikoavsetninger i prosjektet.

OBOS har foreløpig ingen eksakt oversikt over de finansielle konsekvensene knyttet til natur og biologisk mangfold, men vil i tiden framover vurdere å utvikle et system som kan avdekke dette.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

ESRS E5

Ressursbruk og sirkulær økonomi

E5-IRO-1

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter knyttet til ressursbruk og sirkulær økonomi

OBOS påvirker ressursbruk og sirkulær økonomi både direkte og indirekte gjennom utvikling, bygging, forvaltning og drift av eiendom. Påvirkningen, risikoen og mulighetene er særskilt knyttet til innkjøp av byggematerialer. Oversikt over påvirkning, risiko og muligheter finnes i Figur 20. Det er ikke benyttet eller gjennomført spesifikke screening-prosesser i arbeidet med å avdekke påvirkning risiko og muligheter.

FIGUR 20

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter i samspill med strategi og orretningsmodell



Tegnforklaring og tilknytning til vesentlig tema

ESRS VESENTLIG TEMA	Positiv påvirkning	Negativ påvirkning	Muligheter	Risikoer
E5 Ressursbruk og sirkulær økonomi		N5 Inngående ressurser N6 Utgående ressurser		R4 Økte material- og avhendingskostnader R5 Inngående ressurser



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Bygging, riving, drift og vedlikehold krever store mengder materialer (inngående ressurser) og genererer betydelige mengder avfall (utgående ressurser). OBOS har derfor en direkte rolle knyttet til sirkularitet og ressursbruk i byggeprosjekter og drift av næringseiendom. OBOS har også et fotavtrykk i oppstrøms verdikjede gjennom ressursbruk og avfallsgenerering som skjer ved produksjon av materialer og produkter

OBOS' vesentlighetsanalyse gir ressursbruk og sirkulærøkonomi størst relevans som en *negativ påvirkning*, men det ligger også muligheter gjennom å redusere avfall, velge riktige materialer og øke sirkulariteten i våre produkter (boliger). Strengere krav til materialbruk og avfallsreduksjon kan bidra til redusert klimagassutslipp. Økt ombruk av materialer, bedre avfallssortering og design for ombruk i nye prosjekter vil redusere OBOS' ressursforbruk, og kan bidra til kostnadsreduksjon.

For mer utfyllende om ressursbruk i OBOS, se kapittel ESRS E5-4.

Tilgang på råmaterialer og endringer i regulatoriske krav er kritiske faktorer, og identifisert som en risiko. Forsyningsutfordringer kan føre til forsinkelser, og økte byggekostnader, noe som påvirker lønnsomheten. OBOS' verdikjede består av mange leverandører og produsenter. Selv om risikoreduserende mekanismer er etablert, kan uønskede hendelser oppstå og skade omdømmet. Les mer om OBOS' arbeid med leverandører og samarbeidspartnere i kapittel ESRS 2.

E5-1

Styrende dokumenter for ressursbruk og sirkulær økonomi

Etiske retningslinjer

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby Boligutvikling Trehus Næringseiendom Forvaltning og rådgivning OBOS-banken

Medlem Aksjeinvesteringer

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: obos.no, intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Inngående ressurser
- Utgående ressurser
- Økte material- og avhendingskostnader

Beskrivelse av styrende dokumenter:

Bærekraft, miljø og menneskerettigheter: Jobbe aktivt for å kontinuerlig forbedre bærekraftsarbeidet i de prosjektene og tjenestene OBOS leverer.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Policy Anskaffelser

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby Boligutvikling Trehus Næringseiendom Forvaltning og rådgivning OBOS-banken

Medlem Aksjeinvesteringer

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Inngående ressurser
- Utgående ressurser
- Økte material- og avhendingskostnader

Beskrivelse av styrende dokumenter:

Alle anskaffelser skal skje i tråd med åpenhetslovens krav til aktsomhetsvurderinger og informasjonsplikt.

Alle anskaffelser skal være bærekraftige og gjennomføres i tråd med OBOS' retningslinjer for «Etiske krav til leverandører» og «OBOS' standardbetingelser for bærekraftige innkjøp». Det vil si at det er i tråd med FNs menneskerettighetserklæring, ILOs åtte kjernekonvensjoner og arbeidsmiljølovgivningen i produksjonslandet.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policy-dokumentet.

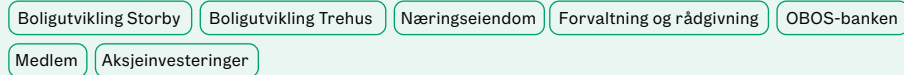


Dette er OBOS
 Årsberetning
 Årsregnskap
 Foretaksledelse og
 medlemsdemokrati
 Bærekraftsrapport

Innledende del
 Miljø
 Sosial
 Virksomhetsstyring

Bærekraftspolicy

Omfattet virksomhet:



Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Inngående ressurser
- Utgående ressurser
- Økte material- og avhendingskostnader

Beskrivelse av styrende dokumenter:

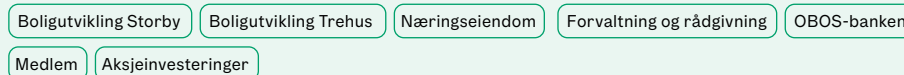
- Å arbeide med kontinuerlig miljøforbedring og overholde myndighetskrav og egne krav knyttet til det ytre miljø
- Å arbeide for å redusere den direkte og indirekte belastningen på miljøet som følge av OBOS' aktiviteter
- Å fremme økt miljøansvar og oppmuntre til å ta i bruk og utvikle miljøvennlig og bærekraftig teknologi og løsninger

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policy-dokumentet.

Retningslinjer sirkularitet og ressursbruk

Omfattet virksomhet:



Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjepartsstandard: Retningslinjene er utarbeidet i tråd med prinsippene i avfallshierarkiet, og dens prioriterte rekkefølge.

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Inngående ressurser
- Utgående ressurser
- Økte material- og avhendingskostnader

Beskrivelse av styrende dokumenter:

Retningslinjene dekker følgende undertema relatert til IRO-ene

- Klimagassutslipp
- Materialvalg/kvalitet
- Ressursbruk og arealeffektivitet
- Kjemikalieinnhold
- Avhending/avfall
- Ombruk
- Endrede reguleringer på materialbruk, ombruk og avfall

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policy-dokumentet.

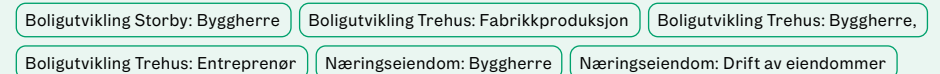
E5-2

Tiltak og avsatte ressurser relatert til ressursbruk og sirkulær økonomi

Oversikt over planlagte tiltak tilknyttet påvirkningene, mulighetene og risikoene gitt i Figur 20 er beskrevet nedenfor. Arbeidet med ressursbruk og sirkularitet er integrert i den ordinære virksomheten og i de enkelte byggeprosjekt. Det er ikke etablert egne dedikerte ressurser for sirkulære tiltak, men prinsippene er innarbeidet i eksisterende prosesser og beslutninger.

Inngående ressurser

Omfattet virksomhet:



OBOS' arbeid med temaet

OBOS har etablert retningslinjer for sirkularitet og ressursbruk. Retningslinjene omfatter blant annet materialvalg, minimering av ressursforbruk, krav til leverandører og bruk av bærekraftig trevirke. OBOS har «OBOS' standardbetingelser for bærekraftige innkjøp» som skal vedlegges alle kontrakter med leverandører av varer og tjenester. Dokumentet stiller krav til ytre miljø, inkludert forhold knyttet til ressursbruk. I tillegg stiller OBOS' byggeprosjekter krav til materialer gjennom etablerte rutiner i de ulike divisjonene.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Gjennomførte tiltak

- Etablert retningslinjer for sirkularitet og ressursbruk
- Etablert mål for avfallsmengder og sorteringsgrad i byggeprosjekter
- OBOS' standardbetingelser for bærekraftige innkjøp
- Arbeidet iht. åpenhetsloven
- Stille krav til sertifisert trevirke, og følge med på leverandørmarkedet
- Etablering av rutiner tilknyttet for byggeprosjekt

Planlagte tiltak 2026–2030

- Vurdere utarbeidelse av mer konkrete krav til leverandører.
- Utrede metodikk for sirkularitetsindeks for nybygg
- Vurdere alternative materialmuligheter, og se hvilken effekt eventuelt endrede krav har på materialtilgang
- Utrede bruk av utvalgsriterier av leverandører knyttet til sirkularitet og ressursbruk
- Fortsette arbeid med økt datakvalitet for inngående og utgående ressurser

Finansiell konsekvens

OBOS har foreløpig ingen eksakt oversikt over de finansielle konsekvensene av risiko og muligheter knyttet til ressurser og sirkulærøkonomi i verdikjeden.

Utgående ressurser

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby: Byggherre

Boligutvikling Trehus: Fabrikproduksjon

Boligutvikling Trehus: Byggherre

Boligutvikling Trehus: Entreprenør

Næringseiendom: Byggherre

Næringseiendom: Drift av eiendommer

Forvaltning og rådgiving

OBOS' arbeid med temaet

Utgående ressurser omfatter våre fysiske produkter – boliger og næringsbygg – samt avfall som oppstår i byggeprosjekter og fra drift av næringseiendom. OBOS stiller krav til avfallsmengder og sortering i alle byggeprosjekter. Vi arbeider med å forbedre datagrunnlaget for avfallsmengder i de ulike selskapene og etablere bedre oppfølging av KPI-er på prosjektnivå. For avfall fra næringsbygg har OBOS egne mål for sorteringsgrad.

Før riving av bygg gjennomføres ombrukskartlegging, og det skal vurderes gjenbruk og ombruk i nye prosjekter. Det arbeides også med å styrke kompetansen på ombruk internt. For boligene, som utgående produkt, er fokus rettet mot arealeffektive og fleksible løsninger, tilrettelegging for fremtidig demontering og ombruk. Dette vil bidra til redusert ressursbruk over tid.

Gjennomførte tiltak

- Pilotert ombruk i flere byggeprosjekter
- Inngått rammeavtale med ombruksplattformen Loopfront, for å legge til rette for sentralisering av ombrukskartlegginger og tilhørende materialoversikter
- Etablert sentrale avtaler med avfallslevreandører for entreprenørvirksomheten
- Etablert bedre oversikt over avfallsmengder i de ulike divisjonene
- Forbedret oppfølging av KPI-er tilknyttet avfall
- Etablert enkle prinsipper for arbeid med design for ombruk i totalentrepriser, samt krav til dokumentasjon

Planlagte tiltak 2026–2030

- Fortsette arbeid med organisering av ombrukskartlegginger
- Flere piloter med ombruk
- Fortsette forbedringsarbeid tilknyttet innsamling og rapportering av avfallstall for hele virksomheten
- Utrede metodikk for sirkularitetsindeks for nybygg
- Opprettholde fokus på arealeffektive løsninger
- Heve kunnskapsnivå omkring design for demontering og fleksibilitet
- Øke kunnskapsnivå om tiltak som reduserer avfallsmengder under bygging
- Utforske muligheter for økt nedstrøms sirkularitet fra avfallsmengder fra riveprosjekt
- Vurdere utredning omkring økonomiske besparelser ved avfallsreduksjon

Finansiell konsekvens

Ombrukskartlegginger medfører en kostnad for prosjekter med eksisterende bebyggelse, men av begrenset størrelsesorden. Bedre materialutnyttelse for prosjekter som skal rives kan være en finansiell mulighet, men denne muligheten er vurdert å være av lav størrelsesorden. Reduksjon av avfallsmengder kan føre til besparelser. Det er gjort noen enkle vurderinger som avdekker et visst potensial her, primært for den byggende delen av OBOS (Boligutvikling Trehus).



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Økte material- og avhendingskostnader

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby: Byggherre

Boligutvikling Trehus: Fabrikproduksjon

Boligutvikling Trehus: Byggherre

Boligutvikling Trehus: Entreprenør

Næringseiendom: Byggherre

Forvaltning og rådgiving

OBOS' arbeid med temaet

Risiko for økte materialkostnader kan tilknyttes regulatoriske endringer og skjerpede krav, og/eller endret tilgang til råvarer. Økte avhendingskostnader (kostnader for riving og avfallsbehandling) kan inntreffe gjennom regulering, økte avgifter for avfallshåndtering, deponiavgift, med mer. OBOS følger med på regelverket og foreslåtte regulatoriske endringer, og er aktive i høringsrunder. Arbeidet som gjøres opp mot avfallsminimering), som beskrevet i forrige avsnitt, er risikoreduserende sett opp mot potensielt økte avhendingskostnader. Vurdering av eksisterende bygningsmasse og risiko tilknyttet riving av denne vurderes i akkvisisjonsfase.

Økte materialkostnader er en overordnet økonomisk risiko som er innlemmet i OBOS' helhetlige risikostyringsprosess.

Gjennomførte tiltak

- Arbeid mot avfallsminimering, som beskrevet under «utgående ressurser»
- Aktivitet i relevante høringer
- Overvåking av kommende reguleringer

Planlagte tiltak 2026–2030

- Øke fagkompetanse for å bedre kunne vurdere risikobildet tilknyttet ressursbruk
- Få bedre oversikt over inngående ressurser i våre byggeprosjekt
- Følge med på EUs avskogningsforordning (OBOS' virksomhet i Sverige)
- Fortsette arbeid med å øke fagkompetanse for å bedre vurdere risikobildet tilknyttet ressursbruk
- Fortsette arbeid med å få bedre oversikt over inngående ressurser i våre byggeprosjekt
- Fortsette å overvåke foreslåtte regulatoriske endringer og delta i høringsrunder der det er aktuelt

Finansiell konsekvens

OBOS har foreløpig ikke gjennomført detaljerte beregninger, men den finansielle konsekvensen av økte material- og avhendingskostnader er vurdert på et overordnet nivå i forbindelse med vår doble vesentlighetsanalyse.

Den negative konsekvensen er vurdert til medium–høy på lang sikt, med høy sannsynlighet for å inntreffe. Regulatoriske endringer anses som mer sannsynlige enn konsekvenser knyttet til ressursmangel i den nærmeste fremtid.

Enkelte forhold tilknyttet regulatoriske endringer er også vurdert som muligheter. For eksempel kan fleksible næringsbygg som er tilrettelagt for demontering få økt verdi fremover. Enkelte regulatoriske endringer kan også ha positive effekter for OBOS. Et eksempel er diskusjon om å utvide unntaksordningen for dokumentavgift til å omfatte totalrehabiliterede bygg. Dette kan stimulere til å bevare hele eller deler av eksisterende bygg, fremfor å rive. De finansielle konsekvensene av disse mulighetene er dog vurdert som lavere enn konsekvensene knyttet til risiko.

E5-3

Mål knyttet til ressursbruk og sirkulær økonomi

OBOS har fastsatt konkrete mål for å sikre framgang innen ressursbruk og sirkulærøkonomi, slik det fremgår av tabell 14. Samtidig er det viktig å understreke at OBOS, gjennom etablerte rutiner, verktøy og interne prosesser, legger aktivt til rette for arbeid som fremmer sirkulære prinsipper i tråd med retningslinjene – også på områder der det ikke er definert egne mål for de enkelte divisjonene.



Dette er OBOS
 Årsberetning
 Årsregnskap
 Foretaksledelse og
 medlemsdemokrati
 Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

TABELL 14

Mål	Måles og måleenhet	Link til avfallhierarkiet	Lovkrav	Eget mål	Påvirkninger,risikoer og muligheter	Boligutvikling Storby: Byggherre	Boligutvikling Trehus: Fabrikproduksjon	Boligutvikling Trehus: Byggherre	Boligutvikling Trehus: Entreprenør	Næringsseiendom: Byggherre	Næringsseiendom: Drift av eiendommer	OBOS Kontorvirksomhet
85–90 % avfalls-sortering (avhengig av selskap)	Måles på prosjekt ved overlevering, prosentandel av byggeavfall	Materialgjenvinning og energiutnyttelse	Nei (lovkrav 70% sorteringsgrad)	●	Utgående ressurser	●		●	●			
90 % sortering fra fabrikker	Måles på fabrikk, prosentandel av avfall	Materialgjenvinning og energiutnyttelse	Nei (lovkrav 70% sorteringsgrad)	●	Utgående ressurser		●					
25kg avfall per m ² BRA for boligbygging	Årlig /produsert m ² (overleverte prosjekter)	Avfallsforebygging	Nei	●	Utgående ressurser	●	●	●	●			
19g avfall per m ² BRA for bygging av næringsbygg	Årlig /produsert m ² (overleverte prosjekter)	Avfallsforebygging	Nei	●	Utgående ressurser							
Vurdere bruk av ombruksmaterialer og produkter produsert av resirkulert materiale	Foreløpig måles det ikke	Ombruk	Nei	●	Inngående ressurser					●		
Måle andel ombrukte og resirkulerte materialer	Foreløpig måles det ikke	Ombruk, Materialgjenvinning	Nei	●	Inngående ressurser	●		●				
Alltid ha minst to forbildeprosjekter med Sirkulære prinsipper	Antall prosjekt	Vil variere	Nei	●	Inngående ressurser	●						



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

E5-4 Inngående ressurser

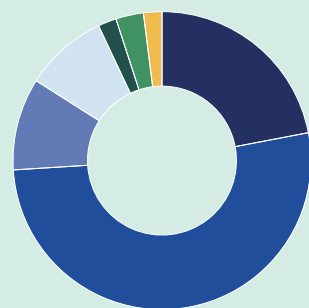
Inngående ressurser avgrenses til å gjelde byggematerialer i nybyggprosjekter i OBOS. Overflødig materialer, som emballasje, kapp og svinn, provisoriske konstruksjoner under bygging, registreres som byggeavfall og omtales i kapittel E5-5.

Når OBOS er entreprenør eller driver fabrikkproduksjon, kjøpes materialer direkte fra leverandører. Som byggherre kjøper OBOS produkter og tjenester gjennom total- og underentreprenører.

OBOS stiller krav til klimagassutslipp fra byggproduksjon (se kapittel ESRS E1). For å redusere utslipp fra nybygg jobber vi med optimalisering av byggkonstruksjoner, minimering av avfall og økt bruk av ombrukte og gjenvunnede produkter.

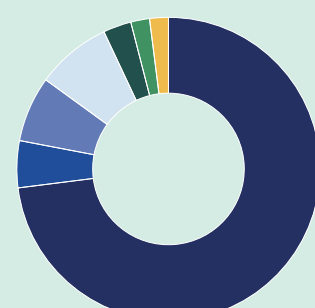
Per i dag har ikke OBOS en komplett oversikt over materialforbruket i byggeprosjekter. Figur 21 og 22 viser de største materialgruppene, basert på estimater og tilgjengelige

FIGUR 21
Materialfordeling for småhus



Materialgruppe	Prosent
Trevirke	52
Betong	22
Isolasjon	10
Gipsplater	9
Stål/metall	2
Glass	3
Plast/andre	2

FIGUR 22
Materialfordeling for boligblokk



Materialgruppe	Prosent
Betong	73
Trevirke	5
Isolasjon	7
Gipsplater	8
Stål/metall	3
Glass	2
Plast/andre	2

bransjetall. Fordelingen er kun ment som en overordnet indikasjon på materialbruken i OBOS' virksomhet. I årene fremover vil OBOS arbeide for å få en bedre oversikt over bygningsmaterialer i nybygg.

OBOS har heller ikke en komplett oversikt over andelen resirkulert materiale i byggeproduktene som benyttes. Andelen resirkulert innsatsmateriale varierer mellom ulike materialgrupper, og det er også betydelig variasjon innenfor hver produktgruppe, avhengig av produsent og det enkelte produkt. I tillegg skjer det en rask utvikling hos materialprodusentene, og det vil kunne finnes enkeltprodukter innenfor ulike materialgrupper, med særlig høy andel resirkulert materiale, men som likevel ikke kan anses å være representativt. Tabell 15 viser typiske andeler resirkulert materiale i de mest relevante produktgruppene for OBOS basert på tilgjengelig litteratur og produktinformasjon. I likhet med figur 21 og 22 er dette kun ment som en overordnet indikator, og det tas forbehold om eventuelle unøyaktigheter.

TABELL 15

Materialgruppe	Finnes i	Resirkulert andel
Stål/metall	Bæresystem, armering, kanaler, samt mindre bygningsdeler som festemidler, beslag etc.	<ul style="list-style-type: none"> • Omkring 70% for konstruksjonsstål • Opptil 100% for armeringsstål • 0-100% for ventilasjonskanaler.
Trevirke	Stenderverk, kledning, listverk m.m.	Pt. 0% for konstruksjonsvirke (Sponplater og enkelte produkter kan finnes med resirkulert tremateriale, men foreløpig kun utvalgte produsenter)
Betong	Finnes i bæresystem	<ul style="list-style-type: none"> • 0% (Det finnes betong med knust betong som tilslag, men gjelder primært lavere fasthetsklasser)
Gips	Inner- og yttervegger	20 % (Det finnes gipsplater med andel opp mot 100%, men det legges ikke til grunn at OBOS har brukt disse)
Glass	Vindusareal	0 % (Det er begrenset resirkulert andel i vindusglass pga. krav til klarhet)
Plast	Finnes primært i vannrør, kabelrør, dampsperrer, EPS/XPS.	<ul style="list-style-type: none"> • Variasjon mellom ulike produkter. • Vannrør er gjerne uten resirkulert andel. • Dreneringsrør og kabelrør etc. kan ha resirkulert materiale. • Dampsperrer har i utgangspunktet ikke resirkulert materiale. • EPS/XPS har hhv. omkring 30% til 45%
Mineralull	Isolasjon	70-80% for glassull Ca. 25% for steinull



E5-5

Utgående ressurser

OBOS' produkter består av nye boliger og næringsbygg. Ressursene (materialene) som inngår i disse byggene er de samme som beskrevet under inngående ressurser i kapittel E-5-4. Som utbygger sikrer OBOS at byggene er tilpasset framtidens behov, med fokus på kvalitet, robuste materialer og fleksible arealer for lang levetid. Alle elementer kan repareres, og boligbygg rives tradisjonelt meget sjelden. Nye bygg leveres med FDV-dokumentasjon for drift og vedlikehold, og OBOS tilbyr forvaltning og rådgivningstjenester til kundene.

