

Årsberetning 2016

Årsberetning

2016

Resultatet før skatt i 2016 var 2 837 millioner kroner, mot 2 268 millioner kroner året før. Solid drift var den viktigste årsaken til resultatet, ikke minst drevet av et godt marked for nye boliger, både i Norge og Sverige. I tillegg til solid drift har OBOS i 2016 også hatt en betydelig verdiendring på investeringseiendom på nær 800 millioner kroner. Samlet omsetning økte fra 9 748 millioner kroner i 2015 til 11 287 millioner kroner i 2016. Antall medlemmer nådde 416 800 ved utgangen av året, opp 5,8 prosent fra året før.

God virksomhetsstyring

OBOS, som er en medlemseid virksomhet, legger vekt på å følge anerkjente prinsipper for god virksomhetsstyring. Virksomheten omfatter en rekke områder som er direkte avhengige av bred tillit i finansmarkedet, fra offentlige myndigheter og fra alle medlemmene. Styret har derfor valgt, så langt det er relevant, «Norsk anbefaling om eierstyring og selskapsledelse» som prinsipper for utøvelse av styring og ledelse.

OBOS har utarbeidet egne rapporter om eierskapsstyring og selskapsledelse og om samfunnsansvar. Begge disse er å finne i denne årsrapporten.

Hovedtrekk i 2016

OBOS fikk i 2016 et operasjonelt resultat før skatt på 2 402 millioner kroner.

Nye medlemmer

I løpet av året fikk OBOS 28 475 nye medlemmer. Dette er det høyeste antall nye medlemmer noen sinne. I tillegg fikk OBOS 842 nye medlemmer ved fusjonen med Ensliges Landsforbunds Boligbyggelag. Ved utgangen av året hadde OBOS 416 800 betalende medlemmer.

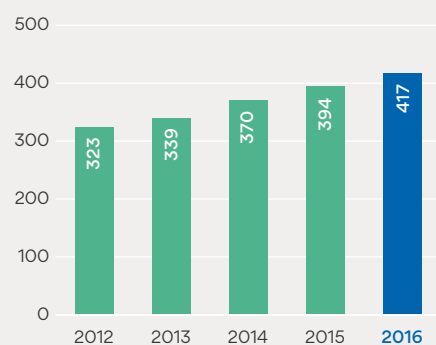
Boligutvikling og boligsalg

OBOS er den største boligutvikleren i Norge og en av de største i Norden. I 2016 solgte konsernet 4 541 nye boliger. Dette er det største salget av nye boliger på ett år siden utbyggingen av drabantbyene i de første tiårene etter andre verdenskrig.

Salget av nye boliger var svært godt gjennom hele året. I Rogaland oppleves fortsatt nedgang i brukt-boligprisene på grunn av nedbemanning og usikkerhet om framtiden i oljesektoren, men nyboligsalget har tatt seg opp vesentlig i forhold til 2015. OBOS har i løpet av 2016 igangsatt 3 906 boliger og ferdigstilt 3 359 nye boliger i Norge, Sverige og Danmark. OBOS' verdimessige andel utgjør henholdsvis 3 503 igangsatte boliger og 2 943 ferdigstilte boliger. I 2016 solgte OBOS-konsernet 4 541 nye boliger i Norge, Sverige og Danmark, hvor OBOS' verdimessige andel utgjør 3 925 boliger, mot 3 903 boliger i 2015, med en verdimessig andel tilhørende OBOS

Antall medlemmer

(antall i tusen)



på 3 432 boliger. I Norge ble det solgt 2 878 boliger, i Sverige ble det solgt 1 660 boliger, mens det i Danmark ble solgt tre boliger.

I 2016 har OBOS kjøpt tomter med et potensial for å bygge over cirka 10 700 boliger, hvorav OBOS' andel utgjør cirka 9 300 boliger. Største enkelttransaksjon er kjøpet av Ulven i Oslo med et potensial for cirka 3 000 boliger til en brutto tomteverdi på cirka 3 milliarder kroner. OBOS, ved OBOS Forretningsbygg, eier dette området 100 prosent. OBOS Nye Hjem skal bistå med ressurser for å gjennomføre boligprosjektene. Det er forventet salgsstart mot slutten av 2017, og produksjonsstart er ventet i 2018.

I Oslo steg prisene på bruktboliger i OBOS-tilknyttede bo-rettslag gjennom 2016 med 29,5 prosent. Gjennomsnittsprisene for bruktboliger i Oslo-området var ved utgangen av året 63 525 kroner per kvadratmeter. På landsbasis steg prisene med 24,3 prosent.

Forvaltning og rådgivning

Forretningsområdet forvaltning og rådgivning er et kjerneområde i OBOS-konsernet. Nettoveksten i antall boliger som OBOS-konsernet er forretningsfører for var 24 365 boliger.

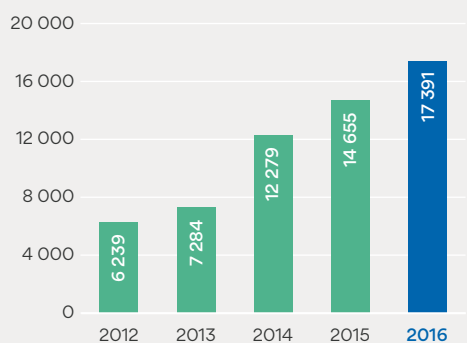
Næringseiendom

Totalt eier OBOS-konsernet om lag 650 000 kvadratmeter næringseiendom. OBOS-sentrene omsatte i 2016 for over 3,8 milliarder kroner totalt. Dette er en økning på cirka 4 prosent fra fjoråret.

OBOS har solgt alle sine aksjer i OBOS Basale til det svenske selskapet Newsec Nordic Asset Management. Newsec og Basale slås sammen fra og med 1. januar 2017.

Utvikling i egenkapital¹⁾

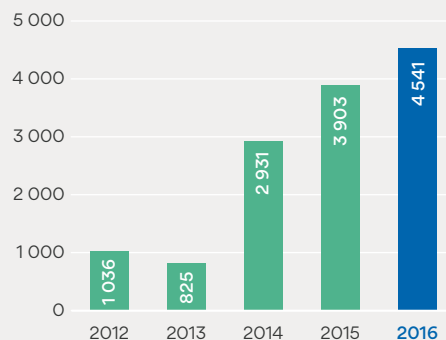
(mill. kroner)



¹⁾Rapportert etter IFRS fra og med 2014

Solgte boliger

(Brutto antall)



Newsec har forvaltning av næringseiendom som sin kjernevirksomhet.

Aksjer

OBOS har i løpet av 2016 kjøpt 5,72 prosent av aksjene i JM, Nordens største boligbygger ved siden av OBOS. Aksjekjøpet er en langsiktig finansiell investering. JM er et solid og vel-drevet selskap, med en geografisk eksponering og profil som passer godt til OBOS. OBOS eier nå 6,27 prosent av aksjene i selskapet.

