

note

11 Varelager

Boligbyggingen i OBOS skjer gjennom selskapene OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebulandet og BWG Homes konsernet med merkevarene Block Watne (Norge) og Myresjøhus, Smålandsvillan og Kärnhem (Sverige). Alt vesentlig av boligbyggingen skjer i egen regi, dvs. at konsernet bygger på egne tomter og med egne boligkonsepter hvor kjøper bare har begrenset mulighet til å påvirke eiendommens utforming.

En vanlig modell ved bygging av boliger for borettslag er at tomten av skattemessige årsaker selges til borettslaget før byggingen igangsettes. Regnskapsmessig anses imidlertid ikke tomten realisert, og den inntektsføres i samsvar med IAS 18 Fullført kontrakts metode på lik linje med byggeprosjektet. Tomter tilhørende igangsatte, men ikke fullførte prosjekter regnskapsføres som del av "Boligtomter for utvikling". Boligtomter vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og påregnelig salgsv verdi som del av et boligprosjekt fratrukket salgskostnader. Tomter solgt til privatpersoner anses endelig realisert på transaksjonstidspunktet.

Oversikten nedenfor viser konsernets boligtomter basert på geografiske områder.

Beløp i tusen kroner	31/12/2015	31/12/2014
Stor-Oslo	4 637 310	3 903 923
Øvrig Østlandet	118 218	92 123
Sørlandet	101 492	114 251
Rogaland	413 905	521 512
Hordaland	139 829	189 117
Nord-Vestlandet	113 968	116 788
Midt-Norge	166 052	298 775
Innlandet	14 532	28 055
Sverige	721 122	468 040
Bokført verdi	6 426 428	5 732 584

Det ble i 2015 nedskrevet tomteverdier for 231 millioner kroner.

Igangsetting av bygging i egenregiprosjekter krever normalt at bindende avtale om salg av mer enn 50 prosent av boligene i prosjektet er inngått. Innbetalte forskudd inngår i "Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld". Avhengig av prosjektenes størrelse og kompleksitet kan produksjonstiden variere fra uker, for Myresjøhus og Smålandsvillan, opp til 18 måneder eller mer for større prosjekter for borettslag. Produksjonsverdien av boligene vises som "Boligprosjekter under oppføring". Verdi av prosjekter i arbeid vurderes til laveste verdi av produksjonskostnad og salgsv verdi fratrukket salgsmkostninger.

Prosjektene inntektsføres når bolig overleveres kjøper. Kun et fåtall boliger hvor OBOS bygger på vegne av privatpersoner på deres egen tomt, inntektsføres i henhold til IAS 11 fremdriftsinntektsføring.

Oversikten nedenfor viser konsernets boligprosjekter under oppføring i de ulike boligutviklingsselskapene.

2015

Beløp i tusen kroner	Bokført verdi
Boligprosjekter under oppføring 1.1.2015	3 910 363
Herav ferdigstilt og solgt	-3 574 930
Ikke sluttførte egenregiprosjekter	3 950 306
Boligprosjekter under oppføring 31.12.2015	4 285 739

Antall boliger	I produksjon			I produksjon 31.12
	01.01	Igang satt	Ferdigstilt	
OBOS Nye Hjem	1 063	954	-498	1 520
OBOS Fornebulandet	346	276	-112	510
Block Watne	459	734	-557	642
OBOS Sverige	382	1 265	-949	698
Kärnhem	136	263	-143	256
Totalt	2 386	3 492	-2 259	3 626

2014

Beløp i tusen kroner	Bokført verdi
Boligprosjekter under oppføring 1.1.2014	3 595 985
Herav ferdigstilt og solgt	-2 193 179
Ikke slutførte egenregiprosjekter	2 507 558
Boligprosjekter under oppføring 31.12.2014	3 910 363

Antall boliger	I produksjon			I produksjon 31.12
	01.01	Igang satt	Ferdigstilt	
OBOS Nye Hjem	1 109	703	-750	1 062
OBOS Fornebulandet	299	234	-188	346
Block Watne *		501	-307	460
OBOS Sverige*		788	-628	382
Kärnhem*		145	-139	136
Totalt	1 408	2 371	-2 012	2 386

* Inngår i BWG, datterselskap fra juli 2014

Ferdigstilte boliger som ikke er solgt vises som "Ferdig usolgte boliger" til laveste verdis prinsipp. Tabellen nedenfor viser konsernets usolgte boliger basert på geografiske områder.

Beløp i tusen kroner	31/12/2015	31/12/2014
Stor-Oslo	26 044	127 396
Øvrig Østlandet	583	558
Sørlandet	-	-
Rogaland	8 467	14 220
Hordaland	-	-
Nord-Vestlandet	-	-
Midt-Norge	50 301	17 302
Innlandet	-	-
Sverige	-	-
Bokført verdi	85 395	159 476