Design etter sirkulære prinsipper er fortsatt relativt nytt i byggebransjen, og det mangler en etablert praksis. OBOS følger utviklingen i regelverket og samarbeider med bransjen for å finne nye løsninger. Det er blant annet igangsatt ombrukspiloter og inngått avtale med Loopfront, et verktøy som fremmer ombruk. I tillegg vurderes det hvordan nye bygg kan tilrettelegges for fremtidig ombruk gjennom forbedring av interne rutiner.

Byggebransjen produserer mye avfall. OBOS har mål om å redusere avfallsmengder og øke sorteringsgraden fra sine bygg for å klargjøre for mer materialgjenvinning.

OBOS har foreløpig ingen tall på andel gjenbrukte materialer i sine bygg, da det mangler gode beregningsmetoder. Det vises til tabell 15 for oversikt over typiske resirkuleringsandeler i de mest vesentlige materialene OBOS bygger med.

OBOS følger opp avfallsproduksjon fra virksomheten. Fra boligbygging består avfallet hovedsakelig av trevirke, gips, betong og tegl, metall, plast, farlig avfall, ee-avfall, isolasjonsmaterialer og glass. For bygninger i drift er det mest blandet avfall, papir og papp. Beregningsmetodikk for avfallsmengdene varierer mellom de ulike selskapene, ut fra selskapenes avfallsstrømmer og tilgjengelig datagrunnlag.

Registrerte avfallsmengder og fraksjoner for 2025 er vist i tabell 16.



TABELL 16

Selskap	Ikke-farlig avfall (tonn)	Farlig avfall (tonn)	Total (tonn)	Andel av totale avfallsmengder for (konsern) (*)	Andel til materialgjenvinning	Andel til energigjenvinning	Deponi	Sorteringsgrad	Avfall per m2
Boligutvikling Storby totalt	25 767,3	269,3	26 036,6	71,7 %				96,3 %	
Riveavfall Boligutvikling Storby	22 114,7	62,6	22 177,3	61,1 %	I/T	I/T	I/T	97,5 %	
Byggeavfall Boligutvikling Storby	3 624,8	206,7	3 831,5	10,6 %				89,7 %	45,6
Byggeavfall OBOS Nye Hjem	2 237,0	127,4	2 364,3	6,5 %	I/T	I/T	I/T	90,8 %	37,0
Byggeavfall OBOS Fornebu	859,7	48,8	908,5	2,5 %	I/T	I/T	I/T	97,0 %	80,7
Byggeavfall OBOS Nya Hem	222,2	0,5	222,7	0,6 %	I/T	I/T	I/T	88,0 %	35,6
Byggeavfall Solon	306,0	30,0	336,0	0,9 %	I/T	I/T	I/T	86,7 %	67,5
Avfall bygninger i drift Boligutvikling Storby	27,7	0,0	27,7	0,1 %				9,5 %	
Næringseiendom	3 542,8	49,3	3 592,1	9,9 %				77,6 %	
Næringseiendom Avfall fra nybyggvirksomhet	1 816,5	44,5	1 861,0	5,1 %	I/T	I/T	I/T	98,3 %	23,0
Næringseiendom Avfall fra eiendomsdrift	1 726,3	4,8	1 731,0	4,8 %	55,4 %	I/T	I/T	55,3 %	
Boligutvikling Trehus	6 497,6	182,6	6 680,2	18,4 %	49,8 %	44,9 %	3,9 %	78,4 %	
OBOS Block Watne	1 664,6	132,6	1 797,2	4,9 %	30,0 %	59,0 %	11,0 %	83,4 %	37,5
OBOS Sverige	4 833,0	50,0	4 883,0	13,4 %	57,1 %	39,7 %	1,3 %	76,5 %	51,0
OBOS Sverige Fabrikk og kontordrift	1 452,0	30,0	1 482,0	4,1 %	39,0 %	55,0 %	2,0 %	96,0 %	17,0
OBOS Sverige Byggeplass	3 381,0	20,0	3 401,0	9,4 %	65,0 %	33,0 %	1,0 %	68,0 %	34,0
Totale mengder på konsernnivå (tonn)	35 807,6	501,2	36 301,8	100,0 %				91,1 %	

Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Beregning av avfallsmengder

Alt avfall produsert av OBOS leveres til godkjent mottak.

Nybygg i totalentreprise

For totalentrepriser (boligblokker og næringsbygg) følges avfall opp av totalentreprenøren og rapporteres til OBOS. Avfall fra byggeprosjektene registreres og rapporteres først det året bygget ferdigstilles og overleveres til OBOS fra totalentreprenør, selv om avfallet kan ha oppstått i tidligere kalenderår på grunn av byggetiden. Sluttrapporter fra de enkelte totalentrepriser danner grunnlag for bærekraftsrapporteringen.

I tilfeller der bygg overleveres i byggetrinn, og det ikke er mulig å isolere mengder for hvert enkelt trinn, estimeres avfallsmengdene basert på prosjekter med tilgjengelige tall i samme rapporteringsår.

For samarbeidsprosjekter følges prinsippene for ESRS E1 for samarbeidsprosjekt (joint ventures). OBOS rapporterer 100 prosent av avfallsmengdene for prosjekter hvor vi har operasjonell kontroll.

Nybygg egenproduksjon

I de tilfeller der OBOS har egenproduksjon og er entreprenør har OBOS en sentral avtale med avfallsselskap som skal benyttes. OBOS mottar rapporter direkte for levert avfall. I de tilfeller OBOS bygger i en geografi der avtalepartneren ikke leverer tjenester, innhenter prosjektet avfallstall direkte fra lokalt mottak der mulig. Avfall fra egenproduksjon rapporteres for det avfallet som har oppstått ila. et rapporteringsår, uavhengig av ferdigstillelsesår for prosjektet.

Bygging fabrikk

For fabrikkproduserte boliger (i Sverige) genereres og registreres avfall fra modul- og elementproduksjon på fabrikk. Avfall fra montasje og videre utvikling på byggeplass registreres i avtale gjennom sentral avtaleleverandør, der mulig. Per i dag er det ikke innrapporterte mengder fra alle byggeplasser tilgjengelig. De avfallsmengdene som er tilgjengelige er lagt til grunn som representative for øvrige prosjekter, og oppjusteres til å omfatte også de manglende byggeplasser. Det arbeides med å øke andelen innrapporterte avfallsmengder fra byggeplasser. For element- og modulbygg som selges direkte til forbruker for videreutvikling, håndteres avfallet videre av den enkelte kunde, og er ikke med i OBOS' rapportering.

Bygninger i drift

For næringseiendom i drift har OBOS Eiendom avtale med renovatører som henter og registrerer avfall. I enkelte tilfeller sørger leietakere for egen avfallshåndtering, som for eksempel for dagligvarehandel. Dette avfallet inngår da ikke i OBOS' rapportering. For arbeid med leietakertilpasninger og vedlikeholdsprosjekter som ikke er søknadspliktige, rapporteres foreløpig ikke avfallsmengder.

E5-6

Forventede finansielle konsekvenser av påvirkninger, risikoer og muligheter knyttet til ressursbruk og sirkulær økonomi

Det er dyrere å levere usortert avfall enn sortert avfall. Mindre avfallsmengder reduserer prosjektkostnadene allerede i dag, og besparelsene for avfallsreduksjon antas å øke framover parallelt med forventede økte avfallskostnader. Markedet for ombruk er umodent, og prosjekter med direkte ombruk har i dag økte kostnader. På kort sikt vil ombruk koste mer enn nytt, men på lang sikt forventes dette å bli rimeligere.

OBOS har foreløpig ingen eksakt oversikt over de finansielle konsekvensene av risiko og muligheter knyttet til sirkularitet og ressursforbruk. Det vil framover jobbes for å identifisere eventuelle systemer som kan bidra til bedre oversikt, men det er uvisst om og når dette kan komme.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Sosial

ESRS S1 Egne ansatte	157		
S1-SBM-3	Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter i samspill med strategi og forretningsmodell.....	157	
S1-1	Styrende dokumenter relatert til egne ansatte.....	158	
S1-2	Prosesser for å engasjere egne ansatte i spørsmål om vesentlig påvirkning	160	
S1-3	Prosess for å redusere negativ påvirkning og kanaler for egne ansatte der de kan uttrykke sine bekymringer	161	
S1-4	Tiltak knyttet til vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter tilknyttet egne ansatte og effekten av tiltakene.....	161	
S1-5	Mål og måloppfølging knyttet til håndtering av vesentlig påvirkning, risiko og muligheter	163	
S1-6	Opplysninger om foretakets ansatte	166	
S1-8	Tariffavtaledekning og partssamarbeid.....	167	
S1-9	Mangfoldsparemetre	167	
S1-10	Tilstrekkelig lønn.....	167	
S1-11	Sosial beskyttelse	167	
S1-12	Personer med funksjonsnedsettelse	167	
S1-14	Parametre for HMS	168	
S1-15	Ansattes rettigheter til foreldrepermisjon	168	
S1-16	Kompensasjonsindikatorer (lønnforskjell og samlet godtgjøring)	168	
S1-17 103a	Hendelser, klager og alvorlige menneskerettsbrudd	168	
ESRS S2: Arbeidstakere i verdikjeden	169		
S2-SBM-3	Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter i samspill med strategi og forretningsmodell.....	169	
S2-1	Styrende dokumenter relatert til arbeidstakere i verdikjeden.....	170	
S2-2	Prosesser for å engasjere arbeidstakere i verdikjeden om vesentlige påvirkninger.....	172	
S2-3	Prosess for å redusere negativ påvirkning og kanaler for arbeidstakere i verdikjeden til å uttrykke bekymringer	173	
S2-4	Tiltak knyttet til vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter tilknyttet arbeidstakere i verdikjeden og effekten av tiltakene	173	
S2-5	Mål og måloppfølging.....	175	
ESRS S3 Berørte lokalsamfunn.....	177		
S3-SBM-3	Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter i samspill med strategi og forretningsmodell	177	
S3-SBM-3-1	Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter i samspill med strategi og forretningsmodell.....	177	
S3-1	Styrende dokumenter relatert til arbeid med berørte lokalsamfunn	178	
S3-2	Prosesser for å engasjere berørte lokalsamfunn i spørsmål om vesentlig påvirkning.....	179	
S3-3	Prosesser for å redusere negativ påvirkning og kanaler der berørte interessenter kan meddele sine bekymringer.....	180	
S3-4	Tiltak knyttet til vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter tilknyttet berørte lokalsamfunn	180	
S3-5	Mål og måloppfølging knyttet til håndtering av vesentlig påvirkning, risiko og muligheter	181	
ESRS S4 Kunder og sluttbrukere.....	183		
S4-SBM-3	Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres interaksjon med strategi og forretningsmodell	183	
S4-1	Styrende dokumenter relatert til arbeid med kunder, medlemmer og sluttbrukere	184	
S4-2	Prosesser for å engasjere kunder og sluttbrukere i spørsmål om vesentlig påvirkning.....	185	
S4-3	Prosesser for å redusere negativ påvirkning og kanaler der kunder og sluttbrukere kan meddele sine bekymringer	186	
S4-4	Tiltak knyttet til vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter tilknyttet kunder og sluttbrukere og effekten av tiltakene	186	
S4-5	Mål og måloppfølging knyttet til håndtering av vesentlig påvirkning, risiko og muligheter.....	187	



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

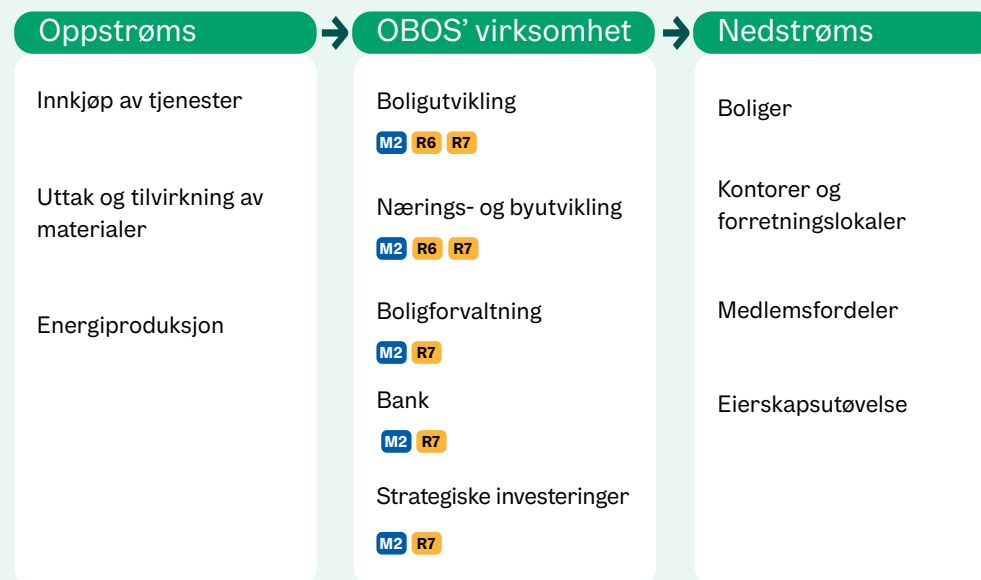
Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

FIGUR 23

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter relatert til egne ansatte
Kartlagt mot verdikjede og omfattet virksomhet



Tegnforklaring og tilknytning til vesentlig tema

ESRS VESENTLIG TEMA	Positiv påvirkning	Negativ påvirkning	Muligheter	Risikoer
S1 Egne ansatte			M2 Mangfold og likestilling	R6 HMS i byggevirksomhet R6 HMS for kontorvirksomhet

ESRS S1

Egne ansatte

S1-SBM-3

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter i samspill med strategi og forretningsmodell

OBOS har en vesentlig direkte påvirkning på egne ansatte. OBOS' påvirkning, risiko og muligheter vises i figur 23.

Egne ansatte er en vesentlig interessentgruppe for OBOS. For å sikre at OBOS ivaretar de ansattes synspunkter og bidrar til å ivareta et godt arbeidsmiljø, har OBOS kontinuerlig dialog med egne ansatte gjennom ulike kanaler.

Det er et stort mangfold av arbeidstakere i OBOS, med mange ulike fagområder og funksjoner, inkludert kontoransatte og fagarbeidere på byggeplass og i fabrikker. OBOS benytter seg i liten grad av innleid arbeidskraft. Arbeidsstyrken består hovedsakelig av personell som er ansatt i selskapet.

Egen arbeidsstyrke er viktig for at OBOS skal få gjennomført sitt formål. Dersom virksomheten ikke klarer å tiltrekke nye ansatte og utvikle og beholde de eksisterende, er det en risiko for at virksomheten ikke har de rette menneskelige ressursene til å utføre arbeidsoppgaver, skape lønnsomhet og oppfylle formålet.

På bakgrunn av dette har OBOS som ledende aktør innen eiendoms- og boligutvikling, et klart mål om å være en av bransjens mest attraktive arbeidsgivere. Dette oppnås gjennom meningsfulle arbeidsoppgaver, et tydelig samfunnsoppdrag og et utviklende og inkluderende arbeidsmiljø.

OBOS skal være en trygg og sikker arbeidsplass. OBOS arbeider kontinuerlig for å sikre et godt arbeidsmiljø som forebygger skader og reduserer sykefraværet. Alle ansatte skal gis like muligheter og rettigheter. Det gjennomføres risikokartlegginger i forbindelse med likestilling og inkludering, i samarbeid med de tillitsvalgte, verneombud og en ressursgruppe bestående av ansattrepresentanter.

For å minimere risiko for skader er et systematisk HMS-arbeid viktig. Ansatte i fabrikk og på byggeplass er særlig utsatt for skader. Se også ESRS S1-4 om HMS i byggevirksomhet.



Dette er OBOS
 Årsberetning
 Årsregnskap
 Foretaksledelse og
 medlemsdemokrati
 Bærekraftsrapport

Innledende del
 Miljø
 Sosial
 Virksomhetsstyring

S1-1 Styrende dokumenter relatert til egne ansatte

I løpet av 2025 er det gjort flere oppdateringer av styrende dokumenter som håndterer vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter knyttet til egen arbeidsstyrke.

Etiske retningslinjer har blitt oppdatert for å tydeliggjøre forventet praksis. Videre har det blitt opprettet en ny policy innen mennesker og organisasjon, samt retningslinjer for rekruttering. Det er samtidig besluttet at det ikke skal være en egen policy for mangfold og inkludering, da ønsket mål og praksis på området nå dekkes av andre styrende dokumenter.

Flere av de styrende dokumentene tydeliggjør hvordan OBOS skal jobbe for å fremme mangfold, inkludering, samt hindre diskriminering knyttet til kulturell bakgrunn, etnisitet, funksjonsevne, livssituasjon, kjønn, alder, kjønnsidentitet og -uttrykk, religion eller seksuell orientering. OBOS har prosedyrer som sikrer at diskriminering forhindres, reduseres og håndteres når det oppdages. Dette inngår blant annet i OBOS' etablerte rekrutteringsprosess, samt den interne opplæringen innen mangfold og inkludering. Risiko for diskriminering og hindre for likestilling undersøkes årlig. Når risiko oppdages iverksettes det nødvendige tiltak. Arbeidet rapporteres i årlige likestillingsredegjørelser.

OBOS har ingen policy knyttet til positiv særbehandling av personer fra grupper med særlig risiko for sårbarhet.

Etiske retningslinjer

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby Boligutvikling Trehus Næringseiendom Forvaltning og rådgivning OBOS-banken
 Medlem Aksjeinvesteringer

Ekkludert virksomhet: I/A Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: obos.no, intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- HMS i byggevirksomhet
- HMS for kontorvirksomhet
- Mangfold, inkludering og like muligheter

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Arbeidsmiljø og personlig adferd
- OBOS' verdier
- Mangfold, inkludering og like muligheter, herunder fremme mangfold og sikre like muligheter for alle ansatte og hindre diskriminering knyttet til kulturell bakgrunn, etnisitet, funksjonsevne, livssituasjon, alder, kjønn, kjønnsidentitet og uttrykk, religion eller seksuell orientering.
- HMS, sikkerhet på byggeplasser og kontoret.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer, ansattrepresentanter og sluttbrukere.

Bærekraftspolicy

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby Boligutvikling Trehus Næringseiendom Forvaltning og rådgivning OBOS-banken
 Medlem Aksjeinvesteringer

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- HMS i byggevirksomhet
- HMS for kontorvirksomhet
- Mangfold, inkludering og like muligheter
- Beskrivelse av styrende dokumenter:
- Respektere internasjonalt anerkjente menneskerettigheter. Herunder FN-konvensjonen og ILOs kjernekonvensjoner.
- Fremme mangfold og like muligheter for alle ansatte.
- Skape et trygt og helsefremmende arbeidsmiljø, og sikre anstendige arbeidsforhold hos leverandører og leietakere.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policy-dokumentet.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Policy for mennesker og organisasjon

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby Boligutvikling Trehus Næringseiendom Forvaltning og rådgivning OBOS-banken
Medlem Aksjeinvesteringer

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: obos.no, intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- HMS i byggevirksomhet
- HMS for kontorvirksomhet
- Mangfold, inkludering og like muligheter

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Konsernets målsetning og krav til virksomhetsledere innen området mennesker og organisasjon
- Målsetninger og krav innen områdene rekruttering og employer branding; prestasjon-utvikling; kompetansestyring; struktur og roller; kompensasjon og ansattforhold; helse, arbeidsmiljø og sikkerhet; mangfold og inkludering
- Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den løpende dialogen mellom OBOS og ansattrepresentanter.

Personalhåndbok

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby Boligutvikling Trehus Næringseiendom Forvaltning og rådgivning OBOS-banken
Medlem Aksjeinvesteringer

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- HMS i byggevirksomhet
- HMS for kontorvirksomhet
- Mangfold, inkludering og like muligheter

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Beskriver rutiner og retningslinjer knyttet til ansettelsesforholdet.
- Håndboken dekker følgende områder: personvern, ansettelsesforholdet, medarbeiderutvikling, arbeidstid, lønn, personalgoder, pensjon og forsikring, permisjon, sykefravær og ferie.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den løpende dialogen mellom OBOS og ansattrepresentanter.

Lederhåndbok

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby Boligutvikling Trehus Næringseiendom Forvaltning og rådgivning OBOS-banken
Medlem Aksjeinvesteringer

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- HMS i byggevirksomhet
- HMS for kontorvirksomhet
- Mangfold, inkludering og like muligheter

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Beskriver rutiner og retningslinjer knyttet til ledelse med personalansvar.
- Håndboken dekker følgende områder: personvern, ledelse i OBOS, rekruttering, onboarding, medarbeider- og teamutvikling, medarbeideroppfølging, administrative lederoppgaver og avslutning av arbeidsforhold.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den løpende dialogen mellom OBOS og ansattrepresentanter.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

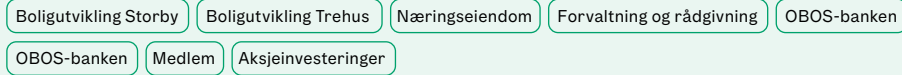
Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Retningslinjer for rekruttering

Omfattet virksomhet:



Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

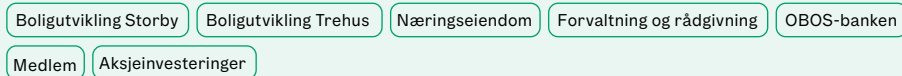
- Mangfold, inkludering og like muligheter
- Beskrivelse av styrende dokumenter:
- Hensikten med retningslinjene er å sikre at rekruttering i OBOS skjer på en profesjonell, strukturert og rettferdig måte og i tråd med policy for mennesker og organisasjon.
- Retningslinjen beskriver hvordan rekruttering skal gjennomføres, fra behov oppstår til onboarding av nyansatt.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den løpende dialogen mellom OBOS og ansattrepresentanter.

HMS-håndbok

Omfattet virksomhet:



Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- HMS i byggevirksomhet
- HMS for kontorvirksomhet
- Mangfold, inkludering og like muligheter

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Beskriver rutiner og retningslinjer knyttet arbeidet med Helse, miljø og sikkerhet i OBOS
- Håndboken dekker følgende hovedområder: systematisk HMS-arbeid, helse og miljø, sikkerhet
- Egen håndbok for virksomheten i Sverige er under arbeid

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den løpende dialogen mellom OBOS og ansattrepresentanter.