OBOS-banken

Banken har i løpet av 2016 hatt en kraftig utlånsvekst inkludert utlån via Eika Boligkreditt, på 3 928 millioner kroner, en økning på 14,5 prosent. I år som i fjor har det vært hard konkurranse i bankmarkedet med pressede marginer på begge forretnings-områdene. Banken har i 2016 etablert sitt eget boligkreditt-selskap. Gjennomføringen har vært vellykket og selskapet vil sikre banken konkurransedyktig, langsiktig finansiering.

Ny strategi

OBOS har vært gjennom en strategiprosess for hele konsernet der alle ansatte har vært involvert. Styret har som følge av det vedtatt en ny visjon og en ny strategi fram mot 2021. «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer» er konsernets nye visjon, og OBOS skal skape verdier gjennom å utøve samfunnsansvar, skape merverdi for medlemmene og oppnå lønnsom vekst over tid. Konsernet har fem hoved-prioriteringer. OBOS skal ha fornøyde medlemmer og kunder, ta grønt ansvar, forvalte verdier, være best på bolig, bank og forsikring, samt utvikle byer og steder.

Strategien er en naturlig videreutvikling av OBOS' tidligere strategi og tydeliggjør at konsernet skal være «ett OBOS», gjennom et felles fundament i visjon, verdier, tankesett og strategisk retning.

Virksomheten

OBOS er et boligbyggelag som eies av medlemmene. OBOS eier en rekke datterselskaper som er redskaper for å gi gode tilbud til medlemmene og for å oppnå best mulig økonomiske resultater. Betegnelsen OBOS-konsernet brukes for å omtale OBOS og datterselskapene, som i henhold til regnskapsloven avlegger et konsernregnskap.

OBOS driver utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig, og har i tillegg virksomhet innenfor eiendomsmegling, eiendomsforvaltning, rådgivning, bankvirksomhet, forsikring, utleie av eiendom og fornybar energi. Virksomheten foregår i Norge, Sverige og Danmark, men med størst aktivitet i Oslo-regionen. Hovedkontoret er i Oslo.

Hendelser etter balansedagen

OBOS har solgt Gårdpass AS til Vaktmesterkompaniet AS. Gårdpass leverer tjenester innen vintervedlikehold, feiing, grøntvedlikehold og containerutleie, og OBOS kjøpte aksjene i selskapet i 2011.

OBOS-konsernet har inngått en intensjonsavtale med Tryg Forsikring AS om salg av alle aksjene i OBOS Forsikring AS. Transaksjonen forventes gjennomført i løpet av første halvår 2017.

Årsregnskapet

Resultatet før skatt i 2016 var 2 837 millioner kroner, mot 2 268 millioner kroner i 2015. Resultatet etter skatt utgjorde 2 662 millioner kroner, mot 2 108 millioner kroner i 2015. OBOS-konsernets samlede omsetning var 11 287 millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter økte med 2 981 millioner kroner fra minus 3 037 millioner kroner til minus 56 millioner kroner. Dette skyldes i all hovedsak endring i utlån og innskudd i OBOS-banken. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 5 166 millioner kroner sammenlignet med negativ kontantstrøm på 2 802 millioner kroner i 2015. Endringen skyldes i all hovedsak kjøp av Ulven og økte utbetalinger ved investeringer i utviklingsprosjektene i Ulven-konsernet. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var 5 362 millioner kroner. Opptrekk av ekstern gjeld i forbindelse med kjøp av Ulven, samt netto opptrekk av obligasjonsgjeld i OBOS-banken, er hovedårsaken til den positive kontantstrømmen.

Totalkapitalen var ved utgangen av året 64 658 millioner kroner, sammenlignet med 52 291 millioner kroner året før. Egenkapitalen i OBOS-konsernet utgjør 17 391 millioner kroner. Egenkapitalandelen per 31.12.2016 var 26,9 prosent mot 28,0 prosent ved utgangen av 2015.

Styret vurderer konsernets egenkapital som tilfredsstillende og årets resultat som meget godt. Dette gir OBOS-konsernet et solid utgangspunkt for virksomheten i 2017.

Disponering av årsresultatet

Morselskapet i OBOS hadde i 2016 et overskudd etter skatt på 523 millioner kroner, mot 1 363 millioner kroner i 2015. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i morselskapet:

Annen egenkapital	523 361 813 kroner
Totalt disponert	523 361 813 kroner

Egenkapitalen i morselskapet OBOS utgjør 9,0 milliarder kroner. Dette gir en egenkapitalandel på 55,8 prosent per 31.12.2016.

Forutsetning om fortsatt drift

OBOS har en solid posisjon i sine markeder, en sterk finansiell stilling og medarbeidere med høy kompetanse. I henhold til regnskapslovens § 3-3a er regnskapet avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Virksomhetsområdene

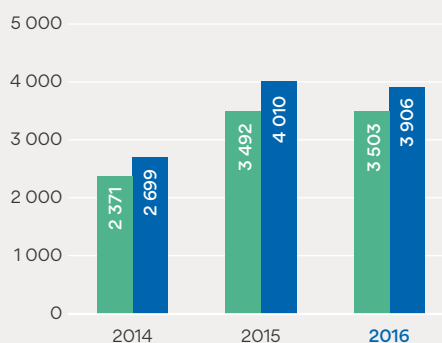
Boligutvikling – rekordhøyt boligsalg og flere store prosjekter under bygging

Boligbyggingen i OBOS skjer i Norge gjennom selskapene OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebulandet og Block Watne. OBOS-medlemmer har fortrinnsrett også til de nye boligene som Block Watne legger ut for salg. I Sverige skjer salget gjennom de landsdekkende varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan, som er eid av OBOS Sverige (tidligere BWG Homes AB), og gjennom Kärnhem. Virksomheten er samlet i divisjonen for boligutvikling.

OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebulandet driver prosjektutvikling og utbygging av primært blokkbebyggelse i de største byene, Oslo, Stavanger, Trondheim og Bergen samt

Igangsatte boliger

(■ netto antall ■ brutto antall)



Fredrikstad, Tønsberg og Hamar-regionen. Prosjektene gjennomføres i hel- og deleide prosjekter der byggarbeidene kjøpes inn eksternt gjennom totalentrepriser.

Block Watnes kjernevirksomhet er utvikling og utbygging av boligprosjekter i egenregi og samarbeid i randsonen av større byer fra Trøndelag og sørover. Selskapet har en omfattende tomtebank for fremtidige boligprosjekter. Utviklingen av eiendommer, produktutvikling, salg og bygging utføres av egne ansatte. Boligene bygges på byggeplass etter standardiserte byggemetoder og uten bruk av prefabrikasjon.

OBOS Sverige AB med de landsdekkende varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan er den største småhusaktøren i Sverige med en markedsandel på 16,2 prosent. Boligene produseres i egne fabrikklegg i hovedsak for kunder med egen tomt, men også i større grad for egenregiprojekter og utbyggingspartnere.

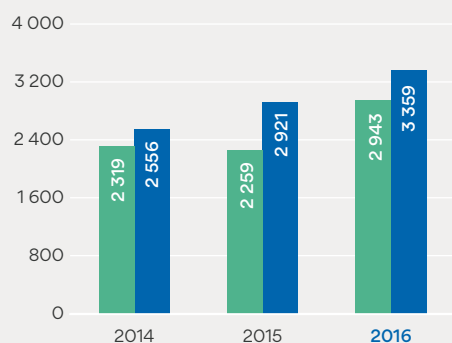
Kärnhem AB utvikler boligprosjekter, primært for bostadsrättsforeninger (borettslag), med utgangspunkt i egen tomteportefølje og egenutviklede produkter. Selskapet gjennomfører sine prosjekter både som totalentreprise og delentrepriser, hvor selskapet har en mindre fabrikk for produksjon av byggesett for småhus som benyttes til sistnevnte.

Den operasjonelle omsetningen var i 2016 på 10 251 millioner kroner. Tilsvarende tall for 2015 var 8 189 millioner kroner. Operasjonelt resultat før skatt var 1 274 millioner kroner mot 386 millioner kroner i 2015.

I 2016 er det kjøpt tomter som kan gi cirka 10 700 boliger, hvorav OBOS' økonomiske andel utgjør cirka 9 300 boliger. Konsernet eier, alene eller sammen med andre, tomter som til sammen kan gi rundt 33 000 boliger i Norge og 4 700 i Sverige.

Ferdigstilte boliger

(■ netto antall ■ brutto antall)



Markedet for nye boliger var svært godt i 2016. Derfor la OBOS ut mange nye boliger for salg i løpet av året og startet også byggingen av flere prosjekter. I 2016 økte salget også i Rogaland og Stavanger-området til tross for at regionen fortsatt er i omstilling som følge av oljekrisen. Konsernet har satt i gang flere tiltak for å holde salget i gang, blant annet ved å ta kundens gamle bolig i innbytte. Dette har allerede ført til flere salg. Det kan synes som om bunnen er nådd og at boligmarkedet i Rogaland er på vei til å ta seg noe opp, men at prisnivået nå er satt på et lavere nivå enn tidligere.

I alt ble det i Norge i 2016 solgt 2 878 nye boliger med forkjøpsrett for OBOS-medlemmer, mot 2 333 i 2015. I 2016 ble det avholdt 102 salgsmøter med forkjøpsrett for OBOS-medlemmer. I OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebulandet ble det avholdt 40 salgsmøter. 44 prosent av de frammøtte benyttet sin forkjøpsrett. I Block Watne ble det avholdt 62 salgsmøter i 2016, hvor 43 medlemmer benyttet sin forkjøpsrett til boligene.

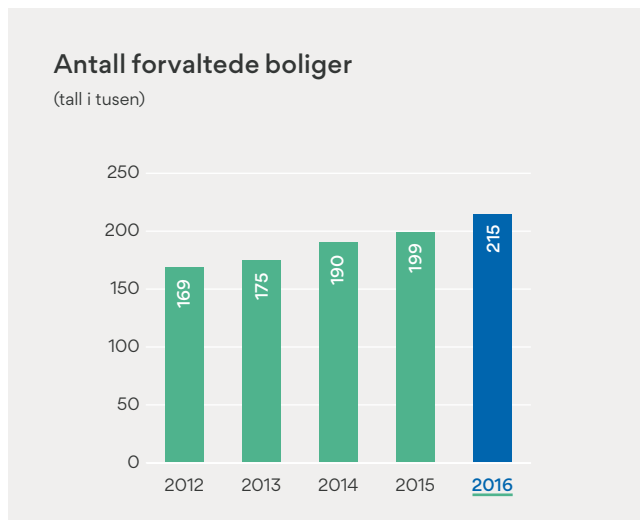
I Sverige ble det solgt 1 660 boliger i 2016, mot 1 524 i 2015.

I Norge ble det vedtatt igangsatt bygging av 2 059 boliger og ferdigstilt 2 070. Tilsvarende tall i 2015 var 2 482 og 1 329 boliger. Av de igangsatte boligene i 2016 er OBOS' andel 1 671 boliger, mens av de ferdigstilte boligene er OBOS' andel 1 666 boliger. I Sverige ble det igangsatt bygging av 1 768 boliger og ferdigstilt 1 231 boliger.

Ved utgangen av året har OBOS-konsernet i Norge 3 393 boliger (OBOS' andel 2 614) under produksjon. Antallet usolgte boliger i prosjekter som er under produksjon eller har en vedtatt byggestart, er ved årsskiftet 572. Av disse utgjør OBOS' andel 457 boliger. OBOS' andel av ferdigstilte usolgte boliger er 157 boliger per 31.12.2016. I Sverige har OBOS-konsernet 1 491 boliger under produksjon. Antall usolgte boliger under produksjon var 71 ved årsskiftet, mens det var 50 usolgte, ferdigstilte boliger.

I Danmark ble det solgt 3 boliger i 2016. Det ble vedtatt igangsatt 79 boliger, hvorav OBOS's andel utgjorde 63 boliger. Dette er også tallet for antallet boliger i produksjon ved utgangen av året. Det ble ferdigstilt 58 boliger i Danmark i 2016, hvorav OBOS's andel utgjorde 46 boliger. OBOS's andel av antall usolgte boliger under produksjon ved årsskiftet var 30, mens det var 62 usolgte ferdigstilte boliger som var utleid.

OBOS har flere store boligprosjekter under bygging, og det ble i alle disse ferdigstilt og igangsatt nye salgs- og byggetrinn. Det gjelder blant annet i Kværnerbyen i Oslo, på Fornebu og i Ladebyhagen i Trondheim.



OBOS Fornebulandet arbeider aktivt for å sikre framdrift i dialog med Bærum kommune vedrørende regulering og merutnyttelse for neste fase av utbyggingen. Dialogen med kommunen oppleves som positiv.

Forvaltning og rådgivning – vekst i antall boliger forvaltet

Forretningsområdet forvaltning og rådgivning er et kjerneområde i OBOS-konsernet. Det følger også av OBOS' vedtekter at selskapet skal drive med denne virksomheten. Virksomhetsområdet kan deles i to hovedkategorier; forretningsførsel og teknisk rådgivning. Forretningsførsel omfatter administrativ og økonomisk bistand og rådgivning primært til styret i boligselskaper, samt innkreving og regnskapsførsel for denne kundegruppen. Teknisk rådgivning omfatter i hovedsak ingeniørbistand til byggeiere innen ulike fagområder, både boligbygg og næringsbygg. Omsetningen innen forvaltning og rådgivning var 862 millioner kroner i 2016, og operasjonelt resultat før skatt ble 188 millioner.

OBOS-konsernet har forretnings- og regnskapsføreravtaler med 3 953 selskaper. Majoriteten av disse er boligselskaper, og disse boligselskapene har til sammen 214 709 boliger. Dette er i all hovedsak boliger som eies av enkeltpersoner, enten i form av en sameieandel eller en andel i et borettslag. Nettvekst i antall boliger som OBOS-konsernet er forretningsfører for var 24 365 boliger.