S1-2

Prosesser for å engasjere egne ansatte i spørsmål om vesentlig påvirkning

OBOS engasjerer de ansatte aktivt for å sikre at perspektiver fra egen arbeidsstyrke understøtter våre beslutninger og aktiviteter. Dette skjer gjennom medarbeiderundersøkelser, dialoggrupper, utviklingssamtaler og samarbeid med tillitsvalgte og vernetjenesten. Resultatene fra medarbeiderundersøkelser benyttes som utgangspunkt for dialog mellom ledere og ansatte der man identifiserer styrker og utviklingsområder. Dette danner tiltak for å forbedre arbeidsmiljøet og øke trivselen blant ansatte. Dette systematiske arbeidet sikrer at ansattes synspunkter blir hørt og tatt hensyn til i beslutningsprosesser.

OBOS har jevnlig dialog med tillitsvalgte fra ulike fagforeninger. Dette samarbeidet er spesielt viktig i forbindelse med drøfting og forhandlinger knyttet til lønn og arbeidsvilkår og i endrings- og omstillingsprosesser for å sikre at ansattes interesser blir ivaretatt. Se også ESRS S1-8 om partssamarbeid.

Møter med tillitsvalgte og verneombud for å diskutere arbeidsmiljø og andre relevante temaer skjer i henhold til en fast møtestruktur og etter behov. Medarbeiderundersøkelser eller pulsmålinger gjennomføres en gang i halvåret, og utviklingssamtaler med hver enkelt medarbeider gjennomføres årlig.

HR-avdelingen i OBOS har operativt ansvar for å sikre at engasjement med ansatte skjer, og at resultatene fra dette engasjementet understøtter virksomhetens tilnærming. HR-avdelingen samarbeider tett med ledelsen, tillitsvalgte og verneombud for å iverksette tiltak basert på tilbakemeldinger fra ansatte.

OBOS' retningslinjer og prosedyrer som skal ivareta arbeidstakernes rettigheter, er i tråd med norsk lovgivning og retningslinjer, herunder arbeidsmiljøloven.

Samarbeidet mellom OBOS og de ansatte vurderes som godt og effektivt. Det er gode, etablerte prosesser for involvering av de ansatte og deres representanter i forbindelse med



Dette er OBOS
Årsberetning
Årsregnskap
Foretaksledelse og
medlemsdemokrati
Bærekraftsrapport

Innledende del
Miljø
Sosial
Virksomhetsstyring

endringer og større beslutninger som påvirker deres arbeidsforhold. Leders oppfølging av ansatte er satt i system, og det er i tillegg systematiske målinger av arbeidsmiljøet, der alle ansatte har mulighet til å uttrykke seg om eget arbeidsforhold.

OBOS har iverksatt flere tiltak for å få innsikt i perspektiver til personer i arbeidsstyrken som kan være spesielt sårbare eller marginalisert. Dette inkluderer risikovurderinger knyttet til diskriminering og hindre for likestilling, samt tiltak for å sikre at alle ansatte har like muligheter til utvikling og karriereframgang. OBOS har også etablert en ressursgruppe for mangfold og inkludering som bidrar med rådgiving og forankring hos de ansatte.

S1-3

Prosess for å redusere negativ påvirkning og kanaler for egne ansatte der de kan uttrykke sine bekymringer

OBOS har etablert klare prosedyrer for å håndtere situasjoner der det har oppstått eventuelle negative innvirkninger på ansatte. Dette inkluderer varslingsrutiner og avvikshåndtering som sikrer at alle kritikkverdige forhold blir behandlet rettførdig og uten gjengjeldelse.

OBOS opplyser om varslingsrutiner og varslingskanaler gjennom intranett. Varslingsrutinen er en del av opplæringen av nyansatte. Opplæringen og synliggjøring av disse kanalene oppdateres jevnlig for å sikre at alle ansatte er kjent med dem.

Det er tydelig beskrevet i varslingsrutinen at varslerne ikke skal utsettes for negative reaksjoner eller gjengjeldelse som følge av varslingen.

Gjennom varslingskanalen kan medarbeidere og eksterne varsle om kritikkverdige forhold, og på den måten ta opp bekymringer eller behov direkte med virksomheten. OBOS har også en digital varslingsstjeneste hvor varslerne kan velge å være anonyme. Mekanismer for å motta og håndtere klager og varsler knyttet til ansattssaker kan dermed sies å være på plass.

Andre kanaler som er tilgjengelige for egen arbeidsstyrke for å fremme bekymringer og få dem behandlet er:

- Medarbeiderundersøkelser: Regelmessige pulsmålinger og omfattende medarbeiderundersøkelser
- Utviklingssamtaler: Årlige samtaler mellom ansatte og deres nærmeste leder
- Samarbeid med tillitsvalgte: Jevnlig dialog mellom tillitsvalgte og ledelsen
- Vernerunder og risikovurderinger: Årlige gjennomganger i alle verneområder
- Varslingsrutiner: Etablerte rutiner for å varsle om kritikkverdige forhold
- HMS- og SHA-systemer: Ledelsessystemer som dekker alle ansatte og virksomheter

Disse kanalene sikrer at alle ansatte og deres representanter har mulighet til å uttrykke sine

synspunkter og bekymringer på en systematisk og rettførdig måte.

Juridisk (Norge) og Compliance (Sverige) er mottagere av varsling og sørger for at innkomne varslings saker følges opp i henhold til etablerte varslingsrutiner. Effektiviteten til kanalene sikres gjennom regelmessig evaluering og oppdatering av varslingsrutiner, samt opplæring i hvordan disse kanalene brukes.

OBOS vurderer at ansattes bevissthet og tillit til varslingskanalene er høy. Dette er basert på medarbeiderundersøkelser og tilbakemeldinger fra tillitsvalgte. Resultatene fra slike evalueringer brukes til å forbedre og synliggjøre varslingsrutiner og sikre at alle ansatte føler seg trygge på å bruke disse kanalene.

S1-4

Tiltak knyttet til vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter tilknyttet egne ansatte og effekten av tiltakene

Forretningsområdene følger opp egne ansatte for å sikre at de får nødvendig informasjon og hjelp. Tiltak for å forbedre arbeidet med egne ansatte gjennomføres løpende og beskrives under.

HMS i byggevirkosomhet

Omfattet virksomhet: Boligutvikling Storby, Boligutvikling Trehus, Næringseiendom, Forvaltning og rådgiving.

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby Boligutvikling Trehus Næringseiendom Forvaltning og rådgiving

OBOS' arbeid med temaet

Alle ansatte og hele OBOS' virksomhet er dekket av HMS og SHA ledelsessystemer. Systemene ivaretar også OBOS' ansvar i leverandørkjeden og overfor samarbeidspartnere. Ledelsessystemet for HMS- og SHA-arbeid er innført med bakgrunn i lovkrav i arbeidsmiljøloven og byggherreforskriften.

Som byggherre sikrer OBOS HMS og SHA i prosjektering og etablerer SHA-planer for alle byggeprosjekter. SHA-planen er prosjektilpasset og inneholder forebyggende og spesifikke tiltak.

Sikkerhetsarbeidet på alle byggeplasser følges opp med eget personell som er spesialutdannet innen SHA, i funksjonen som koordinator utførelse (KU), og gjennom at entreprenørene rapporterer status på sikkerhetsarbeidet to ganger i måneden i henhold til rapportmal fra byggherren. Rapporten omfatter status på vernearbeider innen både SHA og HMS. Vernerunder går hver 14. dag i byggeperioden, og KU deltar fra OBOS.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Fabrikkene har egne vernekomitéer som behandler og følger opp avvikssituasjoner og skader. Eventuelle uønskede hendelser evalueres grundig og rapporteres til styret i OBOS. SHA er et fast punkt i alle byggherremøter og styremøter. I samarbeidsprosjekter er det OBOS' strenge krav til samarbeidsrutiner som gjelder. Et godt SHA-system og løpende oppfølging av sikkerheten på byggeplassene medvirker i stor grad til at skadestatistikken har holdt seg lav i flere år. OBOS vil fortsette denne strenge praksisen.

I OBOS Block Watne og i virksomheten i Sverige er det dedikerte fagansvarlige for SHA som følger opp dette.

Gjennomførte tiltak

- Årlig HMS-uke med fokus på bevisstgjøring, informasjon og opplæring
- Kurs og opplæringstilbud for ledere, verneombud og ansatte knyttet til sikkerhet på byggeplass
- Medarbeiderundersøkelser og pulsmålinger med formål om å identifisere styrker og utviklingsområder, og å forbedre arbeidsmiljøet og trivselen blant ansatte
- Regelmessige risikovurderinger for å identifisere og adressere mulige negative konsekvenser

Planlagte tiltak i 2026 og framover

- Årlig HMS-uke med fokus på bevisstgjøring, informasjon og opplæring
- Videreutvikling av kurs og opplæringstilbud for ledere, verneombud og ansatte knyttet til sikkerhet på byggeplass
- Medarbeiderundersøkelser og pulsmålinger med formål om å identifisere styrker og utviklingsområder, og å forbedre arbeidsmiljøet og trivselen blant ansatte
- Regelmessige risikovurderinger for å identifisere og adressere mulige negative konsekvenser

Finansiell konsekvens

OBOS har foreløpig ingen eksakt oversikt over de finansielle konsekvensene av risiko og muligheter knyttet til HMS i byggevirksomhet.

HMS for kontorvirksomhet

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby Boligutvikling Trehus Næringseiendom Forvaltning og rådgivning OBOS-banken
Medlem Aksjeinvesteringer

OBOS' arbeid med temaet

Alle ansatte og hele OBOS' virksomhet er dekket av HMS og SHA ledelsessystemer. Systemene ivaretar også OBOS' ansvar i leverandørkjeden og overfor samarbeidspartnere. Ledelsessystemet for HMS- og SHA-arbeid er innført med bakgrunn i lovkrav i

arbeidsmiljøloven og byggherreforskriften.

HMS-håndbok er tilgjengelig for alle kontoransatte på intranett, med dokumentasjon og rutiner for HMS-arbeidet beskrevet.

Kontorvirksomheten er delt inn i verneområder, med et dedikert verneombud for hvert område. Verneombudene gjennomfører vernerunder for å avdekke risiko og muligheter innen HMS-området. Basert på funn fra verneundersøkelser og tilbakemeldinger fra ansatte, utarbeides det handlingsplaner for å adressere identifiserte risikoer og forbedre arbeidsmiljøet.

HMS er et ledelsesansvar, men HR, i samarbeid med Compliance og virksomhetsstøtte, er ansvarlig for å etablere og opprettholde HMS-systemet for de kontoransatte. SHA-systemet for konsernets prosjektutviklingsvirksomhet i Norge, foruten OBOS Block Watne, er utviklet og vedlikeholdes av SHA-fagansvarlig i OBOS Prosjekt.

Gjennomførte tiltak

- Medarbeiderundersøkelser og pulsmålinger med formål om å identifisere styrker og utviklingsområder, og å forbedre arbeidsmiljøet og trivselen blant ansatte
- Besluttet ny struktur for organisering av arbeidsmiljøutvalg (AMU) i for selskaper i Norge som bedre ivaretar målsetningen om et systematisk HMS-arbeid
- Årlig HMS-uke med fokus på bevisstgjøring, informasjon og opplæring
- HMS-opplæring av nye verneombud og ledere

Planlagte tiltak i 2026 og framover

- Ferdigstille og lansere HMS-håndbok for kontoransatte i Sverige
- Med utgangspunkt i ny struktur for organisering av arbeidsmiljøutvalg (AMU) i for selskaper i Norge; velge representanter inn i AMU og etablere møtstruktur
- HMS-opplæring for ledere, verneombud og representanter i AMU

Finansiell konsekvens

OBOS har foreløpig ingen eksakt oversikt over de finansielle konsekvensene av risiko og muligheter knyttet til HMS i byggevirksomhet.

Mangfold, inkludering og like muligheter

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby Boligutvikling Trehus Næringseiendom Forvaltning og rådgivning OBOS-banken
Medlem Aksjeinvesteringer

OBOS' arbeid med temaet

OBOS' tilnærming til mangfold, inkludering og like muligheter står beskrevet i Etiske



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

retningslinjer. OBOS har som mål at alle HR-prosesser skal være i henhold til disse retningslinjene. Alle nyansatte gjennomfører obligatorisk e-læring i mangfold og inkludering. Videre er mangfold og inkludering, samt psykologisk trygghet, tema i lederopplæringen. OBOS følger en lovbestemt metode som inkluderer en systematisk undersøkelse av risiko for diskriminering og hindre for likestilling, i tillegg til en kartlegging av lønnsforskjeller og ufrivillig deltid. Redegjørelsen etter likestillings- og diskrimineringsloven publiseres i et separat dokument på obos.no.

Arbeidet med mangfold, likestilling og inkludering drives hovedsakelig av HR-avdelingen, i tett samarbeid med ledelsen, tillitsvalgte og verneombud. Videre har OBOS etablert en ressursgruppe for mangfold og inkludering i OBOS-konsernet som bidrar med en rådgivende rolle i mangfoldsarbeidet og med forankring hos de ansatte.

HR, ressursgruppen, hovedtillitsvalgte og hovedverneombud deltar jevnlig på seminarer for å utvikle sin kompetanse om mangfold og inkludering

Ledelsen, juridisk direktør og HR-direktør, samt tillitsvalgte og verneombud, involveres ved saker som omhandler diskriminering og trakassering.

Gjennomførte tiltak

- Forventet praksis er tydeliggjort i reviderte styrende dokumenter, som Etsiske retningslinjer og Policy for mennesker og organisasjon. Videre uttrykkes dette i en nyopprettet retningsslinje for rekruttering.
- Alle personalledere har gjennomført opplæring innen arbeidsrettslig lovverk som inkluderer hvordan hindre diskriminering.
- Medarbeiderundersøkelsen er oppdatert slik at den også inneholder en systematisk kartlegging av medarbeidernes opplevelser knyttet til mangfold og inkludering.
- Svensk praksis er parat for innføring av EUs likelønnsdirektiv.

Planlagte tiltak i 2026 og framover

- Evaluere eksisterende tilnærminger
- Videreføre og videreutvikle igangsatte tiltak
- Videreføre arbeid med interne markeringer av viktige merkedager i løpet av året
- Evaluere og revidere praksis for kartlegging av lønnsforskjeller, tilpasset krav i EUs like-lønnsdirektiv, ved eventuell innføring av dette i Norge

Finansiell konsekvens

OBOS har foreløpig ingen eksakt oversikt over de finansielle konsekvensene av risiko og muligheter knyttet til mangfold, inkludering og like muligheter.

Varslingsrutiner

OBOS har etablert varslingsrutiner og avvikshåndtering for å gi oppreisning i forhold til faktisk vesentlig innvirkning. Les mer dette under S1-3.

Effektiviteten av handlinger og initiativer spores og vurderes gjennom medarbeiderundersøkelser, pulsmålinger og tilbakemeldinger fra tillitsvalgte. Resultatene brukes til å identifisere styrker og utviklingsområder, og til å forbedre arbeidsmiljøet og trivselen blant ansatte. Les mer om mål i kapittel ESRS S1-5.

S1-5

Mål og måloppfølging knyttet til håndtering av vesentlig påvirkning, risiko og muligheter

Mål for sykefravær og medarbeiderengasjement er behandlet i arbeidsmiljøutvalg, med involvering av ansattes representanter. Oppfølging av disse målene skjer jevnlig i møter i samme utvalg, med mål om å avdekke forbedringsområder. Mål for kjønnsbalanse i ledende stillinger er etablert av konsernledelsen.

Resultatet for HMS sees under kapittel ESRS S1-14.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

TABELL 17

Mål for viktige områder relatert til egne ansatte

Påvirkninger, risikoer og muligheter									Mål	Måleparameter	Referanse
	Boligutvikling Storby	Boligutvikling Trehus	Næringsseiendom	Forvaltning og rådgivning	OBOS-banken	Medlem	Aksjeinvesteringer				
HMS i bygge-virksomhet	●	●	●	●					H-verdi: <4	H-verdi	Tabell S1-14 Parametere for HMS
	●	●	●	●					Sykefravær: < 4 %	Prosent	Figur 24 og 25
	●	●	●	●					Medarbeider-engasjement: 60	Resultatene presenteres som en normert score mellom 0 og 100, der 50 er et gjennomsnittlig resultat.	Figur 28
HMS for kontor-virksomhet	●	●	●	●	●	●	●	Sykefravær: < 3 %	Prosent	Figur 24 og 25	
	●	●	●	●	●	●	●	Medarbeider-engasjement: 60	Resultatene presenteres som en normert score mellom 0 og 100, der 50 er et gjennomsnittlig resultat.	Figur 28	
Mangfold, inkludering og like muligheter	●	●	●	●	●	●	●	50/50 % kjønnsbalanse i konsernledelsen og ledere i konsernet.	Prosent menn og kvinner	Figur 26 og 27	



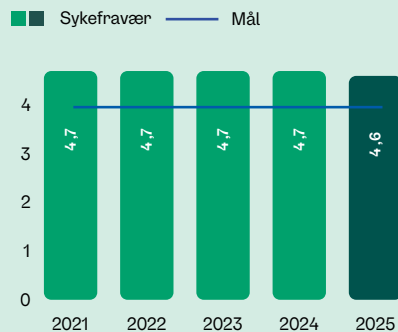
Dette er OBOS
Årsberetning
Årsregnskap
Foretaksledelse og
medlemsdemokrati
Bærekraftsrapport

Innledende del
Miljø
Sosial
Virksomhetsstyring

Mål for viktige områder relatert til egne ansatte

FIGUR 24

Sykefravær konsern



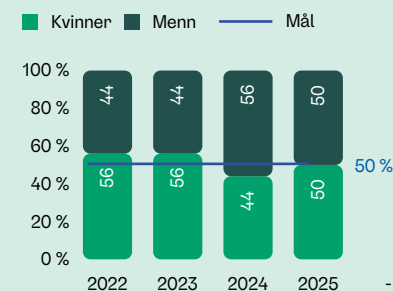
FIGUR 25

Sykefravær kontorvirksomhet



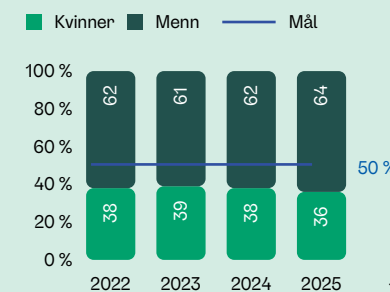
FIGUR 26

Kjønnsbalanse i ledende stillinger – konsernledelsen



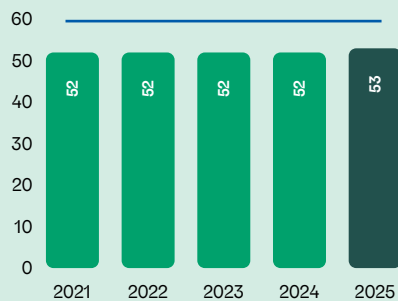
FIGUR 27

Kjønnsbalanse i ledende stillinger – konsern



FIGUR 28

Medarbeiderengasjement





Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

S1-6 Opplysninger om foretakets ansatte

Beskrivelse av metoder og forutsetninger som brukes for å sammenstille data om ansatte:

Data hentes fra lønns- og personaldatasystem SD Worx (for ansatte i Norge) og Hogia Personal (for ansatte i Sverige), samt innhentes fra selskap som OBOS har en eierandel på større enn 50 prosent dersom annen regnskapsfører.

Tallene er rapportert i antall ansatte, og beregnes ved antall ansatte ved utgangen av rapporteringsperioden.

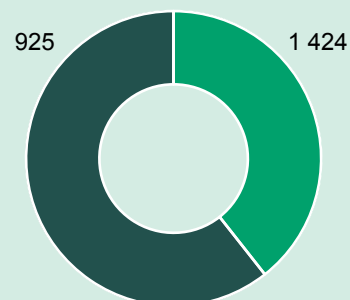
Turnoverraten beregnes ved antall som har sluttet (frivillig oppsigelse) i perioden, delt på gjennomsnittlig antall ansatte i perioden. Det er kun frivillige oppsigelser som er medregnet ved utregning av turnover. Ansatte som har sluttet grunnet vikariat, gått av med pensjon eller har blitt sagt opp av arbeidsgiver er holdt utenfor.

Antall ansatte rapportert her avviker fra hva som rapporteres i OBOS-konsernets årsrapport, da ikke-garanterte timeansatte ikke teller med i OBOS-konsernets årsrapport.

FIGUR 29

Ansatte fordelt på kjønn
Kjønn er spesifisert av ansatte selv

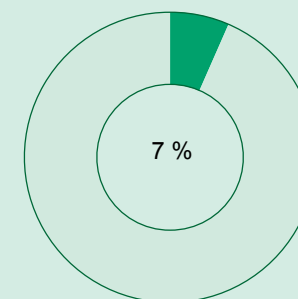
- Kvinner (925)
- Menn (1 424)
- Andre (0)
- Ikke rapportert (0)



FIGUR 30

Andel ansatte som har sluttet i 2025

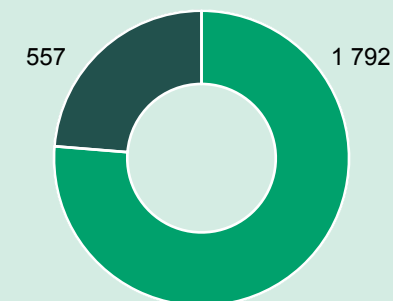
- Turnoverraten i perioden 149 | 7 %



FIGUR 31

Ansatte i OBOS ved utgangen av 2025

- Norge (1 792)
- Sverige (557)



TABELL 18

S1-6 Opplysninger om foretakets ansatte

Beskrivelse	Kvinner	Menn	Andre*	Ikke rapportert	Totalt
Totalt antall ansatte	925	1 424	0	0	2 349
Antall faste ansatte	866	1 369	0	0	2 235
Antall midlertidig ansatte	23	19	0	0	42
Antall ikke-garanterte timeansatte	36	36	0	0	72
Antall heltidsansatte	849	1 359	0	0	2 208
Antall deltidsansatte	76	65	0	0	141

* kjønn som er spesifisert av den ansatte selv



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

S1-8 Tariffavtaledekning og partssamarbeid

Det er inngått tariffavtaler med flere ulike fagforeninger, i alle konsernets selskaper. Alle ansatte som ønsker det, har mulighet til å knytte seg til en fagforening.