De tekniske tjenestene omfatter i hovedsak tjenester innen prosjekt- og byggeledelse til bolig- og næringsmarkedet. Årlig gjennomfører OBOS således 2 000 større og mindre oppdrag innen rådgivning for eiere av boligbygg. Videre har konsernet prosjekt- og byggelederavtaler for ulike næringseiendommer under utbygging av private og offentlige byggherrer, bl. a Media City i Bergen, Oslo Lufthavn, Nasjonalmuseet og Deichmanske bibliotek i Oslo.

Som et ledd i OBOS' satsing på miljø arbeides det med å gi hver enkelt bolig et ekspertenergimerke, som boligeieren kan benytte ved salg av boligen. Ved utløpet av 2016 er i underkant av 50 prosent av boligene i porteføljen merket med et slikt ekspert-merke. OBOS' energieksperter bistår også i en rekke andre prosjekter, og har i 2016 blant annet bistått et sameie med 272 boliger i Oslo med konvertering til geovarme. Disse boligeierne vil få en beregnet energibesparelse på 1,5 GWh per år totalt, og de kan se fram til enda bedre karakter på energimerkingen som følge av dette, i tillegg til sparte kostnader til energi.

Næringseiendom – spiller en viktig rolle i byutvikling

Totalt eier OBOS-konsernet om lag 650 000 kvadratmeter næringseiendom. OBOS Forretningsbygg AS er investert hovedsakelig i kontorer, kjøpesentre, forretningslokaler, hoteller, sykehus og skolebygg. I tillegg har konsernet forvaltet tre millioner kvadratmeter næringseiendom for eksterne kunder gjennom OBOS Basale AS. Virksomhetsområdet omsatte i 2016 operasjonelt for 1 125 millioner kroner mot 996 millioner kroner i 2015. I 2016 var operasjonelt resultat før skatt 649 millioner kroner. Tilsvarende tall for 2015 var 462 millioner kroner.

OBOS Forretningsbygg spiller en viktig rolle i byutviklingsprosjekter. De fleste prosjekter i byer og tettsteder er i dag en kombinasjon av bolig og næring. Blant annet på Portalen, Jernbanegata-kvartalet i Lillestrøm, hvor kontorbygget er ferdig sommeren 2017, de 144 boligene er ferdige høsten 2017 og hotellet åpner ved årsskiftet 2017/18. OBOS Forretningsbygg har hånd om næringsdelen, mens boligdelen er et samarbeid mellom OBOS Nye Hjem og Veidekke Eiendom AS.

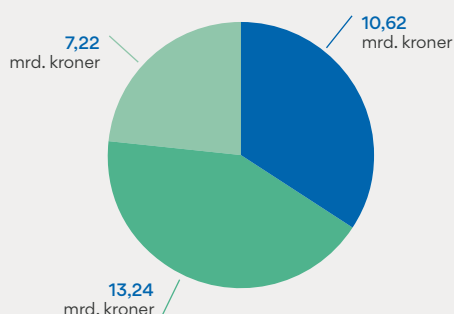
OBOS-sentrene omsatte i 2016 for over 3,8 milliarder kroner totalt. Dette er en økning på cirka 4 prosent fra fjoråret. Økningen var noe over bransjesnitt og viser at sentrene har en sterk forankring i bydelene.

Byggearbeidene på det nye Oppsal senter startet i november 2015 og det nye bygget er i ferd med å reise seg. Nybygget vil gi 200 nye boliger i regi av OBOS Nye Hjem AS, hvor de fleste boligene nå er solgt. Det nye senteret vil ligge på gateplan med et samlet areal på 5 000 kvadratmeter. Senteret åpner høsten 2017.

OBOS kjøpte Ulven i Oslo i begynnelsen av 2016 og selskapet ble i desember plassert i divisjon for næringseiendom. Eiendommen omfatter 280 mål i Hovinbyen og skal utvikles med 3 000 nye boliger, 200 000 kvadratmeter næringsbygg, samtidig som deler av eksisterende virksomhet videreføres.

Utlån OBOS-banken

(■ personmarkedet ■ bedriftsmarkedet ■ lån formidlet til Eika Boligkreditt)



Utleie av næringsseiendom – økt utleiegrad og gunstig marked for nedsalg

Ledigheten i selskapets eiendomsmasse er redusert gjennom 2016 fra 4,0 prosent til 3,1 prosent. Det er inngått 70 nye kontrakter for et samlet areal på 15 500 kvadratmeter og en årlig leieverdi på 22 millioner kroner. I tillegg er det forlenget kontrakter for et samlet areal på 26 000 kvadratmeter og en årlig leieverdi på 51,5 millioner kroner. Gjennomsnittlig kontraktstid for nye avtaler er fire år.

Det har vært et godt år for hotellene i Bergen. Scandic Ørnen ligger an til å ende opp med et belegg på nærmere 69 prosent, opp over 10 prosent fra fjoråret.

Som følge av et attraktivt marked for næringsseiendom er det gjennomført flere eiendomssalg i 2016. Hotell 33 AS i Oslo, som var eid sammen med Aspelin Ramm, og Scandic Fornebu, deleid gjennom Utstillingsplassen, er solgt.

Bank, forsikring og eiendomsmegling

Virksomhetsområdet viser et operasjonelt resultat før skatt på 106 millioner kroner. Tilsvarende tall for 2015 var 126 millioner kroner.

Bank – fortsatt kraftig utlånsvekst i et marked preget av hard konkurranse

OBOS-banken er en fullservicebank med vekt på bolig og eiendom. Banken er landsdekkende, men markedsinnsatsen på privatmarkedet prioriteres i de områder hvor kjennskapen til OBOS er høyest, primært Oslo og Akershus. Andre geografiske områder bearbeides gjennom aktiviteter i samarbeid med andre enheter i OBOS-konsernet og digitale kanaler. Unge OBOS-medlemmer og nyboligkjøpere er høyt prioritert. I 2016 har banken også hatt stort fokus på utvikling og implementering av kredittkort på egen balanse. Hovedfokuset i bedriftsmarkedet har fortsatt vært å øke markedsandelen blant boligselskapene.

OBOS-banken eies av OBOS, og virksomheten har ca. 60 ansatte. I tillegg benyttes konserntjenester fra OBOS. OBOS-banken oppnådde i 2016 et operasjonelt resultat på 120 millioner kroner, mot 100 millioner kroner i 2015. Banken har i samme periode hatt en kraftig utlånsvekst på 3 938 millioner kroner, en økning på 14,5 prosent.

Banken har i 2016 etablert sitt eget boligkredittselskap. Gjennomføringen har vært vellykket og selskapet vil sikre banken konkurransedyktig langsiktig finansiering. Både banken og OMFene ble ratet av Moodys og oppnådde en langsiktig rating på hhv. Baa1 og AAA. OBOS Boligkreditt utstedte 4 600 millioner kroner i OMF-markedet i 2016. Selskapets obligasjoner kvalifiserer innenfor LCR-regelverket. Det er i løpet av året undertegnet en avviklingsavtale med Eika Boligkreditt, som eies av OBOS og aksjonærbankene i Eika-gruppen. OBOS er aksjonær med en eierandel på 11,9 prosent ved utgangen av 2016. Selskapet vil fortsatt benyttes som finansieringskilde for OBOS-banken for allerede overført portefølje.

OBOS-banken tilbyr gunstige låne- og sparerenter. Utlån til personmarkedet var 10 626 millioner kroner ved utgangen av 2016, mot 9 349 millioner kroner i 2015. Dette gir en vekst på 13,6 prosent for privatmarkedet. Utlån til bedriftsmarkedet, i hovedsak bestående av lån til borettslag og sameier, utgjorde 13 243 millioner kroner på samme tidspunkt, mot 10 259 millioner kroner året før. Dette gir en økning på 2 985 millioner kroner i løpet av 2016, og en vekst på 29,1 prosent. Sum utlån utgjorde til sammen 23 861 millioner kroner på egne bøker, en økning på 21,7 prosent fra året før. I tillegg er det formidlet lån til Eika Boligkreditt på 7 223 millioner kroner. Sum utlån, inkl. Eika Boligkreditt, var ved årsskiftet 31 092 millioner kroner, mot 27 156 millioner i 2015. Det ga en total utlånsvekst på 14,5 prosent.

Sum spareinnskudd fra privatkunder og boligselskaper var på 14 080 millioner kroner ved utgangen av året, mot 11 021 millioner kroner i 2015. Alle spareinnskudd under to millioner kroner er sikret i Bankenes Sikringsfond.

Forvaltningskapitalen og forretningskapitalen ved utgangen av 2016 var henholdsvis 27 807 millioner kroner og 35 030 millioner kroner.

OBOS Forsikring

OBOS Forsikring AS selger eiendomsforsikring til OBOS-konsernets forvaltningskunder og startet i 2015 med salg av privat skadeforsikring i egen regi. I 2016 hadde virksomheten et operasjonelt negativt resultat før skatt på 55 millioner kroner mot et resultat på minus 10 millioner kroner i 2015.

Selskapet har ikke oppnådd forventet resultat og forretningsvolum, og OBOS har etter en grundig vurdering tatt en strategisk beslutning om å selge selskapet. Det vil inngås avtale med ny eier om å tilby attraktive forsikringstilbud for OBOS sine medlemmer som del av en helhetlig avtale og i tråd med OBOS' strategi om å være best på bolig, bank og forsikring. Driften av OBOS Forsikring vil fortsette som normalt og selskapet vil fortsette å tegne nye forsikringer og eksisterende avtaler består.

Eiendomsmegling – flere benytter forkjøpsretten

Boligsalget skjer gjennom de 17 avdelingskontorene til OBOS eiendomsめglere AS. OBOS omsatte 2 425 boliger gjennom disse enhetene i 2016. Resultatet før skatt utgjorde tre millioner kroner, mot ni millioner kroner i 2015.

I OBOS-tilknyttede borettslag ble det omsatt 7 068 boliger. Omsetningene foregikk gjennom OBOS eiendomsめglere og andre meglerforetak. Ved omsetning av leiligheter i OBOS-tilknyttede borettslag benyttet medlemmene forkjøpsretten i 37 prosent av salgene i 2016, mot 32 prosent i 2015.

Aksjeinvesteringer – stabilt norsk eierskap og økt Sverige-eksponering

Aksjeinvesteringene i OBOS-konsernet viser et operasjonelt resultat før skatt på 299 millioner kroner mot 1 190 millioner kroner i 2015. Årsaken er gevinster ved nedsalg i AF Gruppen og Veidekke. Konsernets strategiske aksjer i entreprenørvirksomhet, samt finansielle aksjeplasseringer, er samlet i morselskapet. Eierskapet i entreprenørselskapene gir OBOS verdifull kompetanse og kunnskap om entreprenørvirksomhet som bidrar til at OBOS blir en mer effektiv byggherre.

Aksjeporteføljen hadde ved årsskiftet en markedsverdi på 7 349 millioner kroner, mot 5 693 millioner kroner i 2015. De største aksjepostene er i entreprenørselskapene AF Gruppen ASA og Veidekke ASA, der det i løpet av året ikke har vært noen endringer i eierandelene. Ved årsskiftet var markedsverdien av disse to investeringene 5 352 millioner kroner, 4 313 millioner mer enn de bokførte verdiene. OBOS er største aksjonær, og har styreposisjoner i begge selskapene. Begge investeringene bidrar til å oppfylle konsernets hovedformål, å skaffe bolig til medlemmene, gjennom det betydelige antall boliger som disse selskapene igangsetter.

I løpet av 2016 har OBOS kjøpt seg opp i det svenske børsnoterte selskapet JM AB. Ved utgangen av året var OBOS tredje største aksjonær med en eierandel på 5,72 prosent. Markedsverdien av investeringen var 1 046 millioner kroner ved årets slutt.

OBOS kjøpte seg ytterligere opp i det rådgivende ingeniørselskapet Multiconsult ASA i 2016, og eide 6,76 prosent av

selskapet ved årets utgang. OBOS er nest største aksjonær. Markedsverdien av investeringen var ved utgangen av året 185 millioner kroner.

Miljøinvesteringer – satsing på fornybar energi

OBOS har som del av sin miljøstrategi investert i selskaper innenfor miljø og fornybar energi. Investeringene er organisert i det heleide datterselskapet OBOS Energi AS. OBOS har som mål å bli selvforsynt med fornybar energi, samt å kunne tilby miljøvennlig kraft til medlemmene og kundene. OBOS har målsetning om å produsere et årlig kraftvolum på 650 GWh innen 2020 gjennom utbygging av små vannkraftverk. Investeringer i fornybar energi skal for øvrig ha en ordinær forretningsmessig utvikling med god lønnsomhet.

OBOS vurderer også å engasjere seg ytterligere i virksomheter innenfor alternative energikilder.

Risiko og risikostyring

OBOS er gjennom sin virksomhet utsatt for ulike typer risikoer som operasjonell risiko, finansiell risiko og markedsrisiko. Innenfor disse hoveddelene vil det være en rekke ulike risikoelementer. Ved organisering av virksomheten er det lagt vekt på gode kontrollsystemer som skal sikre at konsernet har oversikt over den samlede risikoeksponeringen. Risikoer håndteres ved at styret fastlegger rammene for risikoappetitt innenfor de ulike områdene, og ved at administrasjonen regelmessig vurderer og rapporterer om utvikling i risikofaktorene til styret.

Operasjonell risiko

De viktigste operasjonelle risikoer i OBOS er knyttet til boligbygging og prosjektgjennomføring. Kjøp av eiendom og tomteområder og evnen til å utvikle 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.

Boligsektoren er gjenstand for betydelig lovregulering, og har stor betydning for nasjonal økonomi og utvikling. Det foreligger derfor en risiko for at lovgivere og regulerende myndigheter innfører krav og reguleringer, herunder tekniske krav til byggetilførelse, som kan påvirke boligetterspørsel og kostnadsnivå negativt. OBOS søker å bidra til gode rammebetingelser for boligsektoren gjennom utstrakt myndighetskontakt og som høringsinstans. For næringseiendom er risikoen knyttet til utvikling i leieprisene og kapasitetsutnyttelsen i eiendomsporteføljen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere med ulike løpetider på kontraktene, og risikoen for lavere inntekter og økt ledighet vurderes som lav.