For ansatte som ikke er omfattet av tariffavtaler, fastsettes arbeids- og ansettelsesvilkår basert på tariffavtaler som omfatter andre ansatte.

OBOS har et godt etablert partssamarbeid som inkluderer dialog om arbeidsforhold, mangfold og inkludering, lønn, helse og sikkerhet med mere.

Det er inngått en avtale om Europeisk Samarbeidsutvalg i OBOS som omfatter arbeidstaker- og arbeidsgiversiden i Norge og Sverige.

S1-9 Mangfoldsparmetre

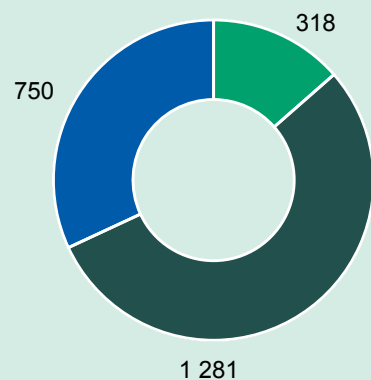
Konsernledelsen, inkludert konsernsjefen, består ved utgangen av 2025 av fem kvinner (50 prosent) og fem menn (50 prosent).

Toppledelsen, definert som konsernledelsen og nivået under, består av 54 ansatte, 30 menn (56 prosent) og 24 (44 prosent) kvinner. Dette tilsvarer 2 prosent av de ansatte.

FIGUR 32

Aldersfordeling ansatte

- Under 30 år (318)
- Mellom 30–50 år (1281)
- Over 50 år (750)



S1-10 Lønnsforhold

I OBOS skal alle ansatte bli riktig lønnet for arbeidet de utfører. Det er ulike avlønningsmodeller i ulike deler av konsernet. Alle ansattes lønninger vurderes årlig. I den forbindelse foretas det også vurderinger av likelønn for å hindre at det oppstår utilsiktede skjevheter.

S1-11 Sosial beskyttelse

Alle ansatte i OBOS er dekket av sosial beskyttelse, gjennom offentlige programmer eller gjennom ytelser som tilbys ved tap av inntekt på grunn av sykdom, arbeidsledighet, arbeidsskade og ervervet uførhet, foreldrepermisjon og pensjonering.

Foruten offentlige programmer, er ansatte i OBOS omfattet av forsikrings- og pensjonsordninger, noe som gir trygghet både for de ansatte og deres familier. Nyansatte, både midlertidige og fast ansatte, meldes automatisk inn i de kollektive innskuddsbaserte pensjonsordningene og omfattes av de kollektive forsikringsordningene.

S1-12 Personer med funksjonsnedsettelse

I OBOS skal alle ha like muligheter og rettigheter og det er nulltoleranse for diskriminering, mobbing og trakassering. OBOS rapporterer ikke på de angitte kravene i standarden, da det er strenge begrensninger på innsamling og behandling av personopplysninger, inkludert informasjon om funksjonsnedsettelse og andre sensitive data.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

S1-14

Parametre for HMS

Arbeidet med helse og sikkerhet skjer i henhold til gjeldende lovkrav. Parametre her er en del av det som vurderes i Miljøfyrtårn-sertifisering for selskapene.

TABELL 19

Beskrivelse	Indikator
Prosentandel av personer i egen arbeidsstyrke som er dekket av helse- og sikkerhetsstyringssystem basert på lovkrav og (eller) anerkjente standarder eller retningslinjer	100 %
Antall omkomne i egen arbeidsstyrke som følge av arbeidsrelaterte skader og arbeidsrelatert uhelse	0
Antall registrerbare arbeidsrelaterte skader som resulterte i fravær	12
Frekvens av registrerbare arbeidsrelaterte skader som resulterte i fravær (H1)	2,7
Antall tapte dager på grunn av arbeidsrelaterte skader og ulykker	259
Antall omkomne i egen arbeidsstyrke som følge av arbeidsrelaterte skader	0
Antall omkomne i egen arbeidsstyrke som følge av arbeidsrelatert uhelse	0
Antall tilfeller av registrerbar arbeidsrelatert sykdom påvist blant tidligere egen arbeidsstyrke	Registreres ikke

S1-15

Ansattes rettigheter til foreldrepermisjon

Alle ansatte har rett til å ta ut foreldrepermisjon i henhold til gjeldende norsk og svensk lovgivning, samt tariffavtaler.

TABELL 20

Andel ansatte som har rett til å ta ut foreldrepermisjon	100 %
Andel ansatte som har tatt ut foreldrepermisjon	12 %
Andel kvinner som har tatt ut foreldrepermisjon	14 %
Andel menn som har tatt ut foreldrepermisjon	12 %

S1-16

Kompensasjonsindikatorer (lønnforskjell og samlet godtgjøring)

Avtalt årslønn ligger til grunn for beregning av lønnforskjell og godtgjørelsesforhold. Ansatte som har en vesentlig provisjonsdel i tillegg til årslønn, er holdt utenfor beregningen.

TABELL 21

Beskrivelse	Indikator	Forklaring
Prosentvis forskjell i gjennomsnittlig avtalt årslønn mellom kjønnene	94 %	Forskjellen mellom gjennomsnittlig avtalt årslønn for menn og kvinner, uttrykt som kvinners gjennomsnittlige avtalte årslønn i prosentandel av gjennomsnittlig avtalt årslønn for menn.
Godtgjørelsesforhold	3,88	Godtgjørelsesforholdet mellom den høyest betalte personen og median årlig godtgjørelse for alle ansatte (unntatt den høyest betalte personen).

Avtalt årslønn ligger til grunn for beregning av lønnforskjell og godtgjørelsesforhold. Ansatte som har en vesentlig provisjonsdel i tillegg til årslønn, er holdt utenfor beregningen.

S1-17 103a

Hendelser, klager og alvorlige menneskerettighetsbrudd

TABELL 22

Beskrivelse	Indikator
Antall klager sendt inn gjennom kanaler av personer i egen arbeidsstyrke for å ta opp bekymringer	0
Antall klager til nasjonale kontaktpunkter for OECDs flernasjonale selskaper	0
Størrelse på materielle bøter, straffer og erstatning for skader som følge av brudd på sosiale og menneskerettighetsmessige faktorer	0
Informasjon om avstemming av vesentlige bøter, straffer og erstatning for skader som følge av brudd på sosiale og menneskerettighetsmessige forhold med mest relevant beløp presentert i regnskapet	NA

Det har ikke forekommet alvorlige menneskerettighetsproblemer og hendelser knyttet til egen arbeidsstyrke.

TABELL 23

Beskrivelse	Indikator
Antall alvorlige menneskerettighetspåvirkninger og -hendelser knyttet til egen arbeidsstyrke (for eksempel tvangsarbeid, menneskehandel og barnarbeid)	0
Antall alvorlige menneskerettighetsproblemer og hendelser knyttet til egen arbeidsstyrke som er tilfeller av manglende respekt for FNs veiledende prinsipper og OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper	0
Størrelse på materielle bøter, straffer og kompensasjon for alvorlige menneskerettighetsproblemer og hendelser knyttet til egen arbeidsstyrke	0
Informasjon om avstemming av beløp for vesentlige bøter, straffer og kompensasjon for alvorlige menneskerettighetsproblemer og hendelser knyttet til egen arbeidsstyrke med mest relevant beløp presentert i regnskapet	NA



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

ESRS S2:

Arbeidstakere i verdikjeden

S2-SBM-3

Vesentlige påvirkninger, risikoen og muligheter i samspill med strategi og forretningsmodell

FIGUR 33

Vesentlige påvirkninger, risikoen og muligheter og deres interaksjon med strategi og forretningsmodell



Tegnforklaring og tilknytning til vesentlig tema

ESRS VESENTLIG TEMA	Positiv påvirkning	Negativ påvirkning	Muligheter	Risikoen
S2 Arbeidere i verdikjeden				R8 Helse og sikkerhet R9 Menneskerettigheter R10 Tilstrekkelig lønn og trygg ansettelse

OBOS' virksomhet og verdikjede

OBOS opererer bredt i verdikjeden, med hovedaktivitet innen boligbygging og boligforvaltning, samt utvikling og drift av næringseiendom. Bolig- og næringsutvikling starter med kjøp av eiendom, etterfulgt av utvikling, prosjektering og produksjon. Ferdige bygg går over i forvaltning. OBOS Eiendom forvalter næringseiendom, mens boligene selges til privatpersoner. OBOS-banken tilbyr finansiering til både privatpersoner og boligselskaper. Selv om OBOS ikke eier boligene etter ferdigstillelse, fungerer konsernet som forretningsfører for mange boligselskaper og tilbyr teknisk rådgivning.

Leverandørkjede og entreprisemodeller

En stor andel av OBOS' aktiviteter er knyttet til utvikling og oppføring av boliger og næringsbygg, organisert i totalentrepriser. I Boligutvikling Storby, Boligutvikling Trehus og Næringseiendom skjer utvikling i samarbeid med prosjekterende, mens entreprenører står for bygging og innkjøp av materialer.

Leverandørkjeden varierer mellom konsernets enheter. I Boligutvikling Trehus utfører OBOS Block Watne Entreprenør mye arbeid i egen regi, med egne tømrere, innkjøpere, kalkulatorer og byggeledere. Materialer som trevirke, gips og isolasjon kjøpes direkte fra leverandører og produsenter.

OBOS Sverige AB kjøper inn byggematerialer og forbruksmaterialer til egne fabrikker som leverer planelementer og moduler til forretningsområdene Boligutvikling, B2B og Styckhus. I tillegg kan disse områdene tilby entreprenørtjenester til sluttkunde, men kun gjennom innleide eksterne entreprenører.

Bygge- og boligprosjekter involverer ofte flere samarbeidspartnere og underleverandører. Innkjøp skjer i henhold til etablerte avtaler med valgte leverandører.

Arbeid med menneskerettigheter og arbeidsforhold i verdikjeden

OBOS arbeider for å sikre grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i produksjon og tjenesteleveranser. Aktsomhetsvurderinger gjennomføres i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper i forbindelse med rapportering i henhold til åpenhetsloven.

I OBOS' arbeid med anstendige arbeidsforhold er fokuset særlig rettet mot materialleverandører, entreprenører, logistikkelskaper og servicearbeidere, der OBOS har reell påvirkning – hovedsakelig i Skandinavia. Arbeidstakere innen transport og renhold og på byggeplass, er identifisert som mest utsatt. Temaene helse og sikkerhet, trygg ansettelse og tilstrekkelig lønn og menneskerettigheter er vurdert som vesentlige med høy risiko.



Dette er OBOS
Årsberetning
Årsregnskap
Foretaksledelse og
medlemsdemokrati
Bærekraftsrapport

Innledende del
Miljø
Sosial
Virksomhetsstyring

Helse og sikkerhet

Manglende HMS-krav i verdikjeden kan føre til skader, sykdom, økte kostnader og svekket omdømme. OBOS kan i rollen som byggherre stille strenge krav til HMS som vil bedre arbeidsforhold og sikkerhet på byggeplass. God HMS på byggeplass reduserer risiko for ulykker. En sikker byggeplass bidrar til å øke produktivitet og kvalitet og tiltrekke kompetent arbeidskraft. Det gir bedre fremdrift, færre reklamasjoner, og skaper et tryggere arbeidsmiljø som motiverer ansatte. I tillegg gir det langsiktig gevinst i form av styrket omdømme.

Tilstrekkelig lønn og trygg ansettelse

OBOS ønsker ikke å samarbeide med leverandører som tilbyr varer produsert under dårlige arbeidsforhold, eller tjenesteleverandører som bryter krav til lønns- og arbeidsvilkår. Manglende lønn og utrygge ansettelsesforhold i bygg- og anleggsbransjen, renhold og transport er forbundet med arbeidslivskriminalitet og kan føre til omdømmetap, juridiske sanksjoner og økt risiko for feil og forsinkelser. Press på pris og fremdrift kan ha negativ påvirkning på arbeidsforholdene i byggeprosjektet. Å stille strengere krav til innleie kan medføre dyrere arbeidskraft og forsinkelser i byggeprosjekt ved lav bemanning, men vil bidra til at det gis likebehandling med fast ansatte og tryggere arbeidsforhold. Muligheten ligger i å sikre balanserte kontrakter og krav til lønns- og arbeidsvilkår, som kan gi motiverte og lojale arbeidstakere og bedre kvalitet i arbeidet. Evne til å levere kvalitet og forutsigbarhet til kunder og samarbeidspartnere styrker OBOS' omdømme og konkurransekraft.

Menneskerettigheter

OBOS og kontraherte entreprenører benytter hovedsakelig skandinaviske material-leverandører, men det mangler innsikt i forholdene lenger opp i verdikjeden. Enkelte varekategorier kan ha opprinnelse fra land med utfordringer knyttet til menneskerettigheter, herunder barnarbeid og tvangsarbeid.

Brudd på menneskerettigheter forekommer ofte i råvareproduksjon eller hos under-leverandører i land med svake reguleringer. Slike forhold kan gi omdømmetap, juridiske sanksjoner og leveringsproblemer, samt økte kostnader for korrigerende tiltak. Muligheten ligger i å stille strenge kontraktskrav, gjennomføre aktsomhetsvurderinger og følge opp leverandører systematisk. Dette kan beskytte OBOS' omdømme, reduserer risiko for forsinkelser og juridiske problemer, og gi et langsiktig konkurransefortrinn som en ansvarlig aktør i markedet.

Avgrensning og definisjoner

OBOS sitt arbeid med arbeidstakere i verdikjeden er her avgrenset til å gjelde første ledd oppstrøms, herunder ansatte hos entreprenører, logistikkelskaper, renholdere og servicearbeidere i Skandinavia. Innenfor denne avgrensningen anser OBOS at konsernet har en reel påvirkning gjennom kontraktskrav og oppfølging.

S2-1

Styrende dokumenter relatert til arbeidstakere i verdikjeden

Etiske retningslinjer

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby

Boligutvikling Trehus

Næringseiendom

OBOS-banken

Aksjeinvesteringer

Forvaltning og rådgivning

Medlem

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: obos.no, intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Helse og sikkerhet
- Tilstrekkelig lønn og trygg ansettelse
- Menneskerettigheter

Beskrivelse av styrende dokumenter:

Jobbe aktivt for å kontinuerlig forbedre arbeidet i OBOS sine aktiviteter knyttet til:

- Arbeidsmiljø og personlig adferd
- Mangfold og like muligheter
- Menneskerettigheter
- HMS, sikkerhet på byggeplasser og kontoret

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, leverandører, medlemmer og sluttbrukere.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Bærekraftspolicy

Omfattet virksomhet:

- Boligutvikling Storby
- Boligutvikling Trehus
- Næringseiendom
- OBOS-banken
- Aksjeinvesteringer
- Forvaltning og rådgiving
- Medlem

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Helse og sikkerhet
- Tilstrekkelig lønn og trygg ansettelse
- Menneskerettigheter

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Respektene internasjonalt anerkjente menneskerettigheter, inkludert FN-konvensjonen og ILOs kjernekonvensjoner
- Fremme mangfold og like muligheter
- Sikre et trygt og helsefremmende arbeidsmiljø
- Forebygge skader og sørge for at leverandører og leietakere ivaretar grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold
- Gjennomføre årlig aktsomhetsvurdering av leverandører i tråd med åpenhetsloven

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policy-dokumentet.

Policy for anskaffelser

Omfattet virksomhet:

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Helse og sikkerhet
- Menneskerettigheter
- Tilstrekkelig lønn og trygg ansettelse

Beskrivelse av styrende dokumenter:

Policyen skal sikre at alle anskaffelser er bærekraftige og gjennomføres i samsvar med OBOS' verdier og etiske retningslinjer.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policy-dokumentet.

Retningslinje for overholdelse av åpenhetsloven

Omfattet virksomhet:

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjepartsstandard: OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Menneskerettigheter
- Tilstrekkelig lønn og trygg ansettelse

Beskrivelse av styrende dokumenter:

OBOS skal foreta aktsomhetsvurderinger i tråd med OECDs anbefalinger for flernasjonale selskaper, årlig offentliggjøre en redegjørelse av konsernets arbeid og funn, og svare på henvendelser fra allmennheten om hvordan faktiske og mulige negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold blir håndtert. Ansvar er plassert hos styrene i selskapene som er direkte omfattet av loven. Det operative ansvaret for etterlevelsen av loven er plassert hos daglig ledere i de enkelte selskapene og ledere for de enkelte divisjonene, som igjen kan fordele oppgavene med å følge opp virksomhetens retningslinjer til relevante avdelinger eller personer.

Interessenter hensyntatt: I/A

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policy-dokumentet.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Retningslinje for etiske krav til leverandører

Omfattet virksomhet:

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjepartsstandard: OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger, FNs menneskerettighetserklæring, ILOs åtte kjernekonvensjoner og arbeidsmiljølovgivning i produksjonsland

Tilgjengelig: Intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Menneskerettigheter
- Tilstrekkelig lønn og trygg ansettelse

Beskrivelse av styrende dokumenter:

Retningslinje til internt bruk som viser de etiske kravene vi stiller våre leverandører. Disse kravene stilles i standardbetingelser for bærekraftige innkjøp.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policy-dokumentet

Standardbetingelser for bærekraftige innkjøp

Omfattet virksomhet:

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjepartsstandard: FNs menneskerettighetserklæring, ILOs åtte kjernekonvensjoner og arbeidsmiljølovgivning i produksjonsland

Tilgjengelig: Intranett og obos.no

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Menneskerettigheter
- Helse og sikkerhet
- Tilstrekkelig lønn og trygg ansettelse

Beskrivelse av styrende dokumenter:

Skal legges ved alle kontrakter OBOS inngår med leverandører og skal sørge for alle innkjøp som gjøres i OBOS er bærekraftige. OBOS stiller krav til alle leverandører om at de skal respektere grunnleggende krav til menneskerettigheter og arbeidstakerrettigheter i egen virksomhet og i leverandørkjeden, og at det ikke skal leveres produkter, varer eller tjenester som er i strid med bestemmelser gitt i FNs barnekonvensjon, ILOs kjernekonvensjoner, Den

europiske menneskerettighetskonvensjon eller nasjonal lovgivning på produksjonsstedet. I standardbetingelsene stiller i tillegg OBOS krav innen HMS og ytre miljø.

Interessenter hensyntatt: I/A

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, leverandører, ansattrepresentanter og sluttbrukere.

S2-2

Prosesser for å engasjere arbeidstakere i verdikjeden om vesentlige påvirkninger

OBOS' leverandører innen bygg og anlegg skal i henhold til kontrakten følge den til enhver tid gjeldende arbeidsmiljølov. Det følger av arbeidsmiljøloven at virksomheter skal ha et verneombud som skal fungere som et bindeledd mellom arbeidstakere og arbeidsgiver ved å hjelpe arbeidsgiver i det forebyggende HMS-arbeidet slik at arbeidstakernes sikkerhet blir ivaretatt og at de ikke utsettes for fare. Gjennom verneombudet kan arbeidstakerne påvirke arbeidet for et trygt og sikkert arbeidsmiljø.

OBOS håndterer arbeidstakere i verdikjeden i de enkelte virksomhetsområdene. Når OBOS opptreter som byggherre i utbyggingsprosjekter, byggeleder i rehabiliteringsprosjekter eller som entreprenør, følges leverandører og samarbeidspartnere opp gjennom byggherremøter og vernerunder. HMS er et fast punkt på agendaen i byggherremøtene, og byggherrens representant deltar på et definert antall vernerunder.

Ved å ta en aktiv rolle i disse prosessene sikrer OBOS at selskapets verdier og forventninger knyttet til arbeidsforhold videreføres i verdikjeden. Eventuelle avvik identifiseres og håndteres fortløpende.

I de tilfeller der OBOS kjøper varer og tjenester direkte fra en annen produsent, ivaretas krav i verdikjeden gjennom kontraktuelle forpliktelser og standard betingelser for bærekraftig innkjøp. Ved mistanke om brudd på standard betingelser for bærekraftig innkjøp kan OBOS gjennomføre stikkprøvekontroller. Det er ikke kjent at det har blitt gjennomført slike kontroller i 2025.

OBOS har ikke konsernfelles rutiner for å engasjere arbeidstakere i verdikjeden. Det gjøres i den enkelte virksomhet ut fra deres aktiviteter. Grad av oppfølging vil variere i det enkelte prosjekt. OBOS vil fremover vurdere om det er behov for konsernovergripende rutiner og tiltak på dette.



Dette er OBOS
Årsberetning
Årsregnskap
Foretaksledelse og
medlemsdemokrati
Bærekraftsrapport

Innledende del
Miljø
Sosial
Virksomhetsstyring

S2-3**Prosess for å redusere negativ påvirkning og kanaler for arbeidstakere i verdikjeden til å uttrykke bekymringer**

OBOS har siden 2022 arbeidet systematisk med åpenhetsloven, og har etablert et konsernfelles rammeverk for anskaffelser som inkluderer aktsomhetsvurderinger og rapportering i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper. Rammeverket omfatter prosesser for kartlegging og vurdering av leverandører, gjennomføring av tiltak, redegjørelser og håndtering av henvendelser. Arbeidet er operasjonalisert i hele konsernet. OBOS har en risikobasert tilnærming til aktsomhetsvurderingene, og leverandører som har høy industri -eller landrisiko skal kartlegges med egenerklæringskjema slik at OBOS kan vurdere videre oppfølging.