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

Operasjonelle risikoer knyttet til øvrige forretningsområder i OBOS følges opp løpende i virksomhetens kvalitetssystemer.

Intern kontroll

De viktigste interne kontrolltiltakene knyttet til operasjonell risiko er organisering av virksomheten, intern opplæring og kunnskapsdeling, etablerte prosedyrer, fullmaktstruktur og løpende prosjektoppfølgning.

Organisasjonen utvikles kontinuerlig basert på høye etiske krav, tydelig ledelseskultur og felles verdigrunnlag. Opp-læringen utvikles løpende i tråd med endringer i regelverk for tjenester og produkter.

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

Det er utarbeidet et system for virksomhetsstyring i konsernet som tar hensyn både til risikoaspekter og mulighetsrommet som hvert forretningsområde opererer innenfor. Dette rapporteres kvartalsvis gjennom virksomhetsrapportering til konsernets ledelse og styre. Block Watne og OBOS Sverige er i tillegg ISO-sertifisert som ledd i arbeidet med kvalitetssikring, dokumentasjon og kontroll av den operative driften.

Den konsesjonsbelagte virksomheten i OBOS Finans Holding, som blant annet omfatter OBOS-banken og OBOS Forsikring, 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 styre og av Finanstilsynet.

Finansiell risiko

Finansiell risiko kan deles opp i finansiell markedsrisiko hvor aksjerisiko, renterisiko og valutarisiko inngår, samt kreditt- og likviditetsrisiko. Styret har fastsatt en finansstrategi som legger rammene for den finansielle risikostyringen og gir retningslinjer for finansiering og likviditetsstyring samt rentestrategi i konsernet.

Finansiell markedsrisiko

OBOS har strategiske og finansielle aksjeinvesteringer 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 innlånskostnader og vil påvirke verdsettelsen av næringseiendommer og andre aktiva. Styret har fastsatt en rentestrategi som legger prinsipper for rentestyringen i OBOS-konsernet. Rentestyringen skal sørge for at konsernet har en moderat renterisiko.

OBOS har i hovedsak inntekter og kostnader i norske kroner. OBOS har også betydelig boligvirksomhet i Sverige og er derfor eksponert for valutarisiko. For å redusere effekten av kursendringer har konsernet inngått valutasikringsavtaler i tråd med vedtatt finansstrategi.

Kreditt- og likviditetsrisiko

Det er viktig for OBOS å ha forutsigbar og langsiktig tilgang til kapital. Finansstrategien legger rammer for kapitaltilgang som sikrer at de planlagte aktivitetene kan gjennomføres til en lavest mulig kostnad. OBOS benytter både bankmarkedet og sertifikat- og obligasjonsmarkedet i finansieringen av sin virksomhet.

Kundeinnskudd er en av OBOS-bankens viktigste finansieringskilder. OBOS-bankens likviditetsreserve holdes i likvide rentepapirer med lav risiko, og er en buffer mot eventuell svikt i finansiering fra pengemarkedet og kundeinnskudd. OBOS Boligkreditt AS ble etablert i 2016 og gir bankkonsernet mulighet til rimelig finansiering gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett.

Ved kjøp og salg av verdipapirer og valuta er OBOS eksponert for risiko mot verdipapirforetakene vi 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 å inngå derivatavtaler med solide motparter hvor OBOS har et eksisterende kundeforhold. Godkjente finansielle motparter er beskrevet i interne retningslinjer. Kreditt- og likviditetsrisikoen i OBOS-banken ansees som lav da lån ytes med pant enten i boligselskapets faste eiendom eller i medlemmers andeler eller faste eiendom. I enkelte tilfeller gis det lån uten sikkerhet til sameier, eventuelt med fordringspant. Utlånsporteføljen er godt sikret.

Kreditt- og likviditetsrisikoen i den øvrige virksomheten i OBOS anses som lav.

Likviditetsrisiko

OBOS har gjennom mange år sikret seg store og lang-siktige kredittrammer i banker som sikkerhet mot perioder med dårlig likviditet i finansmarkedene. OBOS morselskap har kredittrammer på 2,5 milliarder kroner i tillegg til kassekreditt på 0,4 milliarder kroner. På konsernnivå var kredittrammene 3,9 milliarder kroner (eksklusive OBOS-banken) ved utgangen av 2016. Utrukne kredittrammer og kassakreditt var ved årsslutt 3,66 milliarder kroner. Se note 11 for ytterligere detaljer vedrørende likviditetsrisiko.

Likviditetsrisikoen i OBOS-banken reduseres gjennom egne styrevedtatte rammer for likviditetsstyringen. Videre begrenses likviditetsrisikoen gjennom spredning av innlånene på ulike innlånskilder, låneinstrumenter og løpetider.

Markedsrisiko

Eiendomsmarkedet

I et usikkert marked vil det være en risiko for at boliger ikke blir solgt og at utleieandelen i næringseiendommer faller. Usikkerheten i oljenæringen vil påvirke boligprisutviklingen og nyboligsalget særlig i Rogaland og andre kystområder. Begrensning i kunders tilgang på kapital vil også ha stor betydning for boligsalget, og dermed for OBOS' muligheter til å gjennomføre prosjekter og generere lønnsomhet.

Risikoeksponeringen gjennom usolgte enheter i produksjon og usolgte ferdigstilte enheter, samt utleiegrad i nærings-eiendommer måles og rapporteres løpende. Oppstart av nye eiendomsprosjekter vil bli utsatt dersom andelen usolgte boliger og utleiegrad i porteføljen blir for stor.

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

Omdømmerisiko

OBOS og datterselskapene er anerkjente og godt etablerte merkevarer. OBOS har en stor medlemsmasse og kundegruppe, og en bred kontakflate både på leverandørsiden og til myndigheter, bransjeorganisasjoner, finansmiljøer og media. Som stor låntaker og stor aktør innen eiendom og boligbygging både i Norge og Sverige, vil selskapet ofte bli brukt som eksempel for å belyse utviklingstrekk, utfordringer og problemstillinger i boligmarkedet og byggenæringen. Det satses bevisst på langsiktig merkevarebygging, profesjonell kundebehandling og kommunikasjon med omverdenen som ledd i å opprettholde tilliten til virksomheten, merkevarene og produktene.

Det løpende kvalitetsarbeidet er sentralt for å redusere omdømmerisiko. Det er også etablert prosedyrer og rutiner

for informasjonshåndtering både i forretningsområdene og i morselskapet.

Medlemstilbud

OBOS er en medlemsorganisasjon og har gjennom flere år jobbet systematisk med å framskaffe attraktive medlemsfordeler. Hovedformålet for OBOS er å skaffe medlemmene bolig, men det skal lønne seg å være medlem både for dem som har dekket sitt boligbehov gjennom OBOS og for dem som er medlemmer med tanke på et mulig framtidig behov. Særlig populære er tilbudene innenfor banktjenester, forsikring og kultur.

Organisasjon, arbeidsforhold og miljø

Antall ansatte og sykefravær

OBOS og datterselskapene hadde 2 498 ansatte ved utgangen av 2016, hvorav 854 i Sverige. Antallet ansatte i konsernet har i løpet av året sunket med 42 ansatte, en nedgang som skyldes salget av OBOS Basale AS i slutten av 2016. Hvis vi ser bort fra Basale økte antall ansatte i konsernet med 176 i 2016, hvorav 166 i Sverige. OBOS har som mål å være en foretrukket arbeidsplass ved rekruttering av nye medarbeidere og ved å utvikle og beholde eksisterende medarbeidere.

I OBOS-konsernet totalt var sykefraværet i 2016 på 4,1 prosent, som er en marginal økning sammenlignet med 2015, men en vesentlig økning i forhold til 2014. Det har ikke vært noen skader eller ulykker av vesentlig art i OBOS i 2016.

Arbeidsforhold og miljø

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-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 målsetningen er god intern kompetanse og kontinuerlig fokus både fra ledelsen og den enkelte medarbeider.

Boligbyggingsvirksomheten har kontinuerlig fokus på SHA/HMS, og tallene viser en positiv utvikling. H-verdien (skader per million arbeidede timer) per fjerde kvartal 2016 er 5,3 i OBOS Nye Hjem/OBOS Fornebu og 9,8 i Block Watne. OBOS Forretningsbygg har en H-verdi på 0,0 i 2016. De svenske virksomhetene benytter ikke målet om H-verdi, ettersom dette er en definisjon utarbeidet av den norske Byggenæringens landsforening. Fabrikkene har egne vernekomitéer som behandler og følger opp avvikssituasjoner og skader. OBOS Sverige hadde totalt 8 alvorlige ulykker med fravær i 2016, og 13 ulykker som førte til

fravær. Den mest alvorlige ulykken inntraff da en håndverker boret seg i hånden og ble sykemeldt i 4 uker.

Likestilling

OBOS har lenge arbeidet for likestilling. Organisasjonen har en skriftlig nedfelt personalpolitikk, der den forplikter seg til å:

- legge forholdene til rette for at alle ansatte skal gis muligheter til jobbutvikling.
- stimulere til å få flere kvinner i ledende stillinger.
- sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, hudfarge, språk, religion, kjønn, seksuell legning, alder eller uførhet.

OBOS skal være en trygg, engasjerende og utviklende arbeidsplass for arbeidstakere av begge kjønn. Av ansatte i OBOS-konsernet er 32 prosent kvinner og 68 prosent menn. 69 prosent av lederne i OBOS-konsernet er menn. 40 prosent av medlemmene i styret er kvinner, mens andelen kvinner i representantskapet er 44 prosent. Ved rekruttering til stillinger i konsernet søkes det bevisst å øke kvinneandelen, og i løpet av 2016 har konsernet ansatt kvinner i ledende stillinger i divisjonen for boligutvikling. En markant skjevhet i rekrutteringsgrunnlaget, særlig i byggebransjen, gjør dette likevel krevende.

Medarbeiderutvikling

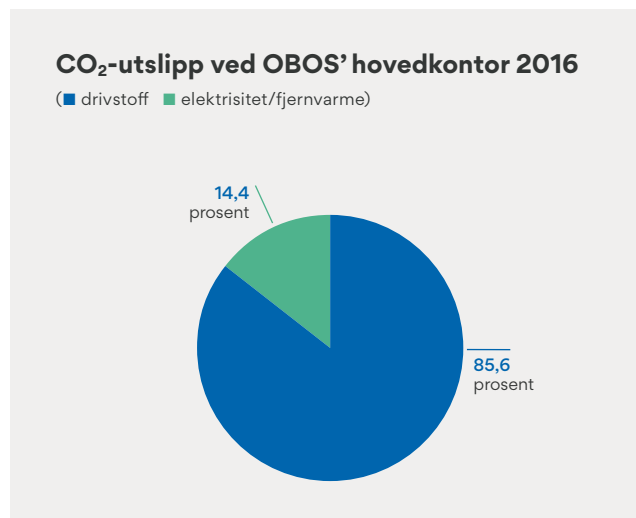
Utvikling av medarbeidere er blant de viktigste investeringer organisasjonen gjør. OBOS-konsernet startet i 2016 opp et to-årig modulbasert ledertalentutviklingsprogram, OBOS Extend, der 12 talentfulle unge medarbeidere etter søknad ble plukket ut til å delta. Programmet har til hensikt å identifisere og utvikle unge ledertalenter i OBOS-konsernet. Det planlegges nytt opptak og gjennomføring med nye deltakere annethvert år. Videreutvikling av ledere har også stått sentralt i 2016, blant annet gjennom interne kurs innen ulike ledelsesområder.

Rekruttering

OBOS fortsetter å legge vekt på arbeidet med å profilere konsernet som attraktiv arbeidsgiver. I 2016 ble OBOS' sommertrainee-program for studenter gjennomført for fjerde år på rad. Denne ordningen er viktig både for strategisk rekruttering og for profilering av OBOS som arbeidsgiver. Formålet er å opprette kontakt inn mot studentmiljøene, og å gjøre studenter, spesielt innen ingeniør- og økonomifag, kjent med OBOS som en attraktiv arbeidsgiver. Som et ledd i dette arbeidet har OBOS også i 2016 vært til stede på karrieredager ved de største utdanningsinstitusjonene i Norge.

OBOS og miljø

Virksomheten forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. OBOS legger vekt på å følge de lover og regler for miljø



som gjelder virksomheten, og har som mål å ikke drive virksomhet som i særlig grad forurenser eller skader det ytre miljøet. På områdene energieffektivisering og miljøvennlig energibruk lager OBOS en egen beretning. OBOS utarbeider også et eget CO₂-regnskap for hovedkontoret. OBOS Prosjekt tilbyr sine kunder rådgivning innenfor et bredt felt av miljø- og energispørsmål. OBOS har en strategi for å kunne være klimanøytrale innen 2021 og har derfor gjennom selskapet OBOS Energi AS investert i små vannkraftverk med en forventet årsproduksjon på 550 GWh. Hovedkontoret til OBOS på Hammersborg torg i Oslo er sertifisert som Miljøfyrtårn. Det samme gjelder 16 avdelingskontorer i konsernet i Norge. OBOS utarbeider et eget CO₂-regnskap for hovedkontoret og de sertifiserte avdelingskontorene.

Både OBOS, Block Watne og OBOS Sverige AB har utviklet og produsert boliger som tilfredsstillende passivhus-standard. Det arbeides kontinuerlig med å redusere uønsket miljøpåvirkning, både når det gjelder bruk av farlige stoffer i produksjonen, avfallshåndtering og energibruk i fabrikk og på byggeplass. Avfall som genereres i produksjonsfasen i fabrikkene og på byggeplasser, håndteres i henhold til spesifiserte avfallsplaner. Det er etablert måltall for å redusere avfallsmengden ytterligere.