Det er ikke avdekket faktiske negative konsekvenser for brudd på grunnleggende menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold, men det er identifisert generell risiko knyttet transporttjenester, renholdstjenester og arbeidskraft på våre byggeplasser. OBOS har en egen redegjørelse etter åpenhetsloven som publiseres på OBOS sine nettsider. I tillegg har OBOS en tilgjengelig varslingskanal. Lovbrudd, grove regelbrudd eller avvik fra sentrale etiske normer, kan meldes fra gjennom varslingskanalen, slik at OBOS kan følge opp forholdene. Varslingskanalen kan brukes av ansatte i OBOS, ansatte hos våre leverandører, medlemmer, samarbeidspartner eller andre som får kunnskap om kritikkverdige forhold i OBOS. Varsling om kritikkverdige forhold i OBOS, gjøres i offentlig tilgjengelige varslingskanaler som er tilgjengelig på hjemmesiden i Norge og Sverige.

Oppfølgingen av varselet vil bli håndtert av OBOS av personer med tilstrekkelig avstand til den eller de som er varslet om. Alle varsler vil bli seriøst behandlet og vurdert, med behørig hensyn til alle involvertes rettigheter. Varslingsmeldinger skal behandles strengt konfidensielt, og varslers identitet skal ikke gjøres kjent for flere enn det som anses som nødvendig for den videre behandlingen av saken. Varslere skal ikke bli utsatt for gjengjeldelse eller negative reaksjoner som følge av varslingen.

OBOS har per i dag ikke konsernkrav om tilgjengelige varslingskanaler hos leverandører, eller tatt en vurdering om verdikjedarbeidere er informert om leverandørens eller OBOS' varslingskanal, eller vurdert effektiviteten til varslingskanalen.

S2-4**Tiltak knyttet til vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter tilknyttet arbeidstakere i verdikjeden og effekten av tiltakene****Helse og sikkerhet****Omfattet virksomhet:**

Boligutvikling Storby Boligutvikling Trehus Næringsseiendom Forvaltning og rådgivning

OBOS' arbeid med temaet

Hele OBOS' virksomhet er dekket av HMS og SHA ledelsessystemer. Systemene ivaretar også OBOS' ansvar i leverandørkjeden og overfor samarbeidspartnere. Ledelsessystemet for HMS- og SHA-arbeid er innført med bakgrunn i lovkrav i arbeidsmiljøloven og byggherreforskriften. I Sverige reguleres dette i Arbetsmiljölagen.

Se ESR1 S1-4 for beskrivelse av tiltak.

Gjennomførte tiltak som planlegges videreført de neste årene

- Årlig HMS-uke med fokus på bevisstgjøring, informasjon og opplæring
- Kurs og opplæringstilbud for ledere, verneombud og ansatte knyttet til sikkerhet på byggeplass
- HMS som fast punkt på byggherremøter, inkl. oppfølging av uønskede hendelser og skadestatistikk
- Byggherre med på vernerunder på byggeplass
- Regelmessige risikovurderinger for å identifisere og adressere mulige negative konsekvenser
- Inkludert HMS i kontraktuelle krav og standard betingelser for bærekraftig innkjøp
- Vurdere behov for å sikre arbeidet med HMS for arbeidstakere i verdikjeden ytterligere

Finansiell konsekvens

OBOS har foreløpig ingen eksakt oversikt over de finansielle konsekvensene av risiko og muligheter knyttet til helse og sikkerhetsarbeidet for arbeidstakere i verdikjeden



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Tilstrekkelig lønn og trygg ansettelse

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby Boligutvikling Trehus Næringseiendom Forvaltning og rådgivning

OBOS' arbeid med temaet

OBOS sin policy for anskaffelser stiller krav til at vi skal bruke balanserte avtaler og anerkjente avtalestandarder som balanserer pris og risiko. I tillegg skal alle anskaffelser være bærekraftige. Leverandører skal signere OBOS' standardbetingelser for bærekraftige innkjøp, som innebærer krav om at leverandøren blant annet skal:

- Ha systemer for HMS og kvalitet
- Respektere grunnleggende menneskerettigheter og arbeidstakerrettigheter hos egne ansatte og i leverandørkjeden
- Ikke levere produkter varer eller tjenester som er i strid med bestemmelser gitt i Barnekonvensjonen, ILO-konvensjonen, Den Europeiske Menneskerettighetskonvensjon eller nasjonal lovgivning på produksjonsstedet
- Skal påse at det er gode arbeidsforhold som er i henhold til arbeidsmiljølovens bestemmelser
- Sørge for at alle ansatte har følgende lønns- og arbeidsvilkår
 - På områder som er dekket av en forskrift om hel eller delvis allmenngjort tariffavtale, skal det være lønns- og arbeidsvilkår i henhold til gjeldende forskrifter.
 - På områder som ikke er dekket av en hel eller delvis forskrift om allmenngjort tariffavtale, skal det være lønns- og arbeidsvilkår i henhold til gjeldende landsomfattende tariffavtale for den aktuelle bransje.
 - På alle andre områder (f.eks. virksomhet i utlandet som ikke er dekket av allmenngjort eller landsomfattende tariffavtale) skal lokale lovkrav, ILO-konvensjonen og Barnekonvensjonen følges.

Seriøsitetsbestemmelsene (utarbeidet av Fellesforbundet, NHO Byggenæringen, KS og DFØ) er en del av kontraktsrammeverket for entreprisekontrakter, som et tiltak mot arbeidslivskriminalitet og sosial dumping i bygg- og anleggsnæringen. Dette for å hindre at useriøse aktører kommer inn i prosjektene, og sanksjoner ved mislighold.

I tillegg kontrollerer OBOS lønns- og arbeidsvilkår blant leverandører og entreprenører (i tråd med forskrift om informasjons- og påseplikt).

I Sverige er Bankinitiativet etablert som et bransjeoverskridende samarbeid mellom store banker, bygge- og eiendomssektoren for å styrke integritet, bekjempe arbeidslivskriminalitet og fremme menneskerettigheter i byggebransjen. Ordningen trådte i kraft i november 2024 og gjelder prosjekter over 50 millioner svenske kroner. Den omfatter obligatorisk forhåndsregistrering og godkjenning av entreprenører, digitale kontrollsystemer, uanmeldte arbeidsplassinspeksjoner og krav om F-skatt. OBOS-Selskapene i Sverige har vedlagt

vilkårene til kontraktmaler og etablert prosedyrer for rapportering til banker, samt anskaffet en uavhengig operatør for inspeksjoner på stedet.

Gjennomførte tiltak som planlegges videreført de neste årene

- OBOS skal fortsette å bruke OBOS' standardbetingelser for bærekraftige innkjøp i alle avtaler og seriøsitetsbestemmelsene i alle avtaler innen bygg- og anlegg
- OBOS skal fortsette å kontrollere lønn og arbeidsvilkår i tråd med påseplikten.
- OBOS skal fortsette å bekjempe arbeidslivskriminalitet i Sverige via Bankinitiativet og vedlegge vilkårene i kontrakten og utføre inspeksjoner

Finansiell konsekvens

OBOS har foreløpig ingen eksakt oversikt over de finansielle konsekvensene av risiko og muligheter knyttet til tilstrekkelig lønn og trygge ansettelser for arbeidstakere i verdikjeden

Menneskerettigheter (tvangsarbeid, barnearbeid)

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby Boligutvikling Trehus Næringseiendom Forvaltning og rådgivning OBOS-banken
Medlem Aksjeinvesteringer

OBOS' arbeid med temaet

OBOS foretar aktsomhetsvurdering og vurderer risikoen hos leverandørene utfra kategori, bransje -eller landrisiko. Leverandører med høy risiko kontrollerer OBOS deres egen redegjørelse for aktsomhetsvurdering, eller ber leverandøren fylle ut egenerklæringsskjema for sitt arbeid med aktsomhetsvurderinger.

Ved kjøp av varer eller tjenester som er forbundet med høy risiko for brudd på grunnleggende menneskerettigheter skal OBOS' kontraktsvedlegg for «ivaretagelse av grunnleggende menneskerettigheter i leverandørkjeden» legges ved kontrakten. Dette skal sikre at OBOS' leverandører har et bevist forhold til opprinnelsen av sine varer og at de selv foretar aktsomhetsvurderinger for å redusere risiko for negativ påvirkning på menneskerettigheter.

Gjennomførte tiltak som planlegges videreført de neste årene

- OBOS vil fortsette med aktsomhetsvurderingene i arbeidet med åpenhetsloven

Finansiell konsekvens

OBOS har foreløpig ingen eksakt oversikt over de finansielle konsekvensene av risiko og muligheter knyttet til tilstrekkelig lønn og trygge ansettelser for arbeidstakere i verdikjeden.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

S2-5

Mål og måloppfølging

OBOS arbeider med SHA er basert på en visjon om 0 skader med fravær på våre byggeplasser. Det viktigste for å nå denne målsetningen er god intern kompetanse og kontinuerlig fokus både fra ledelsen og den enkelte medarbeider. Det er fastsatt måltall for H1-verdi. For 2026 er måltallet for H1-verdi <4 samlet sett for konsernet. H1-verdi defineres som antall arbeidsulykker per 1 000 000 arbeidede timer. H1-verdi viser hyppighet av arbeidsulykker som er så alvorlige at det medfører minimum én hel dags fravær fra arbeid/arbeidsplassen. Dagen etter skaden kan benyttes til å oppsøke lege eller foreta enkel behandling/overvåkning.

OBOS har per i dag ikke satt kvantifiserbare mål henhold til S2 Arbeidstakere i verdikjeden for temaene menneskerettigheter, tilstrekkelig lønn og trygg ansettelse, men vurderer å utvikle relevante målbare parametere i fremtiden. OBOS arbeider kontinuerlig med å styrke aktsomhetsvurderinger og oppfølging av grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Prosessen for fastsettelse av mål, herunder involvering av arbeidstakere i verdikjeden eller deres representanter, kan per i dag ikke besvares fullt ut. Dette skyldes at prosessen for slik involvering ennå ikke er etablert. OBOS vurderer fortløpende hvordan rammeverk og metoder kan videreutvikles som en del av det langsiktige arbeidet. I forbindelse med OBOS arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold fokuseres det på to overordnede mål.

1. Begynne kartlegging av bakenforliggende ledd oppstrøms i verdikjedene der risikoen for brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold og er størst. Målet er å begrense risiko og å avdekke og stanse negative konsekvenser i verdikjedene.
2. OBOS vil fortsette arbeidet med forbedring og utvikling av rammeverket og prosessene for aktsomhetsvurderinger og oppfølging av åpenhetsloven, herunder:
 - Ytterligere operasjonalisering og forbedring av prosesser
 - Opplæring av ansatte
 - Aktiv koordinering på tvers av konsernet

Målet er å få en mer risikobasert tilnærming til aktsomhetsvurderingene slik at innsatsen legges der risikoen er størst, og legge et godt grunnlag for å iverksette treffsikre tiltak for å begrense risiko for faktiske negative konsekvenser.



Dette er OBOS
 Årsberetning
 Årsregnskap
 Foretaksledelse og
 medlemsdemokrati
 Bærekraftsrapport

Innledende del
 Miljø
 Sosial
 Virksomhetsstyring

TABELL 24
 Mål og måloppfølging

Verdikjeden: oppstrøms/ egen virksomhet/nedstrøms	Påvirkning/ Risiko/ Mulighet	Vesentlig tema (IRO)	Divisjon Boligutvikling Storby	Divisjon Boligutvikling Trehus	Divisjon Næringseiendom	Divisjon Forvaltning og rådgivning	OBOS-banken	Medlem	Aksjeinvesteringer	Mål	Måleparametere
Oppstrøms	Risiko	Helse og sikkerhet	●	●	●	●				H1-verdi<4	Hyppighet av arbeidsulykker som er så alvorlige at det medfører minimum én hel dags fravær fra arbeid/ arbeidsplassen
Oppstrøms	Risiko	Tilstrekkelig lønn og trygg ansettelse	●	●	●	●				Redusere risiko for manglende lønn og trygg ansettelse hos leverandører	Foreløpig ikke målbart
Oppstrøms	Risiko	Menneskerettigheter	●	●	●	●	●	●	●	Redusere risiko for brudd på menneskerettigheter i leverandørkjeden	Foreløpig ikke målbart



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

ESRS S3

Berørte lokalsamfunn

S3-SBM-3

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter i samspill med strategi og forretningsmodell

OBOS har en vesentlig direkte påvirkning på lokalsamfunn gjennom utvikling og forvaltning av boområder, noe som berører både nye og eksisterende beboere, leietakere og naboer. Som en ledende aktør innen by- og stedsutvikling har OBOS som mål å levere kvalitet i det offentlige rom og skape liv mellom husene. Dette innebærer helhetlige løsninger der bolig- og næringsutvikling integreres for å utvikle attraktive og funksjonelle områder for bolig, arbeid og fritid. I utviklingen av nye boområder kan det være krevende å balansere utvikling og bevaring, og tidlig involvering er derfor viktig for å sikre prosjekter som harmonerer med eksisterende nabolag og lokalsamfunn. Innspill fra nærmiljøet gir verdifull informasjon til utformingen av prosjektene, mens manglende involvering kan føre til motstand, forsinkelser og økonomiske konsekvenser.

OBOS' indirekte påvirkning på lokalsamfunn avgrenset til utvinning, produksjon og transport av bygningsmaterialer er ivarettatt gjennom policyer og retningslinjer for leverandørkjeden beskrevet videre i kapittel S2.

Lokal påvirkning knyttet til klima og miljø er omtalt i kapitlene ESRS E1, E4 og E5. En oppsummering av OBOS' vesentlige påvirkning, risiko og muligheter vises i figur 34.

S3-SBM-3- 1

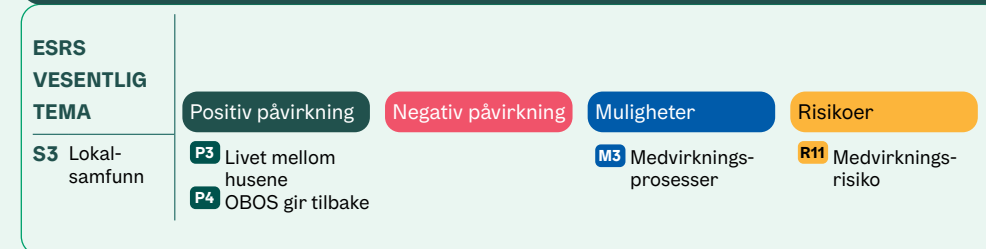
Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter i samspill med strategi og forretningsmodell.

FIGUR 34

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter i samspill med strategi og forretningsmodell.



Tegnforklaring og tilknytning til vesentlig tema





Dette er OBOS
 Årsberetning
 Årsregnskap
 Foretaksledelse og
 medlemsdemokrati
 Bærekraftsrapport

Innledende del
 Miljø
 Sosial
 Virksomhetsstyring

S3-1

Styrende dokumenter relatert til arbeid med berørte lokalsamfunn

Verdier og etiske retningslinjer

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby Boligutvikling Trehus Næringseiendom OBOS-banken Aksjeinvesteringer
 Forvaltning og rådgivning Medlem

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: obos.no, intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Livet mellom husene og bygulv i næringsområder
- OBOS gir tilbake
- Medvirkning

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- OBOS' verdsett – OBOS DNA. I henhold til OBOS DNA verdien «Positiv forskjell» skal OBOS ta samfunnsansvar og sette medlemmer og kunder i sentrum. For utdypende informasjon om OBOS DNA, se [side 21](#) i Årsrapporten.
- Bærekraft, miljø og menneskerettigheter; «OBOS skal jobbe aktivt for å integrere og kontinuerlig forbedre bærekraftsarbeidet i de prosjektene og tjenestene OBOS leverer».

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivarettatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Bærekraftspolicy

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby Boligutvikling Trehus Næringseiendom OBOS-banken Aksjeinvesteringer
 Forvaltning og rådgivning Medlem

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: obos.no, intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Livet mellom husene og bygulv i næringsområder
- OBOS gir tilbake
- Medvirkning

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Konserninterne krav til virksomheten innenfor områdene virksomhetsstyring, sosial og miljømessig bærekraft. Herunder krav til:
 - Ærlig og tydelig kommunikasjon til alle målgrupper
 - Bærekraftsrapportering i tråd med nasjonalt regelverket
 - Å fremme bruk og utvikling av miljøvennlig og bærekraftig teknologi og løsninger
 - Tilby grønne lån og produkter til kunder som ønsker å investere i mer miljøvennlig eiendom og/eller ønsker å gjennomføre bærekraftige tiltak i boligselskaper

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policy-dokumentet.

Policy for markedsføring og kommunikasjon/kommunikasjonsstrategi OBOS

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby Boligutvikling Trehus Næringseiendom OBOS-banken Aksjeinvesteringer
 Forvaltning og rådgivning Medlem

Ekskludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: obos.no, intranett



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Livet mellom husene og bygulv i næringsområder
- OBOS gir tilbake
- Medvirkning

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Konsernets krav til åpen og ærlig kommunikasjon som skal sikre at kunder og interessenter føler seg ivaretatt
- Konsernets krav til kommunikasjon som skal sikre at medlemsfordelene er godt kjent
- Konsernets krav til hvordan man skal sikre at kundene får gode og riktige svar

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere og spesifisert ytterligere i retningslinjene til OBOS.

Retningslinjer for «OBOS gir tilbake»

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby Boligutvikling Trehus Næringseiendom OBOS-banken Aksjeinvesteringer
Forvaltning og rådgivning Medlem

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: obos.no/samfunnsansvar/samfunnsbidrag-og-sponsorater

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

OBOS gir tilbake

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Beskrivende retningslinjer for hvem som får og kan få støtte, samt hvordan man søker støtte
- Beskriver prosess knyttet til medlemsinvolvering for ordningen «OBOS gir tilbake»

Interessenter hensyntatt:

- Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere, og er spesifisert ytterligere i OBOS' retningslinjer.

Rutiner for medvirkningsprosesser

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby Boligutvikling Trehus Næringseiendom OBOS-banken Medlem

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: I de respektive relevante selskapers styringssystemer

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Medvirkning
- Livet mellom husene og bygulv i næringsområder

Beskrivelse av styrende dokumenter:

Medvirkningsprosesser gjør det mulig for flere interessenter å komme med synspunkter i plan- og utviklingsfasen av nye boområder.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere og spesifisert ytterligere i OBOS' retningslinjer.

For utdypende informasjon om OBOS gir tilbake, OBOS Samfunnsarena og prosess og dialog med berørte interessenter i lokalmiljøet, se kapittel ESRS S3-2.

S3-2

Prosesser for å engasjere berørte lokalsamfunn i spørsmål om vesentlig påvirkning

I utvikling av nye boområder søker OBOS å involvere lokalbefolkningen og interessenter. OBOS arbeider systematisk med medvirkningsprosesser i lokalmiljøet og dialog med relevante myndigheter for å sikre gode bomiljøer i samarbeid med lokalbefolkningen, særlig i områder med samfunnsmessige utfordringer. Medvirkning gir OBOS et bedre grunnlag for å utvikle boliger og boområder som er tilpasset medlemmenes og nærmiljøets behov. Målet er å informere og innhente innsikt og tilbakemeldinger fra medlemmer, naboer, politikere og andre interessenter. OBOS benytter en egen medvirkningsmodell i nye boligprosjekter og gjennomfører medlemsundersøkelser for ytterligere innsikt i hvordan gode nabolag og boliger kan skapes. Gjennom høringer, medvirkningsprosesser i nærmiljøet og aktiv dialog med offentlige aktører reduseres risikoen for motstand som kan føre til forsinkelser, prosjektstopp og negative konsekvenser for økonomi og omdømme.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

For å få best effekt gjennomføres medvirkning gjennom hele prosjektutviklingen, fra tidlig fase og ideelt sett helt frem til ferdigstillelse av boligprosjektene. Prosjektleder har hovedansvaret, men kan delegere oppgaver tidlig i prosjektutviklingen. Alle involverte har fått opplæring internt.

Misjonsmarka i Stavanger og Rosenholm i Oslo er to eksempler på prosjekter med medvirkningsrunder gjennom hele utviklingsprosessen. Medvirkningen i Rosenholmprosjektet er organisert som en kontinuerlig prosess, der det er lagt stor vekt på å involvere en bred og variert gruppe aktører – både offentlige og private interessenter, organisasjoner og innbyggere. Arbeidet startet allerede før selve planprosessen, med innledende dialog, samt kartlegging av behov og forventninger. Videre har det gjennom planprosessen blitt gjort medvirkning på ulike arenaer, som åpne møter, workshops, digitale høringer og direkte dialog med berørte parter. Dette har sikret ulike perspektiver og innspill i beslutningene gjennom planprosessen, og at prosessen har vært transparent og inkluderende fra start. Effekten sees i økt deltakelse og bedre kundetilfredshet, se kapittel ESRS S3-5.

S3-3

Prosesser for å redusere negativ påvirkning og kanaler der berørte interessenter kan meddele sine bekymringer

OBOS verdsetter tilbakemeldinger for bedre å møte medlemmenes behov i utvikling av nye områder, forvaltning av eksisterende eiendom, samt for utvikling av egen organisasjon. Gjennom medlemsundersøkelser og jevnlig dialog med interessenter mottar OBOS innspill som vurderes og ivaretas, så langt det er juridisk, praktisk og økonomisk mulig. I tillegg til medvirkningsprosesser der berørte parter kan komme med synspunkter, jobber OBOS kontinuerlig med å styrke medlemsdemokratiet. Mer informasjon om kunder, medlemmer og sluttbrukere finnes i kapittel ESRS S4.

Alle som har innspill til eller spørsmål om OBOS' aktiviteter, kan kontakte virksomheten direkte via obos.no. OBOS' medlemmer får informasjon om hvordan de kan delta i medvirkningsprosesser og i medlemsdemokratiet. Informasjon om dette finnes også på obos.no. Alle henvendelser til OBOS blir håndtert iht. GDPR-retningslinjer, som beskrevet i kapittel ESRS G1-1. Om ønskelig kan henvendelsene være anonyme.

S3-4

Tiltak knyttet til vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter tilknyttet berørte lokalsamfunn

Forretningsområdene følger opp berørte lokalsamfunn for å sikre at de får nødvendig informasjon og hjelp. Tiltak for å forbedre arbeidet med berørte lokalsamfunn gjennomføres løpende og beskrives under.

Livet mellom husene, bygulv i næringsområder og medvirkning

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby

Boligutvikling Trehus

Næringseiendom

Forvaltning og rådgivning

Medlem

OBOS' arbeid med temaet

OBOS utvikler helhetlige by- og næringsområder for å skape steder der det er godt å bo, arbeide og leve. For å fremme livet mellom husene, prioriteres gode bomiljøer og sosiale møteplasser i nærmiljøet. OBOS arbeider aktivt for å være ledende innen medvirkningsprosesser. Se kapittel ESRS S3-2.

Gjennomførte tiltak som planlegges videreført de neste årene.

- Etablert og iverksatt medvirkningsmodeller
- Etablert og iverksatt ordningen «OBOS gir tilbake»
- Etablert og iverksatt OBOS Samfunnsarena

Finansiell konsekvens

Alle ansatte jobber kontinuerlig for å gi den beste opplevelsen til OBOS' kunder og medlemmer. Arbeidet er tett integrert i de ansattes daglige roller, og det er derfor vanskelig for OBOS å tallfeste denne ressursbruken.

OBOS gir tilbake

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Storby

Boligutvikling Trehus

Næringseiendom

OBOS-banken

Forvaltning og rådgivning

Medlem

OBOS' arbeid med temaet

I henhold til OBOS' vedtekter utbetales inntil ti prosent av årsresultatet etter skatt til bomiljøtiltak og samfunnsnyttige formål innen kultur, idrett, frivillighet, miljø og forskning og utvikling, gjennom initiativet «OBOS gir tilbake». Ordningen er en viktig del av OBOS' samfunnsoppdrag og bidrar til å fremme livet mellom husene. Samvirkemodellen sikrer at overskudd går til å bygge boliger for medlemmene, samtidig som OBOS støtter klubber, foreninger og organisasjoner – særlig i områder med mange medlemmer – med prioritet til tiltak for barn og unge. Målet er å fremme like muligheter og sosial bærekraft, og støtteordningen er søknadsbasert for lokale lag og foreninger.

Generalforsamlingen vedtok i 2021 at «OBOS gir tilbake» fram til 2026 skal sette av 250 millioner til satsing på bomiljø, klima- og miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag. OBOS Samfunnsarena er et ideelt aksjeselskap etablert våren 2022 med 304 millioner kroner i startkapital, og investerer i samfunnsnyttige prosjekter knyttet til OBOS' virksomhet.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Målet er å skape inkluderende møteplasser og aktiviteter i OBOS-nabolagene som styrker fellesskap, lokal tilhørighet og trygghet

Gjennomførte tiltak som planlegges videreført de neste årene.

«OBOS gir tilbake» skal fortsette å tildele midler til tiltak innen forskning og utvikling, kultur, humanitære organisasjoner, idrett og bærekraft i Norge og Sverige.

Et større antall samarbeidsavtaler er knyttet til samfunnsnyttige formål, gjerne kombinert med direkte medlemsfordeler eller støtte til andre samfunnsnyttige prosjekter.

I 2025 har OBOS Samfunnsarena styrket arbeidet med å etablere møteplasser på strategisk utvalgte steder. Fem møteplasser er nå i drift i Oslo – på Mortensrud, Kværnerbyen, Vollebakk, Ulven, og Ellingsrud. Nye prosjekter utvikles i Nydalen og på Furuset.

OBOS Samfunnsarena har sammenstilt kunnskap og erfaringer til en nasjonal veileder for nabolagshus og fellesskapsarealer. Det vil bli arbeidet videre med å dele erfaring og kompetanse om modeller som legger til rette for bærekraftig drift og lokal forankring av møteplasser i nye og etablerte nabolag. Arbeidet med OBOS Samfunnsarena vil fortsette i årene som kommer.

Finansiell konsekvens

Se kapittel ESRS S3-5 for avsatte midler til «OBOS gir tilbake».

OBOS følger opp effekten av tiltak for å indentifisere muligheter og redusere risiko på sine vesentlige områder ved hjelp av KPI-er og mål som presentert i kapittel ESRS S3-5.

S3-5

Mål og måloppfølging knyttet til håndtering av vesentlig påvirkning, risiko og muligheter

OBOS har satt strategiske mål for å sikre framgang på viktige områder som berører lokalsamfunn. Målene og effekten av tiltakene følges opp som vist i tabell 25.



Dette er OBOS
 Årsberetning
 Årsregnskap
 Foretaksledelse og
 medlemsdemokrati
 Bærekraftsrapport

Innledende del
 Miljø
 Sosial
 Virksomhetsstyring

TABELL 25

Mål og måloppfølging knyttet til håndtering av vesentlig påvirkning, risiko og muligheter

Omfattende IRO (vesentlige tema)								Mål	Måleparameter	Referanse	Kommentar
	Boligutvikling Storby	Boligutvikling Trehus	Næringsseiendom	Forvaltning og rådgivning	OBOS-banken	Medlem	Aksjeinvesteringer				
Bygulv i næringsområder	●	●	●	●			●	Kompetent by- og stedsutvikler med livet mellom husene i fokus Boligbyggeren som utgjør en forskjell, og bygger attraktive nabolag Ledende byutvikler og forvalter Ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlem	KTI per selskap	Se kapittel S4-5 for resultater KTI	KTI undersøkelsene sendes ut til faktiske kunder.
OBOS gir tilbake	●	●	●	●	●	●		inntil 10% av konsernets årsoverskudd etter skatt til bomiljøtiltak og andre allmen-nyttige formål	Årlig avsetning og utbetaling fra OBOS gir tilbake	Tabell 26 OBOS gir tilbake	

TABELL 26

OBOS gir tilbake

	2021	2022	2023	2024	2025
Miljøtiltak tilknyttede borettslag *	25	75	40	20	30
Miljøtiltak øvrig	20,1	12,3	4,7		
Samfunnsansvar (idrett, kultur, humanistiske organisasjoner, «OBOS gir tilbake»-søknadsordning)	121,5	137,1	136,9	84,2	129,8
Forskning og utvikling	10,3	6,2	2,1	1,7	0,3
OBOS Samfunnsarena **		304			
Totalt	176,8	536,6	183,7	105,9	160,1

* Generalforsamlingen vedtok i 2021 at »OBOS Gir tilbake« fram til 2026 skal sette av 250 millioner kroner til satsning på bomiljø, klima- og miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag.

** OBOS Samfunnsarena, et ideelt aksjeselskap, ble stiftet våren 2022 med 304 millioner kroner i startkapital. OBOS Samfunnsarena investerer i samfunnsnyttige prosjekter knyttet til OBOS' prosjekter.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

ESRS S4

Kunder og sluttbrukere

S4-SBM-3

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres interaksjon med strategi og forretningsmodell

FIGUR 35



Tegnforklaring og tilknytning til vesentlig tema

ESRS VESENTLIG TEMA	Positiv påvirkning	Negativ påvirkning	Muligheter	Risikoer
S4 Kunder og Sluttbrukere	<p>P5 Tilgjengeligjering av bolig- og næringsareal for alle</p> <p>P6 Tilgjengeliggjøre boliger for medlemmer</p>		<p>M4 Tilgjengeliggjøre boliger for medlemmer</p> <p>M5 Tilgjengeligjering av bolig- og næringsareal for alle</p>	<p>R12 Tilgjengeliggjøre boliger for medlemmer</p>

OBOS er bygget på en åpen medlemsmodell der alle, uavhengig av alder, kjønn og bakgrunn, kan bli medlemmer (andelseiere). Medlemmer og kunder gjenspeiler samfunnet ellers, og har en bred sammensetning av alder, kjønn og sosioøkonomisk bakgrunn.

OBOS' kunder og sluttbrukere for all virksomhet OBOS bedriver er oppsummert i tabell 27.

TABELL 27

OBOS' kunder og sluttbrukere

Sluttbruker	Boligutvikling	Boligforvaltning	Næringseiendom	OBOS-banken	Medlem
Boligkjøper	●				
Boligeiere		●			
Boligselskap		●		●	
Medlem	●	●	●	●	●
Leietakere			●		
Forretningskunder			●		
Privatkunder				●	

Utformingen av OBOS' produkter og tjenester har en potensiell påvirkning på medlemmer og kunder i form av boligens egnethet i for av beliggenhet, størrelse, innhold og utforming. Samtidig er virksomheten avhengig av disse gruppene for å opprettholde lønnsom drift, noe som utgjør en grunnleggende forutsetning for videre utvikling og verdiskaping. For å sikre relevans og konkurransekraft i tilbudet, er det avgjørende å forstå og ivareta kundenes behov og preferanser. OBOS' påvirkning, risiko og muligheter knyttet til kunder og medlemmer er nærmere presentert i figur 35.

Personer som blir indirekte berørt av OBOS' aktiviteter, er omtalt i kapittel ESRS S3.

OBOS' vesentlige påvirkning, risiko og muligheter i relasjon til forretningsmodellen varierer på tvers av virksomhetsområdene

OBOS gir kunder, medlemmer og berørte lokalsamfunn mulighet til å involvere seg i organisasjonens utvikling som beskrevet i kapittel ESRS 2. Konkrete mål settes basert på dialog med kunder og medlemmer. Måloppnåelse rapporteres årlig og gjøres tilgjengelig på obos.no.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring og

Medlemmer

OBOS er en medlemsorganisasjon og er avhengig av medlemmene for å opprettholde sin forretningsmodell. Medlemskapet skal være relevant og lønnsomt – både for medlemmer som har dekket sitt boligbehov gjennom OBOS og for medlemmer med et framtidig boligbehov. Dersom OBOS ikke møter medlemmenes behov eller tilbyr attraktive fordeler, innebærer det risiko for frafall, noe som kan påvirke kundegrunnet og omdømmet negativt.

Boligutvikling

OBOS må utvikle boliger som møter kundenes behov og ønsker. Boligutvikling har en direkte påvirkning på utforming, bygging og byggekostnad. I et presset marked med høye produksjonskostnader, høyt rentenivå og krav til bærekraft, kan boligprisene bli for høye, noe som reduserer etterspørselen og påvirker lønnsomheten.

OBOS tilbyr ulike boligkjøpsmodeller og legger til rette for nye boformer som gjør det mulig for flere å eie egen bolig. Dette bidrar samtidig til å opprettholde boligproduksjonen. Deleiemodellen binder imidlertid opp kapital, noe som igjen påvirker lønnsomheten.

Boligforvaltning

Boligforvaltning tilbyr tjenester til boligselskaper bygget av OBOS og til boligselskaper utviklet av andre utbyggere. Tjenestene bidrar til god og bærekraftig drift av boligselskapene som igjen sikrer verdien på eiendommen for kunden. Manglende relevante og prisriktige tjenester kan føre til kundefrafall og redusert lønnsomhet.

Næringseiendom

OBOS Eiendom tilbyr kontor- og forretningslokaler, og påvirker utforming og beliggenhet for å møte kundenes behov. Høye kostnader og krav til bærekraft kan øke leieprisene og redusere etterspørselen, noe som kan påvirke lønnsomheten.

OBOS-banken

OBOS-banken tilbyr finansiering og rådgivning til privatpersoner og boligselskaper. Hvis banken ikke møter kundenes behov, og/eller OBOS ikke bygger og selger boliger, vil utlånsvolumet reduseres og bankens lønnsomhet falle.

S4-1

Styrende dokumenter relatert til arbeid med kunder, medlemmer og sluttbrukere

Verdier og etiske retningslinjer

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Trehus Boligutvikling Storby Forvaltning og Rådgivning OBOS-banken Næringseiendom
Medlem Akjseinvestering

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Tilgjengeliggjøre boliger for medlemmer blant annet gjennom å tilrettelegge for boligkjøpsmodeller og andre boligkonsepter
- Tilgjengeliggjøre boliger og næringsareal for alle, tilrettelegge for livsfaser og universell utvikling

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Verdier og etiske retningslinjer omfatter OBOS' verdsett – OBOS DNA. I henhold til I henhold til OBOS DNA verdien « skal ; OBOS ta samfunnsansvar og sette medlemmer og kunder i sentrum. For utdypende informasjon om OBOS DNA, se [side 21](#) i Årsrapporten.
- Bærekraft, miljø og menneskerettigheter; Jobbe aktivt for å kontinuerlig forbedre bærekraftsarbeidet i de prosjektene og tjenestene OBOS leverer.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Bærekraftspolicy

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Trehus Boligutvikling Storby Forvaltning og Rådgivning OBOS-banken Næringseiendom
Medlem Akjseinvestering

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Tilgjengeliggjøre boliger for medlemmer blant annet gjennom å tilrettelegge for boligkjøpsmodeller og andre boligkonsepter.
- Tilgjengeliggjøre boliger og næringsareal for alle, tilrettelegge for livsfaser og universell utforming.



Dette er OBOS
 Årsberetning
 Årsregnskap
 Foretaksledelse og
 medlemsdemokrati
 Bærekraftsrapport

Innledende del
 Miljø
 Sosial
 Virksomhetsstyring

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Konserninterne krav til virksomheten innenfor områdene virksomhetsstyring, sosial og miljømessig bærekraft. Herunder krav til;
 - Ærlig og tydelig kommunikasjon til alle målgrupper
 - Bærekraftsrapportering i tråd med nasjonalt regelverk
 - Å fremme bruk og utvikling av miljøvennlig og bærekraftig teknologi og løsninger
 - Grønne lån og produkter til kunder som ønsker å investere i mer miljøvennlig eiendom og eller ønsker å gjennomføre bærekraftige tiltak i boligselskaper

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessenter er hensyntatt gjennom arbeidet med vesentlighetsanalysen og innarbeidet i policy-dokumentet.

Policy for markedsføring og kommunikasjon / kommunikasjonsstrategi OBOS

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Trehus Boligutvikling Storby Forvaltning og Rådgivning OBOS-banken Næringseiendom
 Medlem Akjseinvestering

Ekkludert virksomhet: I/A**Øverste ansvarlige:** Styret**Referanse til tredjepartsstandard:** I/A**Tilgjengelig:** intranett**Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:**

- Tilgjengeliggjøre boliger for medlemmer blant annet gjennom å tilrettelegge for boligkjøpsmodeller og andre boligkonsepter.
- Tilgjengeliggjøre boliger og næringsareal for alle, tilrettelegge for livsfaser og universell utforming.

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Konsernets krav til åpen og ærlig kommunikasjon som skal sikre at kunder og interessenter føler seg ivaretatt
- Konsernets krav til kommunikasjon som skal sikre at medlemsfordelene er godt kjent
- Konsernets krav til hvordan man skal sikre at kundene får gode og riktige svar

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Rutiner for bruk av boligkjøpsmodeller

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Trehus Boligutvikling Storby Medlem

Ekkludert virksomhet: I/A**Øverste ansvarlige:** Ledere i boligutviklingselskapene**Referanse til tredjepartsstandard:** I/A**Tilgjengelig:** I de respektive relevante selskapers styringssystemer**Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:**

- Tilgjengeliggjøre boliger for medlemmer blant annet gjennom å tilrettelegge for boligkjøpsmodeller og andre boligkonsepter.

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Beskriver krav og retningslinjer for hvem som kan benytte seg og boligkjøpsmodeller og hvordan I produktene boligkjøpsmodeller (Bostart og Deleie til medlemmer) gjør det mulig for flere å investere i egen bolig.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere. Arbeidet med kunder og kundediolog for den enkelte eiendom og/ eller det enkelte prosjekt er ivaretatt i de respektive selskapers styringssystemer.

S4-2

Prosesser for å engasjere kunder og sluttbrukere i spørsmål om vesentlig påvirkning

OBOS har de siste årene iverksatt flere tiltak for å bedre dialogen med medlemmene, styrke de demokratiske prosessene og gi enkeltmedlemmer bedre mulighet til å gjøre sin stemme hørt i OBOS' demokratiske organer. I 2025 deltok 238 delegater på generalforsamlingen. Generalforsamlingen vedtok endringer i OBOS' vedtekter som senker terskelen for å bli valgt som ikke-boende delegat, samt at språklig revisjon gjør vedtektene mer tilgjengelige. OBOS har arrangert ett dialogmøte for medlemmer og allmenheten (på Holmlia i Oslo). Medvirkning i planprosesser er styrket, og arbeidet med bredere og mer regelmessig kommunikasjon med medlemmer og borettslagsstyrer er videreført.

For omtale av medvirkningsprosesser, se kapittel ESRS S3.

OBOS gjennomfører årlige medlemsundersøkelser for å hente innsikt som styrker utviklingen av gode boliger og nabolag. Øverste ledelse er ansvarlig for dialogen med kunder og medlemmer, og effekten måles gjennom kundetilfredshetsundersøkelser og omdømmekartlegginger.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Gjennom god virksomhetsstyring sikrer OBOS at rutiner og arbeidsprosesser er etablert for å kvalitetssikre sluttproduktene som leveres.

S4-3

Prosesser for å redusere negativ påvirkning og kanaler der kunder og sluttbrukere kan meddele sine bekymringer

obos@obos.no. Kontaktinformasjon til forretningsområder, selskaper og nøkkelpersoner er tilgjengelig på obos.no. Det er mottatt 45 905 henvendelser til obos@obos.no i 2025. Hovedtyngden av henvendelsene går direkte til forretningsområder, selskaper og nøkkelpersoner, og besvares der. Til epostadressen varsling@obos.no er det mottatt 35 henvendelser i 2025. Henvendelsene besvares av juridisk direktør. Ingen av henvendelsene har gitt foranledning til nærmere undersøkelser rundt OBOS' ansatte.

For mer informasjon om hvordan OBOS jobber for å redusere negativ påvirkning for kunder og sluttbrukere, se kapittel ESRS S3-3.

S4-4

Tiltak knyttet til vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter tilknyttet kunder og sluttbrukere og effekten av tiltakene

Forretningsområdene følger opp sine respektive kunder for å sikre at de får relevant informasjon og nødvendig bistand. Tiltak for å forbedre kundearbeidet og ivareta kunder og medlemmer gjennomføres løpende og er beskrevet under.

Tilgjengeliggjøre boliger for medlemmer gjennom blant annet tilrettelegging for boligkjøpsmodeller

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Trehus Boligutvikling Storby OBOS-banken Medlem

OBOS' arbeid med temaet

OBOS deltar aktivt i samfunnsdebatten om boligpolitikk og byutvikling i Norge og Sverige for å bedre vilkårene for våre medlemmer og kunder. Les mer i kapittel ESRS G1-5.

Medlemmene har tilgang til over 90 000 boliger i et stort og variert bruktboligmarked, og har forkjøpsrett til nye boliger som OBOS-konsernet bygger i Norge og Sverige.

OBOS arbeider kontinuerlig med å tilby attraktive medlemsfordeler for medlemmer i Norge og Sverige, bl.a. innen kultur, idrett og tjenester knyttet til bolig. Ca. 64 prosent av medlemmene bruker medlemsfordelene aktivt.

OBOS har tilrettelagt for en enklere inngang til boligmarkedet ved å etablere og utvikle boligkjøpsmodeller og andre boligkonsepter slik at flere medlemmer kan eie egen bolig. OBOS-banken tilbyr lån til medlemmer og boligselskaper.

Gjennomførte tiltak som planlegges videreført de neste årene

I 2025 er det inngått åtte nye partnersamarbeid og reforhandlet seks partneravtaler. Medlemsavdelingen jobber løpende med å videreutvikle medlemsprogrammet med fordeler for OBOS' medlemmer. Boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie videreføres.

Tilgjengeliggjøre boliger og næringsareal for alle

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Trehus Boligutvikling Storby Forvaltning og rådgiving OBOS-banken Næringsseiendom

OBOS' arbeid med temaet for boligutvikling

Alle boliger leveres med FDV-dokumentasjon. Ved overtakelse gjennomføres befaringer for å rette feil. Boligkjøpere har reklamasjonsrett.

I tilfeller hvor det avdekkes berettigede feil på produkter og tjenester, skal dette meldes inn skriftlig i reklamasjonsportalen. Entreprenør (førstelinje) behandler alle innkomne reklamasjoner. OBOS har fullt innsyn i alle saker og all dialog, og involverer seg der det er behov. OBOS har hyppige oppfølgingsmøter med ettermarkedsavdelingen hos entreprenør og tar ansvar overfor sine medlemmer og sluttkunder ved å sørge for framdrift, oppfølging og retting av reklamasjoner. Hvis det oppdages feil og mangler, lages det rapporter i etterkant som brukes til læring og erfaringsutveksling. Målet er å redusere feil i nye prosjekter.

I tillegg tilrettelegger OBOS for god drift av boligselskaper ved å tilby effektive forvaltningstjenester, herunder også kurs, veiledning og personlig rådgivning til styrer i boligselskap.

Gjennomførte tiltak som planlegges videreført de neste årene for boligutvikling

OBOS har utviklet veiledere for aldersvennlige boliger og for mennesker med nedsatt funksjonsevne. OBOS har også tilrettelagt for bofelleskap for unge i samarbeid med kommuner og foreldre til barn med spesielle behov. Framover vil OBOS vurdere andre tiltak som bidrar til å gjøre boliger, næringsbygg og boområder bedre egnet for kundenes behov.

OBOS har etablert og videreført OBOS Living Lab, en fullskala testarena med 34 leiligheter for å teste ut tekniske løsninger, boformer og tjenestetilbud. OBOS Living Lab planlegge flere eksperimenter blant annet vannbesparende utstyr, vindus- og solskjermingsløsninger som reduserer varme og forbedrer innneklimaet, bærekraftige materialer og kompakte boliger som kan redusere ressursbruk og miljøavtrykk.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

OBOS er aktiv i relevante organisasjoner og bransjenettverk for å bidra til videreutvikling av bransjen og sikre utvikling av egen virksomhet. Blant annet er OBOS medlem av Construction City Cluster, Grønn Byggallianse, NBBL, NHO, Boligprodusentene, Finans Norge, TMF (Trä- og Möbelföretagen), Klimatrådet i Jönköpings län, BeSmå (nätverk för energieffektiva småhus), LFM30 (lokal färdplan Malmö 2030), Programrådet (Samordnar forskning mellan RISE, TMF och Svenskt trä) og Bostadspolitik.se.

OBOS' arbeid med temaet for næringsseiendom

Leietakere får grundig informasjon om lokalene før og under overtakelsen. OBOS Eiendom har et kundesenter for å bistå med feil og mangler. OBOS Eiendom tilrettelegger for bærekraftig drift og tilbyr arealeffektive utleielokaler som møter kundens behov.