For øvrig vises det til kapittelet «Samfunnsengasjement og samfunnsansvar» i årsrapporten for 2016 for nærmere beskrivelse.

Etterlevelse og etikk

OBOS' virksomhet er underlagt en rekke lovmessige og regulatoriske bestemmelser. Virksomheten har skarpt fokus på dette og har gode rutiner for å etterleve disse.

OBOS er opptatt av å holde et høyt etisk nivå på sin virksomhet og blant sine medarbeidere. Arbeidet med dette pågår kontinuerlig på alle nivåer i virksomheten. OBOS

har et sett verdier og etiske retningslinjer som jevnlig oppdateres og som er en integrert del av vår virksomhet.

OBOS' verdier er:

- Skikkelig
- Kvalitetsbevisst
- Offensiv
- Lønnsom
- Engasjert

Styret har stor oppmerksomhet rundt SHA-arbeid, og status på dette feltet rapporteres regelmessig til styret.

Samfunnsansvar

OBOS anser seg gjennom konsernets formålsbestemmelse og forretningsidé forpliktet til å leve opp til gjeldende internasjonale standarder som ivaretar allmenne menneskerettigheter, rettigheter og sosiale forhold for arbeidstakere, vern om det ytre miljø og bekjempelse av korrupsjon i alle forretningssammenhenger. Det vises til kapittelet «Samfunnsengasjement og samfunnsansvar» for nærmere beskrivelse.

Styret

På representantskapsmøtet 2. mai 2016 ble Lars Buer gjenvalgt som styreleder. Styremedlemmene Lisbeth Dyrberg, Inger Stray Lien og Torger Reve ble gjenvalgt som styremedlemmer. Bjørn Frode Skaar ble valgt som nytt, fast styremedlem. Roar Engeland ble valgt som nytt styremedlem. Ingrid Iversen ble gjenvalgt som nytt fast møtende varamedlem. Alle ble valgt for ett år. Tove Bjørnstad, Tove Heggelund og Lars Örjan Reinholdsson er de ansattevalgte representantene i styret. De ble alle valgt for to år i 2015.

Utsikter for 2017

Organisasjonen har opparbeidet seg en betydelig egenkapital og framstår nå som landets mest solide boligaktør. De gode resultatene har styrket OBOS' muligheter til å oppfylle sine mål.

Styret er opptatt av at OBOS hele tiden skal utvikle seg og fornye seg innenfor alle sine virksomhetsområder, til

beste for medlemmene og kundene. Også i 2017 har OBOS et offensivt boligprogram både i Norge og i Sverige.

Boligmarkedet ventes å utvikle seg positivt også i 2017, og mye tyder på at veksten kan bli like sterk som i 2016. Høyere rente kan gi en negativ psykologisk effekt i markedet, men samtidig vil vekst i husholdningenes disponible realinntekter, forsiktig sysselsettingsvekst, mer optimisme generelt blant husholdningene, samt befolkningsvekst bidra til å trekke prisveksten opp. Økt boligbygging kan etter hvert dempe veksten noe, men denne effekten vil bli sterkest fra 2018. Noe innstramning i kreditttilgangen og krav om minimum 40 prosent egenkapital for sekundærbolig vil også kunne trekke ned. Det ligger fortsatt an til store regionale forskjeller. Oslo vil trolig toppe prisveksten også neste år, og den sterke prisveksten i Østlands-regionen vil fortsette. Prisutviklingen blir trolig svakest i Rogaland, men også der går boligmarkedet mot bedre tider.

I Sverige er boligunderskuddet fortsatt stort til tross for sterk oppgang i byggingen, noe som i kombinasjon med fortsatt lave renter forventes å gi gunstige betingelser for boligprodusentene også i 2017. Men økt boligbygging kan dempe prisveksten noe.

En stor andel av konsernets gode resultater de siste årene skyldes avkastning på aksjeinvesteringer og fortjeneste ved salg av eiendommer. Avkastning på slike investeringer vil variere fra år til år. Styret finner det naturlig å fortsatt å være i aksjemarkedet fordi det gir verdifull kunnskap og strategiske muligheter innenfor OBOS' hovedformål.

OBOS er en aktiv deltaker i den boligpolitiske debatten både i media, gjennom sin årlige boligkonferanse og deltakelse i offentlig oppnevnte råd og utvalg som Boligvekstutvalget i Oslo kommune og Strategisk råd for Bygg 21. Styret opplever at det er en økende tverrpolitisk forståelse for at mengden av krav som regulerer boligbyggingen er blitt for stor. Den politiske bevisstheten om viktigheten av å prioritere boligbygging synes også å være økende. Videre er det bred politisk enighet om at fortetting langs kollektivknutepunkter er nødvendig for å sikre god boligforsyning. Men det gjenstår fortsatt å materialisere dette i konkret

handling, særlig på kommunalt nivå. Styret er opptatt av at OBOS fortsetter å delta aktivt i arbeidet for at myndighetene legger til rette for et velfungerende boligmarked.

I tiden framover kommer OBOS til å legge større vekt på rollen som by- og stedsutvikler, basert på erfaringer OBOS har gjort gjennom store prosjekter som Pilestredet Park, Kværnerbyen og Fornebulandet, samt den historiske utbyggingen av drabantbyene.

OBOS vil, som en stor og landsomfattende boligaktør, videreføre og forsterke sitt samfunnsengasjement.

I strategiperioden fram mot 2021 har OBOS som et mål å gi 10 prosent av konsernets resultat etter skatt tilbake til samfunnsnyttige formål.

Ved inngangen til 2017 anser styret at OBOS har en meget god soliditet og kredittverdighet, samt tilstrekkelig med innvilgede trekkrettigheter i bankene til å sikre den aktivitet og det utlånsvolumet OBOS går inn i 2017 med.

Styret takker OBOS-medlemmene for bred oppslutning og takker samtidig de ansatte, ledelsen og samarbeidspartnere for motivert og engasjert innsats.

Oslo 20. mars 2017

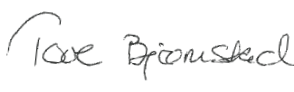
Styret og konsernsjefen i OBOS BBL



Lars Buer
Leder



Inger Stray Lien
Nestleder



Tove Bjørnstad



Lisbeth Dyrberg



Roar Engeland



Tove Heggelund



Lars Ørjan Reinholdsson



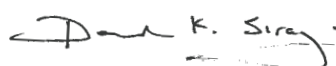
Torger Reve



Bjørn Frode Skaar



Ingrid Iversen



Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef



Blindheim Park

Sted: Ålesund, Møre og Romsdal

Arkitekt: Block Watne

Utbyggingselskap: Block Watne



Portalen (under bygging)

Hotell, boliger og næringslokaler

Sted: Lillestrøm, Akershus

Arkitekt: LPO Arkitekter

Utbyggingselskap: OBOS Forretningsbygg/
OBOS Nye Hjem