Gjennomførte tiltak som planlegges videreført de neste årene for næringsseiendom

OBOS Eiendom gjennomfører årlige kundetilfredshetsmålinger og lager årlige planer for tiltak for å forbedre kundetilfredsheten hos leietakere.

Bærekraft er viktig for flere leietakere. OBOS Eiendom overvåker og rapporterer på energi-, vann- og avfallsforbruk på sine eiendommer for å sikre kontinuerlig forbedret drift. Blant annet har OBOS Eiendom gjennomført energikartlegginger på flere eiendommer og installert flere solcelleanlegg.

I 2025 har OBOS Eiendom etablert driftsselskapet Driftig for å sikre enda bedre drift og øke kundetilfredsheten på sine eiendommer fremover. Sammen med Driftig vurderer OBOS Eiendom ytterligere forbedringstiltak i årene som kommer.

OBOS' arbeid med temaet i OBOS-banken

OBOS-banken tilbyr finansiering og rådgivning som gjør det enklere for medlemmer å investere i egen bolig. Banken tilbyr også finansiering av boligkjøp med OBOS' boligkjøpsmodeller, noe som bidrar til å senke inngangsbarrieren til boligmarkedet for førstegangskjøpere.

OBOS-banken tilbyr «grønne lån» med bedre betingelser til kunder i boliger og boligselskap som kan vise til konkrete miljøkvaliteter relatert til energieffektivitet, eller som trenger finansiering til klimatilpasning- og/eller energieffektivisering.

Se ESRS E1 for mer informasjon om bankens initiativer på klimaomstilling.

Gjennomførte tiltak som planlegges videreført de neste årene for OBOS-banken

OBOS-banken vil videreutvikle produkter for å sikre at produkttilbudet fortsatt treffer kundens behov.

Finansielle konsekvenser for alle tiltakene ovenfor

Alle ansatte jobber kontinuerlig for å gi medlemmer og kunder den beste opplevelsen. Arbeidet er tett integrert i de ansattes daglige roller, og det er derfor vanskelig å tallfeste denne ressursbruken.

OBOS følger opp effekten av tiltak for å identifisere muligheter og redusere risikoer på sine vesentlige områder ved hjelp av KPIer og mål som presentert i kapittel ESRS S4–5.

S4-5

Mål og måloppfølging knyttet til håndtering av vesentlig påvirkning, risiko og muligheter

OBOS har satt strategiske mål for å sikre framgang på viktige områder for kunder, medlemmer og sluttbrukere. Målene og effekten av tiltakene følges opp som vist i tabell 28.

Som medlemsorganisasjon gir OBOS medlemmer, kunder og sluttbrukere mulighet til å involvere seg i organisasjonens utvikling, som beskrevet i kapittel ESRS 2. Konkrete mål settes basert på dialog med medlemmer og kunder. Måloppnåelse rapporteres årlig og tilgjengeliggjøres på obos.no.



Dette er OBOS
 Årsberetning
 Årsregnskap
 Foretaksledelse og
 medlemsdemokrati
 Bærekraftsrapport

Innledende del
 Miljø
 Sosial
 Virksomhetsstyring

TABELL 28

Mål og måloppfølging knyttet til håndtering av vesentlig påvirkning, risiko og muligheter

Omfattende IRO (vesentlige tema)	Divisjon Boligutvikling Storby	Divisjon Boligutvikling Trehus	Divisjon Næringsseiendom	Divisjon Forvaltning og rådgivning	OBOS-banken	Medlem	Aksjeinvesteringer	Mål	Måleparameter	Referanse	Kommentar
Tilgjengeliggjøre boliger for medlemmer gjennom blant annet tilrettelegging for boligkjøpsmodeller								Boligbyggeren som utgjør en forskjell	KTI per selskap	Figur 40-49	KTI undersøkelsene sendes ut til faktiske kunder.
								- Ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlem			
								-Et attraktivt lojalitetsprogram som binder OBOS sammen, Skaper høy medlemstilfredshet og styrker OBOS sin posisjon som ledende boligbygger	IPSOS merkevareundersøkelse	Figur 52, 54 og 56	IPSOS er eksternt uavhengig merkevareundersøkelse
									Antall medlemmer	Figur 57	Antall medlemmer følges fra medlemsregisteret
									Antall solgte og igangsatte boliger	Figur 55	Antall solgte boliger følges av salg
									Antall boliger under bygging	Figur 51	
Tilgjengeliggjøre boliger og næringsareal for alle, tilrettelegge for livsfaser og universell utforming.									Antall boligselskap under forvaltning	Figur 37-39	Antall forvaltede boligselskap følges av forvaltningen
									Antall solgte boliger med Bostart og Deleie	Figur 36	Antall solgte boliger følges av salg av boliger med Bostart og Deleie
									KTI per selskap	Figur 40-49	KTI undersøkelsene sendes ut til faktiske kunder.
								- Ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlem	Utleiegrad	Figur 53	



Dette er OBOS
Årsberetning
Årsregnskap
Foretaksledelse og
medlemsdemokrati
Bærekraftsrapport

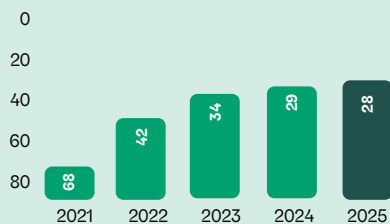
Innledende del
Miljø
Sosial
Virksomhetsstyring

Omdømmemåling

— Bransjegjennomsnittet
— Mål

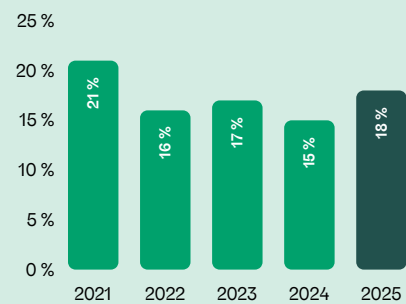
FIGUR 36

OBOS i Norge (IPSOS)



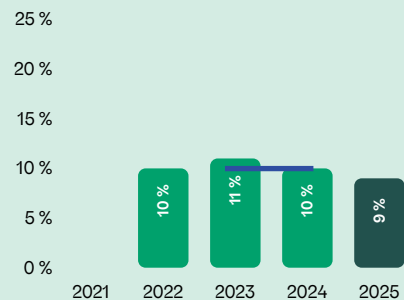
FIGUR 38

Myresjöhus (Svensk Tracker)



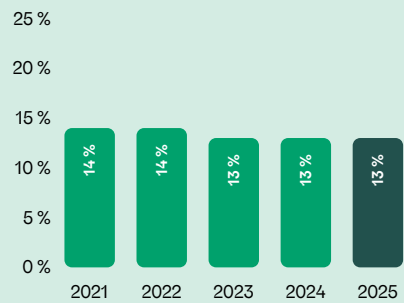
FIGUR 37

OBOS i Sverige (Svensk Tracker)



FIGUR 39

SmålandsVillan (Svensk Tracker)





Dette er OBOS
 Årsberetning
 Årsregnskap
 Foretaksledelse og
 medlemsdemokrati
 Bærekraftsrapport

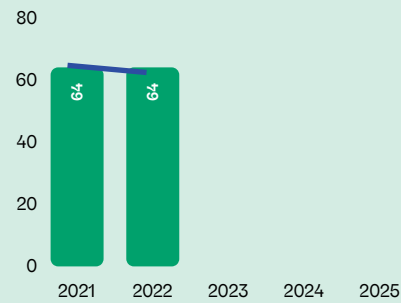
Innledende del
 Miljø
 Sosial
 Virksomhetsstyring

Måling av kundetilfredshetsmålinger (KTI)

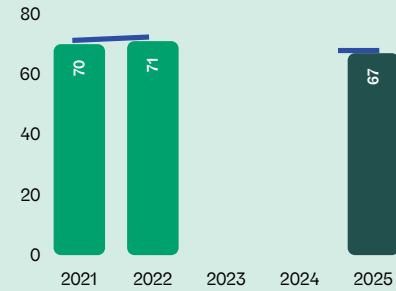
Enkelte av virksomhetene gjennomfører ikke KTI-målinger hvert år

— Bransjegjennomsnittet
 — Mål

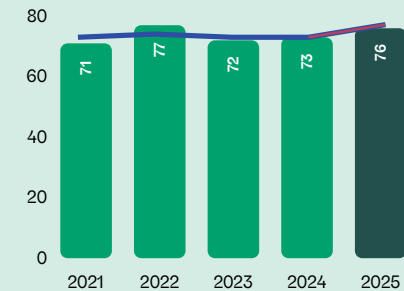
FIGUR 40
 OBOS medlem



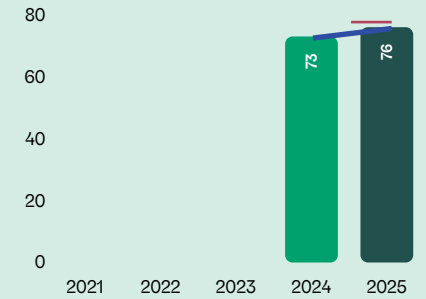
FIGUR 42
 OBOS Boligforvaltning



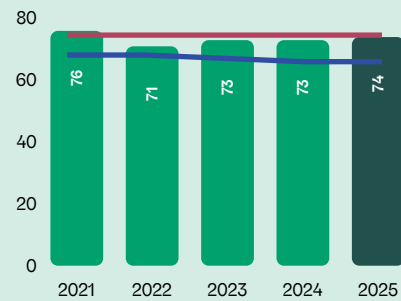
FIGUR 44
 OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu



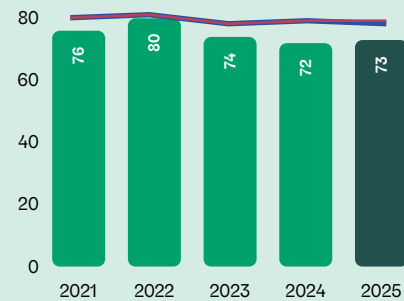
FIGUR 46
 OBOS Nya Hem AB



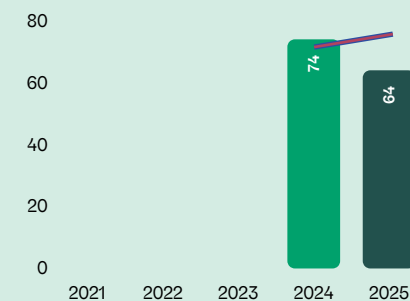
FIGUR 41
 OBOS-banken



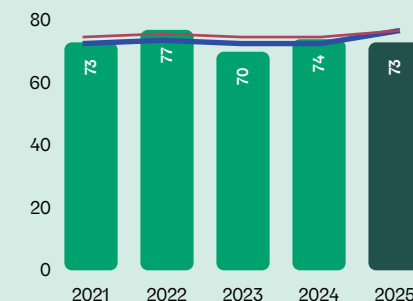
FIGUR 43
 OBOS Eiendom



FIGUR 45
 Solon - først tall fra 2024



FIGUR 47
 OBOS Block Watne





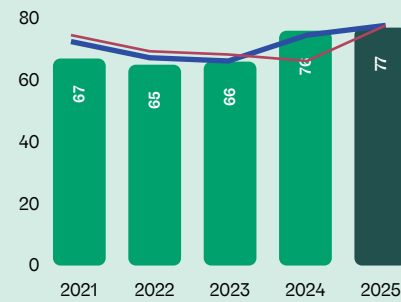
Dette er OBOS
Årsberetning
Årsregnskap
Foretaksledelse og
medlemsdemokrati
Bærekraftsrapport

Innledende del
Miljø
Sosial
Virksomhetsstyring

— Bransjegjennomsnittet
— Mål

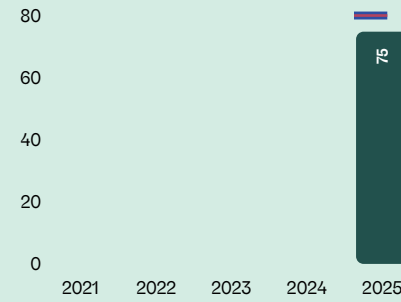
FIGUR 48

Myresjöhus



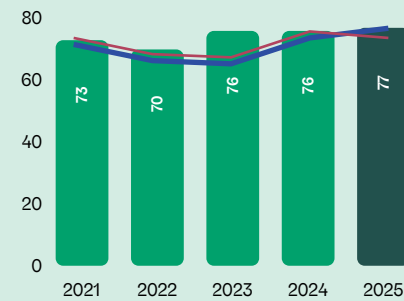
FIGUR 50

Prosjektutvikling Sverige



FIGUR 49

SmålandsVillan





Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

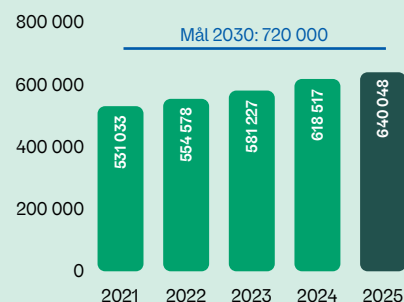
Virksomhetsstyring

Øvrige indikatorer

— Bransjegenomsnittet
— Mål

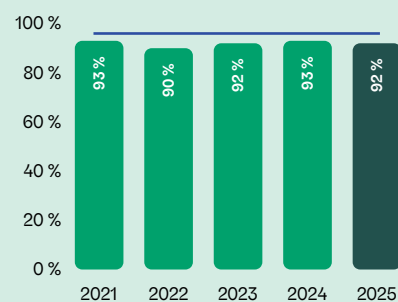
FIGUR 51

Antall medlemmer (Norge og Sverige samlet)



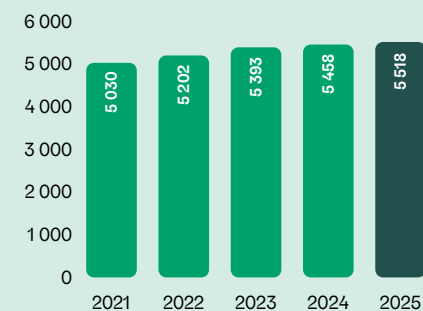
FIGUR 53

Utleiegrad næringseiendom



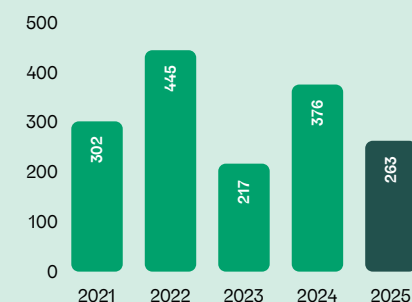
FIGUR 55

Forvaltede boligselskaper



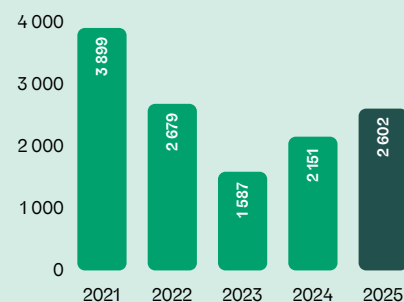
FIGUR 57

Solgt med Bostart og Deleie



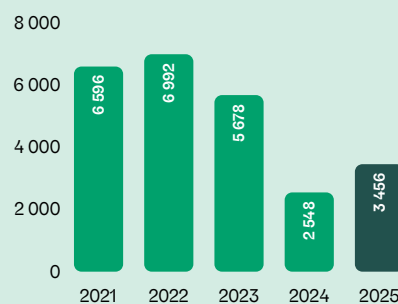
FIGUR 52

Antall solgte boliger (brutto)



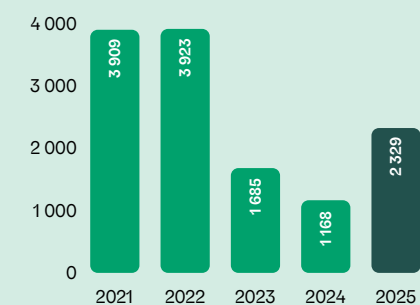
FIGUR 54

Boliger under bygging



FIGUR 56

Igangsatte boliger (brutto)



70 prosent av alle nye boliger i de fleste borettslag som OBOS bygger i Stor-Oslo, tilbys med Bostart og Deleie, og 50 prosent i andre deler av landet. Etterspørselen er særlig høy i Stor-Oslo. Her ble 37 prosent av alle nye OBOS-boliger solgt med boligkjøpsmodeller i 2025. I Sverige tilbys inntil 50 prosent av nyboliger i utvalgte storbyprosjekter med OBOS Deläga, med en begrensning på 20 prosent salg.

Siden lanseringen av Bostart i 2018 og Deleie i 2020, har OBOS tilbudt medlemmene 3 439 boliger og solgt 1 833 boliger med Bostart og Deleie.

*Bruttotall omfatter alle boliger i prosjekter der OBOS har eierandel; dvs. det totale tilbudet av boliger til medlemmer, inklusive boliger med boligkjøpsmodeller.



- Dette er OBOS
- Årsberetning
- Årsregnskap
- Foretaksledelse og medlemsdemokrati
- Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Virksomhetsstyring

ESRS G1 Forretningsadferd	194
G1-1 Styrende dokumenter for god forretningsadferd og bedriftskultur	194
G1-1 Forretningsadferd og bedriftskultur	197
G1-2 Håndtering av leverandører	198
G1-3 Forebygging og avdekking av korrupsjon og bestikkelse	198
G1-4 Tilfeller av korrupsjon eller bestikkelse	198
G1-5 Politisk innflytelse og lobbyvirksomhet	199
G1-6 Betalingspraksis	199



Dette er OBOS
 Årsberetning
 Årsregnskap
 Foretaksledelse og
 medlemsdemokrati
 Bærekraftsrapport

Innledende del
 Miljø
 Sosial
 Virksomhetsstyring

ESRS G1

Forretningsadferd

FIGUR 58

Vesentlige påvirkninger, risikoen og muligheter og deres interaksjon med strategi og forretningsmodell



Tegnforklaring og tilknytning til vesentlig tema

ESRS VESENTLIG TEMA	Positiv påvirkning	Negativ påvirkning	Muligheter	Risikoen
G1 Forretningsadferd	P7 Varslingskanal P8 Politisk påvirkning		M6 Forretningskultur M7 Politisk påvirkning	R13 GDPR R14 Korrupsjon

G1-1

Styrende dokumenter for god forretningsadferd og bedriftskultur

Verdier og etiske retningslinjer/Code of conduct

Omfattet virksomhet:

- Boligutvikling Trehus
- Boligutvikling Storby
- Forvaltning og Rådgivning
- OBOS-banken
- Næringseiendom
- Medlem
- Aksjeinvesteringer

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Styret

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: obos.no, intranett

Omfattede påvirkninger, risikoen og muligheter:

- Politisk påvirkning
- Forretningskultur

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Retningslinjene skal gi ansatte støtte og veiledning til å ta riktige valg i ulike situasjoner, og bidra til å fremme en kultur som har et godt forankret etisk grunnlag i tråd med OBOS' verdier.
- Profesjonalitet, taushetsplikt og vern av OBOS' verdier
- Interessekonflikter og habilitet
- Håndtering av medier

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Retningslinjer for varsling

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Trehus Boligutvikling Storby Forvaltning og rådgivning OBOS-banken Næringseiendom
Medlem Aksjeinvesteringer

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Politisk påvirkning
- Forretningskultur
- Varslingskanal

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Beskrivelse av varslingsrutinen
- Definisjon av varslingssaker iht. varslingsregelverket
- Varslingssaksgang og oppfølging

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Retningslinjer for interessekonflikter og habilitet

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Trehus Boligutvikling Storby Forvaltning og rådgivning OBOS-banken Næringseiendom
Medlem Aksjeinvesteringer

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Politisk påvirkning
- Forretningskultur
- Varslingskanal

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Identifisering og vurdering av interessekonflikter (motstrid mellom OBOS' interesser og den ansattes interesser i en konkret sak)
- Vurdering av habilitet og inhabilitet
- Konsekvenser av inhabilitet

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere

Retningslinjer for antihvitvask og terrorfinansiering

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Trehus Boligutvikling Storby Forvaltning og rådgivning OBOS-banken Næringseiendom
Medlem Aksjeinvesteringer

Ekkludert virksomhet: I/A

Øverste ansvarlige: Konsernledelsen

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Politisk påvirkning
- Forretningskultur
- Varslingskanal

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Retningslinjene gjelder for selskaper i OBOS-konsernet som er rapporteringspliktige etter hvitvaskingsloven. De aktuelle selskapene har egne styrende dokumenter og internkontroll som sikrer oppfyllelse av loven i henhold til gjeldende retningslinjer fra Finanstilsynet.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Policy for anskaffelser og Retningslinjer for etiske krav til leverandører

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Trehus Boligutvikling Storby Forvaltning og rådgivning OBOS-banken Næringseiendom
Medlem Aksjeinvesteringer



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Ekskludert virksomhet: I/A
Øverste ansvarlige: Styret
Referanse til tredjepartsstandard: I/A
Tilgjengelig: intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Forretningskultur

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Policy for anskaffelser skal følges i alle anskaffelsesprosesser og bidra til verdiskaping gjennom økt lønnsomhet.
- Anskaffelser skal være i tråd med etiske krav til leverandører og iht. åpenhetslovens krav til aktsomhetsvurderinger og informasjonsplikt.
- Definerte prinsipper for anskaffelser med forventet kontraktsum høyere enn 500 000 NOK/ SEK i kontraktsperioden.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere..

Retningslinjer for forebygging av korrupsjon

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Trehus Boligutvikling Storby Forvaltning og rådgivning OBOS-banken Næringsseidom
Medlem Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A
Øverste ansvarlige: Konsernledelsen
Referanse til tredjepartsstandard: I/A
Tilgjengelig: intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Forretningskultur

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Definerer ulike korrupsjonsformer og korrupsjonslignende adferd
- Risikovurderinger og risikoreducerende tiltak
- Varsling og rapportering

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Retningslinjer for investeringer og bierverv for ledende ansatte

Omfattet virksomhet:

Konsernsjef Konsernledelsen og øvrige ansatte involvert i aksjeinvesteringer, oppkjøp og selskapsanalyse

Ekskludert virksomhet: I/A
Øverste ansvarlige: Styret
Referanse til tredjepartsstandard: I/A
Tilgjengelig: intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Forretningskultur

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Rammer for private investeringer, styreverv og andre verv

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

Policy for representasjon, gaver og rabattordninger

Omfattet virksomhet:

Boligutvikling Trehus Boligutvikling Storby Forvaltning og rådgivning OBOS-banken Næringsseidom
Medlem Aksjeinvesteringer

Ekskludert virksomhet: I/A
Øverste ansvarlige: Konsernledelsen
Referanse til tredjepartsstandard: I/A
Tilgjengelig: intranett

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Forretningskultur

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Representasjon, gaver og rabattordninger i arbeidsforholdet som utløser skatteplikt

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.



Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Selskapsspesifikke rutiner for betalingspraksis

Gjelder de enkelte selskap

Øverste ansvarlige: Ledelsen i det enkelte selskap

Referanse til tredjepartsstandard: I/A

Tilgjengelig: Interne selskapsspesifikke systemer

Omfattede påvirkninger, risikoer og muligheter:

- Forretningskultur

Beskrivelse av styrende dokumenter:

- Det er ikke etablert styrende dokumenter for betalingspraksis da OBOS ikke har standard betalingspraksis gjeldende for hele konsernet. Avtaler gjøres lokalt i de enkelte selskapene og er basert på leverandørtype.

Interessenter hensyntatt:

Innspill fra interessentene er ivaretatt gjennom den kontinuerlige dialogen med kunder, medlemmer og sluttbrukere.

G1-1

Forretningsadferd og bedriftskultur

OBOS' etiske retningslinjer/Code of conduct gjelder for alle ansatte i konsernet. Etiske retningslinjer ble revidert i 2025 og omfatter også OBOS DNA som er konsernets verdibegreper. OBOS DNA ble lansert i august 2025 og er tatt inn i relevante prosesser og styrende dokumenter. For utdypende informasjon om OBOS DNA, se [side 21](#) i Årsrapporten. OBOS har også en bærekraftspolicy (ESG) for datterselskaper der OBOS eier mer enn 50 prosent, som dekker miljø (E), sosial bærekraft (S) og virksomhetsstyring (G). Administrasjonen rapporterer årlig til styret om etisk etterlevelse. Retningslinjene vurderes årlig med sikte på at de til enhver tid skal være oppdatert i takt med endringer i lovgivningen og samfunnsutviklingen ellers. Opplæring skjer for alle nyansatte gjennom obligatorisk e-læring i etiske retningslinjer.

OBOS har retningslinjer for interessekonflikter og habilitet for å minimere risikoen for interessekonflikter. Disse retningslinjene skal bevisstgjøre ledere og ansatte om mulige dilemmaer. Interessekonflikter skal alltid håndteres i tråd med OBOS' etiske retningslinjer. Brudd på retningslinjene kan, avhengig av alvorlighetsgraden, føre til disiplinære eller administrative reaksjoner, påvirke arbeidsforholdet eller resultere i politianmeldelse. E-læring om temaet er tilgjengelig på intranettet.

OBOS har retningslinjer og rutiner for varsling som sikrer at ansatte kan melde fra uten frykt for gjengjeldelse. Retningslinjene, basert på arbeidsmiljøloven kapittel 2A, beskriver hva et varsel er, hvordan man varsler, og saksgangen. Den svenske virksomheten har en

egen varslingsfunksjon i samsvar med lovkrav med tilhørende retningslinjer om hvordan rapporteringen skal gjennomføres. Varslere skal ikke straffes, og ledere skal beskytte varslere mot gjengjeldelse. Administrasjonen rapporterer årlig til styret om varslinger. Det er laget en e-læring om korrupsjon og varsling. Denne opplæringen ligger tilgjengelig for alle ansatte på intranettet. Nyansatte gis opplæring i etiske retningslinjer, som også inkluderer informasjon om retningslinjer og kanaler for varsling.

OBOS har retningslinjer for å forhindre hvitvasking og terrorfinansiering. Disse gjelder for alle OBOS-selskaper som er rapporteringspliktige etter hvitvaskingsloven. Konsernledelsen har bestemt, etter særskilt vurdering, at hele eller deler av retningslinjene også skal gjelde for selskaper som ikke er omfattet av loven. Dette gjelder OBOS Eiendomsforvaltning AS (for regnskapsførerfunksjonen), OBOS Advokatvirksomhet (begrenset grad) og OBOS Eiendom AS.

OBOS-banken, OBOS Eiendomsmeglere, OBOS Factoring og andre selskaper som er rapporteringspliktige under hvitvaskingsloven, har ansatte med ansvar for å avdekke og rapportere hvitvasking og terrorfinansiering.

Svenske virksomheter er underlagt både hvitvaskingsloven og Lagen om straff för penningtvättsbrott. Forretningsområder som omfattes av hvitvaskingsregelverket skal utarbeide egne instruksjoner og internkontroll basert på virksomhetsspesifikke risikovurderinger i tråd med konserninstruksen.

Alle OBOS-ansatte må melde fra om ulovlige eller kritikkverdige forhold, inkludert hvitvasking eller forsøk på hvitvasking, uavhengig av hvilken avdeling eller selskap de jobber i. OBOS-banken er underlagt hvitvaskingsloven og har dedikerte ansatte med ansvar for å avdekke og rapportere økonomisk kriminalitet. Transaksjonsovervåkning bidrar til å avsløre svindel, identitetstyverier, hvitvasking og terrorfinansiering. Ved mistanke om økonomisk kriminalitet knyttet til kunder eller transaksjoner, underrettes Økokrim. I 2025 ble 494 mistenkelige forhold rapportert til Økokrim mot 288 tilfeller i 2024. Økningen skyldes en høyere forekomst av økonomisk kriminalitet, spesielt innen svindel og bedragerier. Banken har arbeidet målrettet med å avdekke svindel i realtid, samt investert i bedre systemstøtte. Det har ført til at flere hendelser avdekkes.

I 2025 avviklet OBOS-banken 252 kundeforhold på grunn av utilfredsstillende svar på antihvitvaskingshenvendelser mot 159 avviklede kundeforhold i 2024. Økningen følger av økningen i mistenkelige forhold, samt at banken i 2025 avdekket flere større kundeetableringer av kriminelle kundegrupper og har arbeidet med å få disse avviklet. Alle ansatte i OBOS-banken, inkludert styremedlemmer, gjennomførte i 2025 e-læringskurs om antihvitvasking og terrorfinansiering. E-læringen er rollebasert, og gjennomføringen blir loggført. I tillegg har avdelinger med direkte kundekontakt fått spesifikk opplæring, inkludert gjennomgang av ulike case.



Dette er OBOS
Årsberetning
Årsregnskap
Foretaksledelse og
medlemsdemokrati
Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

Utpressing

Ansatte med tilgang til sensitiv informasjon, økonomiske ressurser eller personlige sårbarheter kan være utsatt for utpressing. Dette gjelder blant annet konsernsjefen, konsernledelsen, ansatte innen finans og økonomi, IT-sikkerhet, og ansatte som er involvert i store kontrakter eller har store fullmakter. OBOS-banken er spesielt utsatt på grunn av store låneutbetalinger.

Virksomhetene har ikke fått noen pålegg eller sanksjoner fra tilsynsmyndighetene i 2025.

Organisasjonskultur

Alle ansatte får innføring i OBOS' forretningsmodell, visjon, strategi, verdier og etiske regelverk. OBOS gjennomfører jevnlig pulsmålinger og årlige medarbeiderundersøkelser for å forbedre arbeidsmiljøet og kulturen. Selv om OBOS' visjon, strategi og verdier er godt forankret, har det vært behov for tydeliggjøring og forenkling av begreper. Høsten 2024 ble det startet et prosjekt å revidere og revitalisere OBOS' verdigrunnlag. Arbeidet med å etablere OBOS DNA ble gjennomført frem mot sommeren 2025 med bred involvering av alle ansatte i en åpen og inkluderende prosess. OBOS DNA ble lansert i august 2025 og er konsentrert om tre verdier Alltid framover, Best sammen og Positiv forskjell. For utdypende informasjon om OBOS DNA, se [side 21](#) i Årsrapporten.

G1-2

Håndtering av leverandører

OBOS har en policy for anskaffelser og retningslinjer for etiske krav til leverandører som skal sikre rettferdig og upartisk behandling. OBOS skal ikke utøve utilbørlig innflytelse for spesialbehandling av leverandører. Ansattrabatter følger myndighetenes skattefrie grenser. Ansatte og deres familier må følge strenge regler for gaver fra forretningsforbindelser. Ansatte kan ikke kjøpe bolig i prosjekter hvor de har eller vil ha ansvar for prosjektledelse, salg/prissetting, fremdrift eller oppfølging. Det samme gjelder ansatte i OBOS som sitter i styret i utbyggingsselskap der et selskap eid av OBOS-konsernet, eier mer enn 10% av aksjene. Ansatte i Boligutvikling Storby og Boligutvikling Trehus må søke skriftlig og få forhåndsgodkjenning fra selskapets administrerende direktør, før kjøp av bolig fra eget selskap. Ansatte kan kjøpe bolig fra andre boligutviklingsselskaper i OBOS i henhold til OBOS' ordinære medlemsregler.

OBOS misbruker ikke sin markedsrett og motvirker urettferdig konkurranse i tråd med lovgivningen. OBOS har retningslinjer for å sikre overholdelse av konkurranseloven og Konkurransetilsynets praksis. Retningslinjene revideres jevnlig og er tilgjengelig på intranettet. OBOS-konsernet har i 2025 ikke vært gjenstand for tilsyn eller fått noen form for pålegg, vedtak eller sanksjoner fra Konkurransetilsynet.

Konsernsjef, konsernledelsen og ansatte involvert i aksjeinvesteringer, oppkjøp og selskapsanalyse følger definerte regler for private investeringer og bierverv. Retningslinjene skal forhindre innsiddehandel, rolleblandinger og utnyttelse av ansettelsesforholdet i OBOS.

Anskaffelser skal være bærekraftige og gjennomføres i tråd med Policy for anskaffelser, retningslinjer for etiske krav til leverandører og OBOS' standardbetingelser for bærekraftige innkjøp.

G1-3

Forebygging og avdekking av korrupsjon og bestikkelser

OBOS har retningslinjer for forebygging av korrupsjon. Disse skal sikre at alle OBOS-ansatte er kjent med hva korrupsjon og korrupsjonslignende handlinger er, og hvordan ansatte skal forholde seg i situasjoner der de blir eksponert for dette. Ansatte må holde seg oppdatert på gjeldende regler og rådføre seg med nærmeste leder ved tvil. Terskelen for å søke juridisk bistand skal være lav.

For å bekjempe uetisk adferd og korrupsjon, må hver OBOS-enhet vurdere sin egen risiko og være bevisst på eksterne aktører som kan påvirke beslutningstakere. Implementering av målrettede tiltak skal forebygge og avdekke uetisk adferd og korrupsjon. Selskaper/enheter som anses eksponert for korrupsjon, skal inkludere dette i sine risikovurderinger og sette i verk risikoreducerende tiltak.

OBOS har nulltoleranse for forsettlig eller grovt uaktsomme straffbare handlinger. Slike handlinger vil føre til advarsel, oppsigelse eller avskjed. Der OBOS selv avdekker slike handlinger, vil OBOS anmelde forholdet til politiet.

OBOS har en policy for gaver og oppmerksomheter som må ses i sammenheng med OBOS' styrende dokumenter «Verdier og etiske retningslinjer» og «Retningslinjer for interessekonflikter». Policyer og retningslinjer er godt innarbeidet og tilgjengelige for alle ansatte på intranettet. E-læringskurs i etiske retningslinjer er en del av den obligatoriske opplæringen for alle nyansatte. Dokumentasjon inngår i arbeidskontrakten. Som følge av systembytte i 2025 foreligger det ikke tall på gjennomføringsgrad for e-læringskursene.

G1-4

Tilfeller av korrupsjon eller bestikkelser

I 2025 er det ikke registrert korrupsjonstilfeller i OBOS eller i prosjekter ledet av OBOS. Ingen ansatte har blitt anmeldt, siktet eller domfelt for korrupsjon, og det har heller ikke vært arbeidsrettslige eller disiplinære sanksjoner. Det er ikke registrert korrupsjon hos samarbeidspartnere, og ingen avtaler er terminert som følge av korrupsjon.

OBOS-banken har meldt 494 mistenkelige transaksjoner til Økokrim i 2025, les mer i kapittel G1-1.



Dette er OBOS
Årsberetning
Årsregnskap
Foretaksledelse og
medlemsdemokrati
Bærekraftsrapport

Innledende del

Miljø

Sosial

Virksomhetsstyring

G1-5 Politisk innflytelse og lobbyvirksomhet

OBOS deltar aktivt i samfunnsdebatten om boligpolitikk og byutvikling i Norge og Sverige. OBOS fremmer sine synspunkter gjennom ulike kanaler og i møter med politikere. OBOS har én ansatt med ansvar for myndighetskontakt, støttet av konsernsjef, ledende ansatte og sjeføkonom. OBOS gir ikke økonomisk støtte til politiske partier. Kostnader for samfunnskontakt inkluderer lønn og medlemsavgifter til interesseorganisasjoner.

OBOS er aktiv i flere organisasjoner og bransjenettverk, blant annet Construction City Cluster, Grønn Byggallianse, NBBL, NHO, Boligprodusentene, Finans Norge, TMF (Trä- och Möbelföretagen), Klimatrådet i Jönköpings län, BeSmå (nätverk för energieffektiva småhus), LFM30 (lokal färdplan Malmö 2030), Programrådet (Samordnar forskning mellan RISE, TMF och Svenskt trä) og Bostadspolitik.se. Medlemsavgiften utgjør 15,9 millioner kroner.

Det har vært bygget færre boliger de siste årene enn hva som er boligbehovet i pressområder. OBOS jobber for å øke boligbyggingen og oppfordrer myndighetene til å bidra mer, blant annet gjennom effektive reguleringsprosesser og kommunale arealplaner.

OBOS jobber for at myndighetene skal legge bedre til rette for bærekraftige boligkjøpsmodeller som senker terskelen til boligmarkedet. OBOS har arbeidet for en lovendring som tillater inntil 50 prosent deleieboliger i nye borettslag. Stortinget vedtok i desember 2025 endringer i borettslagsloven som omhandler boligkjøpsmodeller. Lovendringen innebærer at OBOS vil kunne selge flere andeler med deleie i nye borettslag enn dagens begrensning på 20 prosent. Det forventes at Regjeringen i 2026 vil følge opp lovendringen med en forskrift som endelig bestemmer hvor mange andeler i et nytt borettslag som kan selges med deleie. OBOS' deleiemodell innebærer at OBOS og boligkjøper eier boligen i fellesskap, og boligkjøper betaler leie til OBOS for den delen OBOS eier.

I tillegg samarbeider OBOS med Oslo kommune og andre aktører gjennom Oslobolig som tilbyr behovsprøvde boliger basert på OBOS' deleiemodell.

OBOS er en tydelig stemme for likestilling og mangfold i samfunnet, inkludert idrett og arbeidsliv. Gjennom OBOS Samfunnsarena investeres det i ikke-kommersielle møtesteder for aktiviteter i OBOS-nabolag. Les mer i kapittel S3.

G1-6 Betalingspraksis

OBOS har ingen standard betalingspraksis for hele konsernet. Avtaler gjøres lokalt og er basert på leverandørtype. Betalingsbetingelser for de mest vesentlige innkjøpene:

De største innkjøpene for byggherreselskapene i OBOS er totalentrepriser til byggprosjektene. OBOS' kontraktstandard bygger på NS 8407 Totalentreprise. For en del mindre oppdrag benyttes også NS 8405 og NS 8406. Fakturering skal skje en gang per måned med 28 dagers forfall. Fra dette beløpet skal det holdes tilbake 7,5 prosent av kontraktsummen som innestående. Innestående skal være 7,5 prosent av det til enhver tid produserte. Innestående skal først faktureres i slutfakturaen og har to måneders forfall.

For øvrige innkjøp er hovedregelen 30 dager, men unntaksvis benyttes også leverandører med kortere betalingsfrist (for eksempel 14 dager).

For OBOS Block Watne er betalingsbetingelsene for leverandører av materialer og andre innsatsfaktorer, inneværende måned pluss 30 dager. Resterende leverandører (underentreprenører og øvrige) har i utgangspunktet som standard 30 dager fra fakturadato, men med noen unntak som for eksempel innværende måned pluss 45 dager.

De svenske selskapene i konsernet rapporterer betalingstider til Bolagsverket i Sverige. For OBOS Sverige (OBOS Bostadsutveckling AB) var det følgende avtalte betingelser (i gjennomsnitt) i perioden 1. juli 2024 til 30. juni 2025:

- Leverandører med 0–9 ansatte: 28 dager
- Leverandører med 10–49 ansatte: 31 dager
- Leverandører med 50–249 ansatte: 37 dager

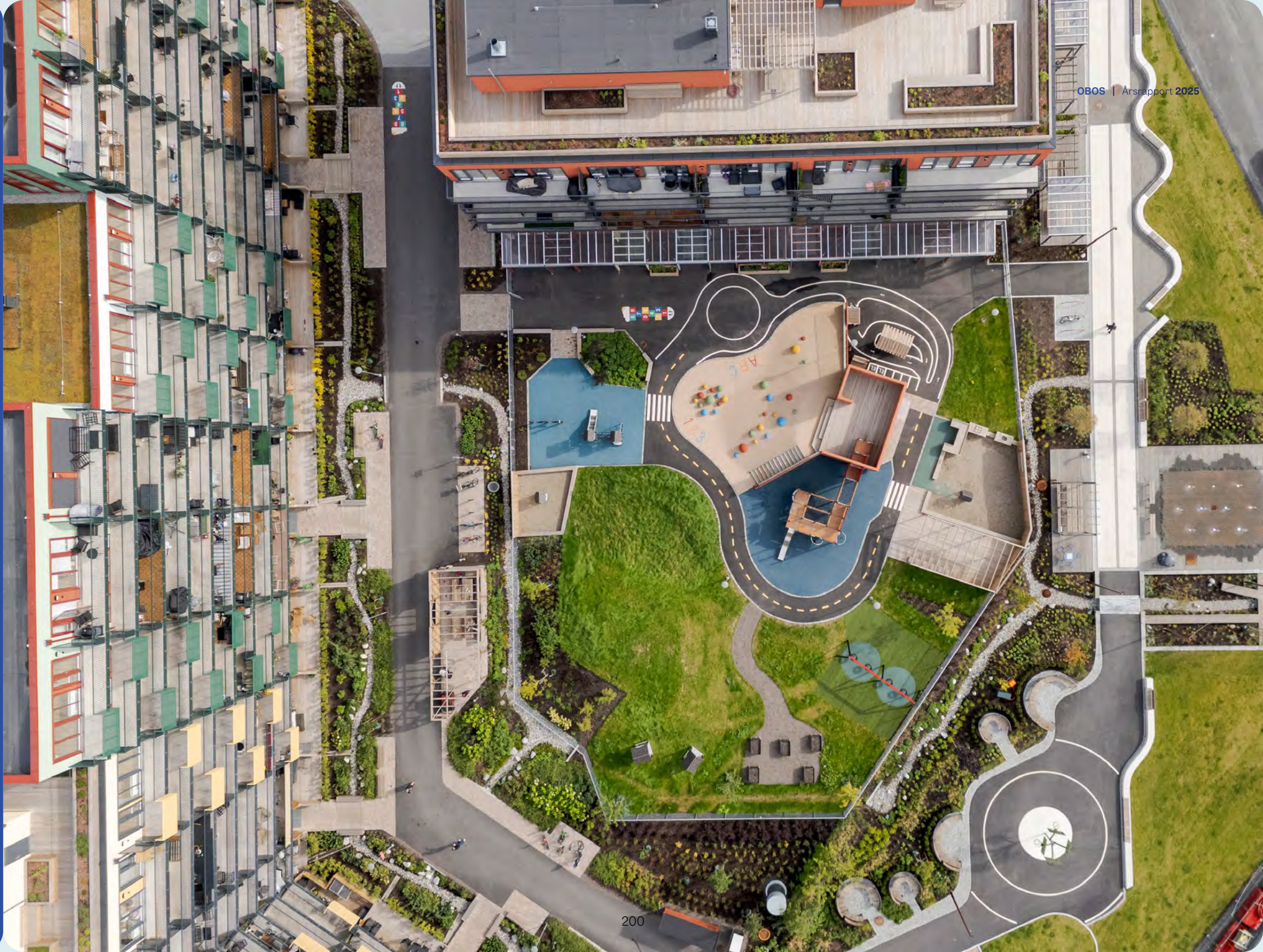
Med mediebyrå og IT-leverandører har OBOS BBL en standardavtale på 30 dagers betalingsfrist etter innrykk/gjennomføring.

Ved uttrekk av bokførte transaksjoner i 2025, viser dataene en gjennomsnittlig kredittid på 26 dager, og OBOS betaler i gjennomsnitt etter 29,7 dager.

Det er ingen pågående tvister med leverandører grunnet ubetalte eller forsinket betalte fakturaer.



Dette er OBOS
Årsberetning
Årsregnskap 2025
Foretaksledelse og
medlemsdemokrati
Bærekraftsrapport





Dette er OBOS
Årsberetning
Årsregnskap 2025
Foretaksledelse og
medlemsdemokrati
Bærekraftsrapport



Foto:
Forside: Hampus Lundgren/OBOS
Side 2: Nadia Frantsen
Side 3: Hampus Lundgren/OBOS
Side 4: Hans Fredrik Asbjørnsen
Side 5: Hampus Lundgren/OBOS
Side 6: Illustrasjon
Side 8: Hampus Lundgren/OBOS og illustrasjoner
Side 12: Hampus Lundgren/OBOS (alle foto)
Side 13: OBOS Sverige
Side 14: Illustrasjoner
Side 15: Marius Rua, OBOS Sverige
Side 28: Hampus Lundgren (alle foto)
Side 29: Hampus Lundgren/OBOS (alle foto)
Side 30: Kjersti Grønseth
Side 200: Nyebilder
Side 201: Nadia Frantsen

Design: BOLT.as

Trykk: Kraft Digitalprint AS





Dette er OBOS

Årsberetning

Årsregnskap

Foretaksledelse og
medlemsdemokrati

Bærekraftsrapport



OBOS
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo