

Årsberetning →
2017

Årsberetning 2017

Resultatet før skatt i 2017 var 2 643 millioner kroner, mot 2 837 millioner kroner året før. Solid drift var den viktigste årsaken til resultatet. I tillegg har OBOS i 2017 også hatt betydelige gevinster fra salg av aksjer og verdiendring på næringseiendom. Samlet omsetning økte fra 11 287 millioner kroner i 2016 til 11 569 millioner kroner i 2017. Antall medlemmer var 435 451 ved utgangen av året, opp 4,5 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 lagt «Norsk anbefaling om eierstyring og selskapsledelse» til grunn for utøvelse av styring og ledelse på alle relevante områder.

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

Hovedtrekk i 2017

OBOS fikk i 2017 et operasjonelt resultat før skatt på 3 213 millioner kroner.

Nye medlemmer

I løpet av året fikk OBOS 23 948 nye medlemmer. Ved utgangen av året var antall betalende medlemmer 435 451.

Boligutvikling og boligsalg

OBOS er den største boligutvikleren i Norge og den nest største i Norden. Hovedvirksomheten er i Norge og Sverige.

Etter flere år med kraftig prisstigning, sank boligprisene i de største byene i løpet av 2017. Dette påvirket også nyboligsalget, spesielt i Oslo. Samlet sett ble det solgt 3 387 boliger i selskaper eid eller deleid av OBOS i 2017, mot 4 541 boliger i 2016. Av boliger solgt i 2017 ble 961 solgt i OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu, 765 i Block Watne, 1 390 i OBOS Sverige, 270 i Kärnhem og én i Danmark. OBOS' andel av totalt antall solgte nye boliger var 3 107 boliger.

OBOS har i løpet av 2017 igangsatt bygging av 4 356 boliger og ferdigstilt 3370 nye boliger i prosjekter eid eller deleid av OBOS.

I 2017 har OBOS inngått avtale om kjøp av tomter som til sammen har et potensial for bygging av ca. 7 800 boliger, hvorav OBOS' andel utgjør ca. 6 700 boliger. Kjøpesummen totalt er ca. 3,7 milliarder kroner, hvorav OBOS' andel utgjør ca. 2,8 milliarder kroner.

Forvaltning og rådgivning

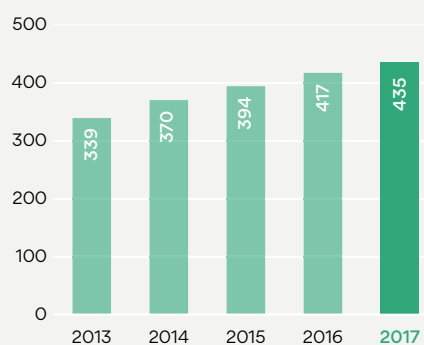
Forretningsområdet forvaltning og rådgivning er et kjerneområde i OBOS-konsernet. Nettoveksten i antall boliger som OBOS-konsernet er forretningsfører for var 5 164 boliger i 2017.

Næringseiendom

Totalt eier OBOS-konsernet om lag 675 000 kvadratmeter næringseiendom i hel- eller deleide eiendommer. Utleiegraden i selskapets eiendomsmasse er i 2017 på over 96 prosent. OBOS-sentrene omsatte i 2017 for over 3,85 milliarder kroner totalt. Dette er en økning på cirka 1,5 prosent fra fjoråret.

Antall medlemmer

antall i tusen



Boligutvikling og boligsalg 2017



Norge

961

OBOS Nye Hjem
og OBOS Fornebu

765

Block Watne

Danmark

1

OBOS Danmark



Sverige

1 390

OBOS Sverige

270

Kärnhem

I løpet av 2017 ferdigstilte virksomhetsområdet ett større prosjekt, kontorbygget Portalen på Lillestrøm. Det er solgt eiendom for 1 178 millioner kroner ved salget av Storo kontorbygg og skolebygget Chr. Krohgs gate.

OBOS-banken

Banken har hatt en kraftig utlånsvekst på 4 853 millioner kroner, en økning på 20,3 prosent. Utlån til personmarkedet var 11 958 millioner kroner ved utgangen av 2017, mot 10 618 millioner kroner i 2016. Dette gir en vekst på 12,6 prosent. Utlån til bedriftsmarkedet, i hovedsak bestående av lån til borettslag og sameier, utgjorde 16 757 millioner kroner på samme tidspunkt, mot 13 243 millioner kroner året før. Dette gir en økning på 3 514 millioner kroner i løpet av 2017, som tilsvarer en vekst på 26,5 prosent.

Eiendomsmegling

Virksomheten innenfor eiendomsmegling har vært preget av omstilling og et svakere boligmarked i det geografiske kjerneområdet. Det ble omsatt 2 027 boliger mot 2 425 boliger i 2016. OBOS har solgt aksjene i Finn Eiendom i 2017 med en gevinst på 53 millioner kroner.

Forsikring

OBOS har i løpet av 2017 solgt OBOS Forsikring til Tryg. Salgsgevinst var 64 millioner kroner. Det er inngått en samarbeidsavtale om formidling av forsikring til medlemmer og kunder av OBOS.

Digitale tjenester

Digitale tjenester ble opprettet som en ny divisjon 1. januar 2017. Digitale tjenester skal være et ledende fagmiljø på digitale kundeflater, i tillegg til å ha ansvaret for forvaltningen av merkevaren OBOS, konsernmarkedsføring og CRM. Delingstjenesten Nabohjelp er lansert som første tjeneste, og hadde 35 500 brukere ved utgangen av året.

Aksjer

Aksjeporteføljen hadde ved årsskiftet en markedsverdi på 889 millioner kroner, mot 1 991 millioner kroner i 2016. I løpet av 2017 har OBOS solgt seg helt ut av det svenske børsnoterte selskapet JM AB. Salget medførte en operasjonell gevinst på 157 millioner kroner. I tillegg har OBOS mottatt utbytter på 63 millioner kroner i eierperioden.

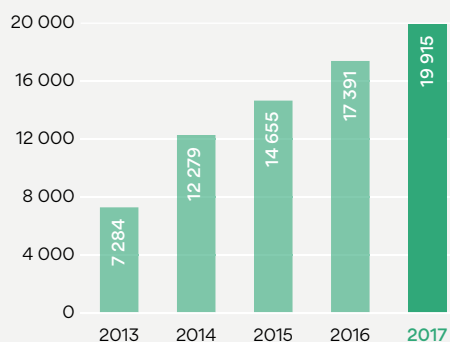
Strategi

I 2016 gjennomførte OBOS en strategiprosess for hele konsernet, der alle ansatte var involvert. Styret vedtok deretter en ny visjon og en ny strategi fram mot 2021. Styret og administrasjonen har gjennom 2017 jobbet videre med å konkretisere og prioritere målene i strategien.

«OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer» er konsernets visjon.

Utvikling i egenkapital

mill. kroner



¹⁾ Rapporter etter IFRS fra og med 2014

OBOS skal skape verdier gjennom å utøve samfunnsansvar, skape merverdi for medlemmene og oppnå lønnsom vekst over tid.

Konsernet har fem hovedprioriteringer. OBOS skal ha fornøyde medlemmer og kunder, ta grønt ansvar, forvalte verdier, være best på bolig, bank og forsikring, samt utvikle byer og steder.

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, 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

Den 1. februar 2018 solgte konsernet alle aksjene i OBOS Eiendomsdrift AS til COOR Service Management AS for et aksjevederlag på 47 millioner kroner.

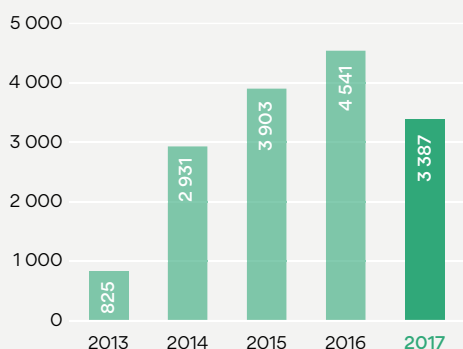
Årsregnskapet

Resultatet før skatt i 2017 var 2 643 millioner kroner, mot 2 837 millioner kroner i 2016. Resultatet etter skatt utgjorde 2 466 millioner kroner, mot 2 662 millioner kroner i 2016. OBOS-konsernets samlede omsetning var 11 569 millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var negativ med 3 170 millioner kroner, en reduksjon på 3 114 millioner

Solgte boliger

brutto antall



kroner fra 2016. Dette skyldes i all hovedsak endring i utlån og innskudd i OBOS-banken. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 2 878 millioner kroner, en økning på 2 289 millioner kroner fra 2016. Økningen i kontantstrøm er hovedsakelig knyttet til oppkjøpet av Ulven-konsernet i 2016. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter økte med 410 millioner kroner fra 5 362 millioner kroner i 2016, til 5 772 millioner kroner i 2017.

Totalkapitalen var ved utgangen av året 74 430 millioner kroner, sammenlignet med 64 658 millioner kroner året før. Egenkapitalen i OBOS-konsernet utgjør 19 915 millioner kroner. Egenkapitalandelen per 31.12.2017 var 26,8 prosent, mot 26,9 prosent ved utgangen av 2016.

Styret vurderer konsernets egenkapital som tilfredsstillende og årets resultat som meget godt. Dette gir OBOS-konsernet et solid utgangspunkt for virksomheten i 2018.

Disponering av årsresultatet

Morselskapet i OBOS hadde i 2017 et overskudd etter skatt på 856 millioner kroner, mot 523 millioner kroner i 2016. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i morselskapet:

Annen egenkapital	856 447 024 kroner
Totalt disponert	856 447 024 kroner

Egenkapitalen i morselskapet OBOS utgjør 9 912 millioner kroner. Dette gir en egenkapitalandel på 69,4 prosent per 31.12.2017.

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

Boligbyggingen i OBOS skjer i Norge gjennom selskapene OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu 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, og gjennom Kärnhem. Virksomheten er samlet i divisjonen for boligutvikling.

OBOS Nye Hjem driver prosjektutvikling og utbygging av primært blokkbebyggelse i de største byene; Oslo, Stavanger, Trondheim og Bergen samt Fredrikstad, Tønsberg og Hamar-regionen. Prosjektene gjennomføres i hel- og deleide prosjekter der byggearbeidene kjøpes inn eksternt gjennom totalentrepriser.

OBOS Fornebu drives som eget selskap med fokus på å utvikle den gamle hovedflyplassen for Oslo til et nytt byområde. OBOS disponerer tomter med potensial til ca 6 000 boliger og et betydelig antall kvadratmeter til næring.

Block Watnes kjernevirksomhet er utvikling og utbygging av boligprosjekter i egenregi og samarbeid i randsonen rundt større byer fra Trøndelag og sørover. Selskapet har en omfattende tomtebank for framtidige 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 18,6 prosent, som er en økning på 2,4 prosentpoeng fra i fjor. Boligene produseres i egne fabrikkanlegg i hovedsak for kunder med egen tomt, men også i større grad for egenregiprojekter og utbyggingspartnere. OBOS Sverige har tre fabrikker som ligger henholdsvis i Myresjö, Vrigstad og Sundsvall. OBOS Sverige driver også prosjektutvikling.

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, og har en mindre fabrikk for produksjon av byggesett for småhus som benyttes til sistnevnte.

Det drives også en mindre virksomhet i Odense, Danmark, gjennom selskapet Odense Prosjektudviklingselskab (OPUS). Det er inngått avtale om salg av den siste ubygde utbyggingstomten med overtakelse i 2. kvartal 2018, og selskapet ferdigstiller sitt siste boligprosjekt i første kvartal 2018.

Den operasjonelle omsetningen var i 2017 på 10 915 millioner kroner. Tilsvarende tall for 2016 var 10 251 millioner kroner. Operasjonelt resultat før skatt var 1 421 millioner kroner mot 1 274 millioner kroner i 2016.

I 2017 er det kjøpt tomter som kan gi cirka 7 800 boliger. OBOS eier, alene eller sammen med andre, tomter som til sammen kan gi rundt 35 600 boliger i Norge og 6 100 i Sverige.

Boligmarkedet i 2017 Boligprisene i Norge utviklet seg svakt i 2017, og prisene var 2,1 prosent lavere ved utgangen av året enn i desember 2016. Fjoråret ble i likhet med 2016 preget av store regionale forskjeller. Oslo og Bergen hadde størst prosentvis prisnedgang, mens Stavanger hadde den minst svake prisutviklingen, jf. statistikk fra Eiendom Norge. Økt oljepris og bedre utsikter i oljesektoren medvirket til at boligprisfallet i oljebyen stoppet opp. Med unntak av Oslo, hadde OBOS-byene på Østlandet prisoppgang gjennom 2017.

I Sverige ble 2017 nok et år med høy boligprisvekst målt ved gjennomsnittlig årsvekst som var 6,4 prosent. Veksten var likevel lavere enn i 2016, da den var på 9,9 prosent. Det var særlig i Stockholm leilighetsprisene utviklet seg svakt. Målt over siste 12 måneder har prisene falt med 2,5 prosent på landsbasis. Til sammenligning steg prisene med 8 prosent i foregående 12-månedersperiode. Med unntak av august, har prisene utviklet seg ganske flatt eller falt siden april. Fra og med september har prisene falt hver måned. Det er betydelige forskjeller i prisutviklingen mellom regioner, men også mellom bostadsrätter og eneboliger. Det er særlig leiligheter og spesielt i Stockholm, som trekker ned. Ser en landet under ett, steg eneboligprisene med 0,2 prosent, mens bostadsrättprisene falt med 6,5 prosent.

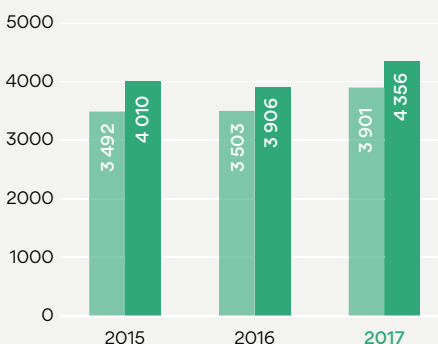
Forkjøpsretten til nybolig I 2017 ble det avholdt 35 salgsmøter for prosjekter i OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu, med forkjøpsrett for OBOS-medlemmer. Til sammen omfatter disse salgstrinnene 1 477 leiligheter. 56 prosent av de frammøtte på salgsmøtene benyttet sin forkjøpsrett til boligene.

I Block Watne ble forkjøpsretten for OBOS-medlemmer innført i 2014, og i 2017 ble det avholdt 73 salgsmøter med forkjøpsrett for medlemmer. Til sammen omfatter disse salgstrinnene 587 leiligheter. 85 medlemmer, eller 14 prosent, av de frammøtte på salgsmøtene benyttet sin forkjøpsrett til boligene. Dette er en vesentlig økning fra 2016, da 43 medlemmer, tilsvarende 7,6 prosent, benyttet forkjøpsretten.

I Sverige ble det solgt 1 660 boliger i 2017, det samme som i 2016. Forkjøpsrett for OBOS-medlemmer praktiseres på nåværende tidspunkt ikke i Sverige.

Igangsatte boliger

■ netto antall ■ brutto antall



Byggeaktiviteten I Norge ble det i løpet av året vedtatt å sette i gang bygging av 2 456 boliger og ferdigstilt 2 114. Tilsvarende tall i 2016 var 2 059 og 2 070 boliger. Av de igangsatte boligene i 2017 er OBOS' andel 2 001 boliger, mens av de ferdigstilte boligene er OBOS' andel 1 643 boliger. I Sverige ble det igangsatt bygging av 1 900 boliger og ferdigstilt 1 256 boliger.

Ved utgangen av året har OBOS-konsernet i Norge 4 229 boliger under produksjon. OBOS' andel er 3 467. Antallet usolgte boliger i prosjekter som er under produksjon, er ved årsskiftet 1 541. Av disse utgjør OBOS' andel 1 349 boliger. OBOS' andel av ferdigstilte usolgte boliger er 116 boliger per 31.12.2017. I Sverige har OBOS-konsernet 2 297 boliger under produksjon. Antall usolgte boliger under produksjon var 312 ved årsskiftet, mens det var 67 usolgte, ferdigstilte boliger.

I Danmark ble det solgt én bolig i 2017. Antall boliger under produksjon i Danmark er 79 ved årsslutt, hvorav OBOS' andel er 63 boliger. OBOS' andel av antall usolgte boliger under produksjon var 33 ved årsskiftet, mens antallet ferdigstilte usolgte boliger var 62.

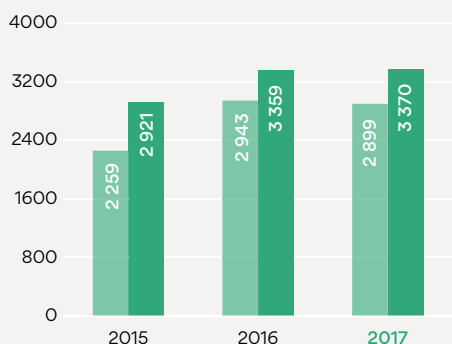
OBOS har flere store boligprosjekter under bygging, og det ble i alle disse ferdigstilt og igangsatt nye salgs- og byggetrinn. Det gjelder blant annet i Kværnerbyen og på Vollebakk i Oslo, på Fornebu og i Ladebyhagen i Trondheim.

Forvaltning og rådgivning

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 styre- og boligselskaper, samt innkreving og regnskapsførsel for denne kundegruppen. Teknisk rådgivning

Ferdigstilte boliger

■ netto antall ■ brutto antall



omfatter i hovedsak ingeniørbistand til byggeiere innen ulike fagområder, både boligbygg og næringsbygg. Operasjonell omsetning innen forvaltning og rådgivning var 907 millioner kroner i 2017, og operasjonelt resultat før skatt ble 206 millioner kroner.

OBOS-konsernet har forretnings- og regnskapsføreravtaler med 4 117 selskaper. Majoriteten av disse er boligselskaper, og disse har til sammen 219 873 boliger. Dette er i all hovedsak boliger som eies av enkeltpersoner, enten i form av en sameieandel eller en andel i et borettslag. Nettovest i antall boliger som OBOS-konsernet er forretningsfører for var 5 164 boliger.

De tekniske tjenestene omfatter i hovedsak tjenester innen prosjekt- og byggeledelse til bolig- og næringsmarkedet. Årlig gjennomfører OBOS 2 000 større og mindre oppdrag innen rådgivning for eiere av boligbygg. Videre har konsernet prosjekt- og byggelederavtaler for ulike næringsseidommer under utbygging av private og offentlige byggherrer, bl.a. 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 2017 er i underkant av 100 000 leiligheter, nesten 50 prosent av boligene i porteføljen, merket med et slikt ekspertmerke. OBOS' energieksperter bistår også i en rekke andre prosjekter, og har i 2017 blant annet bistått boligselskaper med å konvertere til fjernvarme og bergvarme. Et betydningsfullt prosjekt har vært utredningen av bergvarme for Lohøgda borettslag med 777 leiligheter. I dette prosjektet er antatt årlig reduksjon av energiforbruk ca 800 000 kWh. Interessen for utredninger av solceller for boligselskap har vært økende.

Næringseiendom

Totalt eier OBOS-konsernet om lag 675 000 kvadratmeter næringseiendom. OBOS Forretningsbygg AS har investert

hovedsakelig i kontorer, kjøpesentre, forretningslokaler, hoteller, sykehus og skolebygg. Virksomhetsområdet omsatte i 2017 operasjonelt for 881 millioner kroner mot 1 125 millioner kroner i 2016. I 2017 var operasjonelt resultat før skatt 887 millioner kroner. Tilsvarende tall for 2016 var 649 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. Portalen, Jernbanegata-kvartalet i Lillestrøm, er et godt eksempel på dette. Kontorbygget og de 144 boligene sto ferdige høsten 2017 og hotellet åpnet i begynnelsen av januar 2018. OBOS Forretningsbygg har hånd om næringsdelen, mens boligdelen er et samarbeid mellom OBOS Nye Hjem og Veidekke Eiendom AS.

OBOS-sentrene omsatte i 2017 for over 3,85 milliarder kroner totalt. Dette er en økning på cirka 1,5 prosent fra fjoråret.

Byggearbeidene på det nye Oppsal senter startet i november 2015 og de nye byggene er i ferd med å reise seg. Nybyggene vil gi 200 nye boliger i regi av OBOS Nye Hjem AS, og de fleste boligene er nå solgt. Det nye senteret vil ligge på gateplan, og vil ha et samlet areal på 5 000 kvadratmeter. Senteret åpner i juni 2018.

Vår tomt på Ulven, som omfatter 280 mål i Hovinbyen, skal utvikles med 3 000 nye boliger, 200 000 kvadratmeter næringsbygg, samt videreføring av deler av eksisterende virksomhet. Torgbyggene på Ulven ble ferdigstilt i april 2017 og er på totalt 21 000 kvadratmeter. Oppføringen av et nybygg på 7 300 kvadratmeter i Persveien 26 har pågått i hele 2017. Bygget ble tatt i bruk av leietaker 8. januar 2018.

På Ulven ble det avholdt en innovasjonskonkurranse for de første nye boligene som skal bygges på området. Vinner av konkurransen ble Team Veidekke. Vinnerbidraget introduserer en ny måte å jobbe på i team, og la særlig vekt på prosjektutvikling, innovasjon og kostnadsreducerende tiltak. Rammesøknad er sendt inn for de første boligfeltene, og det tas sikte på å starte salget i juni 2018.

I Freserveien 1 i Kværnerbyen har grunnarbeider for nytt kontorbygg på 39 000 kvadratmeter startet.

Utleie og salg av næringseiendom Utleiegraden i selskaps eiendomsmasse er i 2017 redusert fra 96,7 prosent til 96,2 prosent.

Det er inngått 116 nye kontrakter for et samlet areal på 52 000 kvadratmeter og en årlig leieverdi på 87,6 millioner kroner. I tillegg er det forlenget kontrakter for et samlet areal på 41 000 kvadratmeter og en årlig leieverdi på

65 millioner kroner. Gjennomsnittlig kontraktstid for nye avtaler er 4,1 år.

Det har vært et godt år for hotellene i Bergen. Scandic Ørnen endte med et belegg på 71 prosent, opp over 10 prosentpoeng fra 2016.

Flere eiendommer er solgt i løpet av året. I første kvartal ble et kontorbygg på 21 000 kvadratmeter i Vitaminveien 1 solgt og overtatt av ny eier. På Ulven er eiendommene Selma Ellefsensvei 4 og Persveien 26 solgt. I desember solgte OBOS Forretningsbygg AS sin 50 prosent andel av Chr. Krohgs gate 32 AS.

Salg av virksomhet Gårdpass AS, som leverer tjenester innen vintervedlikehold, feiing, grønt vedlikehold og containerutleie, ble i februar solgt til Vaktmesterkompaniet AS. Og med virkning fra 1. februar 2018 er også OBOS Eienomsdrift AS solgt til Coor Service Management. OBOS har etter en grundig vurdering funnet det hensiktsmessig å selge virksomheter som drifter egne og andres eiendommer, til nye eiere som er bedre i stand til å levere framtidens driftstjenester.

Bank, forsikring og eiendomsmedling

Virksomhetsområdet viser et operasjonelt resultat før skatt på 349 millioner kroner i 2017. Tilsvarende tall for 2016 var 106 millioner kroner.

Bank – høy utlansvekst i et avventende boligmarked

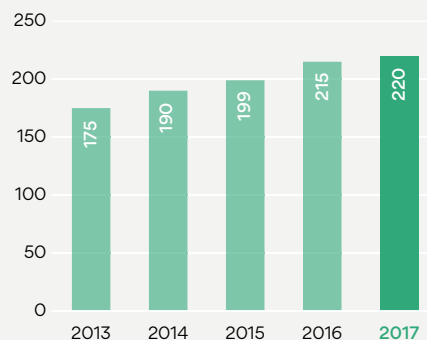
OBOS-banken eies av OBOS, og virksomheten har 56 ansatte ved årsslutt. I tillegg benyttes konserntjenester fra OBOS. Banken er landsdekkende, med høyest aktivitet i områder hvor OBOS driver sin virksomhet. OBOS-banken er ratet Baa-1 av Moody's.

Bedriftsmarkedet er rettet mot boligselskaper (i hovedsak borettslag og sameier), hvor OBOS-banken er markedsleder. Alle borettslag og sameier som er forvaltet av OBOS, har konto og betaling i OBOS-banken. OBOS-banken har en viktig rolle i å sikre boligselskapene finansiering, også i tider hvor andre banker strammer inn. I 2017 har fokuset vært å øke andelen boligselskaper som har finansiering i OBOS-banken. Banken har også et fåtall engasjementer i segmentet boligutbyggere, hvor banken finansierer tomtekjøp og utbyggingsprosjekter.

For privatkundene tilbys en nettbasert dagligbank med fokus på boligfinansiering. Nyboligkjøpere og unge OBOS-medlemmer er høyt prioritert. Det er stort fokus på å tilby best mulig digitale salg- og selvbetjeningsløsninger, og det ble blant annet lansert ny mobilbank i fjerde kvartal. Bransjemålinger viser at OBOS-banken har langt høyere kundetilfredshet enn gjennomsnittet i markedet.

Antall forvaltede boliger

tall i tusen



Banken har siden 2016 hatt sitt eget boligkreditselskap, OBOS Boligkreditt, som sikrer konkurransedyktig og langsiktig finansiering. Ved utgangen av 2017 hadde selskapet utstedt 11 000 millioner kroner i obligasjoner med fortrinnsrett. Obligasjonene er ratet Aaa av Moody's. OBOS er aksjonær i Eika Boligkreditt med en eierandel på 10,1 prosent ved utgangen av 2017. Selskapet benyttes som finansieringskilde for OBOS-banken for allerede overført portefølje, men porteføljen avvikles i henhold til inngått avviklingsavtale.

OBOS-banken oppnådde i 2017 et operasjonelt resultat på 190 millioner kroner, mot 120 millioner kroner i 2016. Banken har i samme periode hatt en kraftig utlansvekst på 4 900 millioner kroner, en økning på 20,5 prosent. Utlån til personmarkedet var 11 936 millioner kroner ved utgangen av 2017, mot 10 617 millioner kroner i 2016. Dette gir en vekst på 12,4 prosent. Utlån til bedriftsmarkedet, i hovedsak lån til borettslag og sameier, utgjorde 16 825 millioner kroner ved utgangen av 2017, mot 13 221 millioner kroner året før. Dette gir en økning på 3 603 millioner kroner i løpet av 2017, og en vekst på 27,3 prosent. Sum utlån utgjorde til sammen 28 761 millioner kroner på egne bøker. Sum utlån inkludert Eika Boligkreditt, var ved årsskiftet 34 458 millioner kroner, mot 31 084 millioner kroner i 2016.

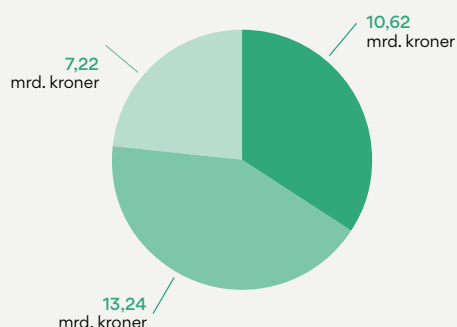
Sum kundeinnskudd fra privatkunder og boligselskaper var på 13 958 millioner kroner ved utgangen av året, mot 12 937 millioner kroner i 2016. Alle kundeinnskudd under to millioner kroner er sikret i Bankenes Sikringsfond.

Forvaltningskapitalen og forretningskapitalen (inkludert Eika Boligkreditt) ved utgangen av 2017 var henholdsvis 34 202 millioner kroner og 39 898 millioner kroner.

Forsikring OBOS Forsikring ble solgt til og overtatt av Tryg Forsikring 1. juni 2017. Gevinsten ved salg av forsikringselskapet ble på 64 millioner kroner. Det ble samtidig inngått

Utlån OBOS-banken

■ personmarkedet ■ bedriftsmarkedet ■ lån formidlet til Eika Boligkreditt



en samarbeidsavtale med Tryg Forsikring som sikrer at OBOS kan tilby attraktive forsikringstilbud til medlemmene. Tryg distribuerer forsikringer til OBOS' medlemmer i hele Norge. Ved oppstart av samarbeidet i 2017 har merkeva-restrategi og produktutvikling blitt etablert i samarbeid med OBOS. Tryg og OBOS tilbyr bl.a. et gunstig innboforsikringsprodukt med fastpris til OBOS-medlemmer.

Eiendomsmebling De første månedene i 2017 fortsatte som 2016 med stigende boligpriser, særlig i Oslo. Fra april begynte boligprisene å synke. For boligsalget har dette medført lavere omsetningshastighet, færre på visninger og skarpere konkurranse. Til tross for prisnedgangen ble det omsatt totalt 7 066 boliger i OBOS-tilknyttede borettslag, mens det i 2016 ble omsatt 7 068 boliger. Omsetningene av OBOS-boliger foregår gjennom OBOS eiendomsmeblere så vel som gjennom andre meglerforetak. Ved omsetning av leiligheter i OBOS-tilknyttede borettslag benyttet medlemmene forkjøpsretten i 21 prosent av salgene i 2017, mot 37 prosent i 2016.

OBOS Eiendomsmeblere avviklet fire kontor ved årsskiftet 2016/2017, hvorav tre i Oslo og ett i Bergen. Boligsalget skjer nå gjennom de gjenværende 13 avdelingskontorene til OBOS Eiendomsmeblere AS. Her ble det omsatt 2 027 boliger i 2017. Resultatet før skatt utgjorde 14 millioner kroner, mot tre millioner kroner i 2016.

OBOS solgte i 2017 aksjene i Finn Eiendom. Salget ga en betydelig gevinst på 53 millioner kroner.

Digitale tjenester

Digitale tjenester ble opprettet som ny divisjon 1. januar 2017. Digitale tjenester skal være et ledende fagmiljø på digitale kundeflater, i tillegg til å ha ansvaret for forvaltningen av merkevaren OBOS, konsernmarkedsføring og CRM. Divisjonen består av markedsavdelingen og avdelingen for digitale tjenester og skal drive forretningsutvikling og skape nye tjenester, særlig knyttet til kundens

medlems- og boligforhold, men skal også være en stab som betjener konsernet med digital utvikling, innhold, analyse, innsikt, rådgivning og arbeidsmetodikk – også innenfor merkevarebygging og digital markedsføring.

Divisjonen har blant annet utviklet appen Nabohjelp. Dette er en app som gjør det enklere å spørre naboen om ulike tjenester. Nabohjelp er en åpen tjeneste for alle og hadde ved årsskiftet 35 500 brukere. Målet er å videreutvikle den til å bli den foretrukne plattformen for nabolag.

Aksjeinvesteringer

Aksjeinvesteringene i OBOS-konsernet viser et operasjonelt resultat før skatt på 510 millioner kroner mot 299 millioner kroner i 2016. Konsernets strategiske aksjer i entreprenørvirksomhet, samt noen finansielle aksjeplasseringer, er samlet i morselskapet. Aksjeporteføljen hadde ved årsskiftet en markedsverdi på 5 500 millioner kroner, mot 7 349 millioner kroner i 2016. I løpet av 2017 har OBOS solgt seg helt ut av det svenske børsnoterte selskapet JM AB. Salget medførte en operasjonell gevinst på 157 millioner kroner. I tillegg har OBOS mottatt utbytter på 63 millioner kroner i eierperioden. Avkastningen for porteføljen var negativ med 12,6 prosent i 2017.

De største aksjepostene er i entreprenørselskapene AF Gruppen ASA og Veidekke ASA. Eierskapet i entreprenørselskapene gir OBOS verdifull kompetanse og kunnskap om entreprenørvirksomhet som bidrar til at OBOS blir en mer effektiv byggherre. Begge investeringene bidrar til å oppfylle konsernets hovedformål; å skaffe bolig til medlemmene gjennom det betydelige antall boliger som disse selskapene igangsetter. Eksponeringen i AF Gruppen er økt i 2017, mens det ikke har vært endring i eierandelen i Veidekke. Ved årsskiftet var markedsverdien av disse to investeringene 4 617 millioner kroner, 3 144 millioner kroner mer enn de bokførte verdiene. OBOS er største aksjonær i begge selskapene, og ved årsskiftet var eierandelen i AF Gruppen 18,44 prosent og i Veidekke 17,78 prosent.

I løpet av året har OBOS investert i ytterligere ett entreprenørselskap, BetonmastHæhre AS. Eierandelen er 1,8 prosent og investeringen er på 100 millioner kroner. Eierandelen i det rådgivende ingeniørselskapet Multiconsult ASA er økt noe, og OBOS er fortsatt selskapets nest største aksjonær, nå med en eierandel på 7,21 prosent. Markedsverdien av investeringen var ved utgangen av året 144 millioner kroner.

Innovasjon

Virksomheter som skal lykkes i framtiden må ha evnen til å forandre seg raskt, noe som krever involvering og engasjement blant medarbeiderne. OBOS har gjennom 2017 styrket innovasjonsinnsatsen i organisasjonen. Gjennom året er det startet flere tiltak for å utvikle og

styrke innovasjonskulturen og innovasjonsprosessene internt i OBOS. Blant annet kurses ansatte i innovasjonsprosesser og egne innovasjonsagenter blant de ansatte skal være med å lede innovasjonsarbeidet. Det har også vært avholdt en idékonkurranse internt med 196 bidrag fra ansatte.

Eksternt er OBOS med på å løfte norske talenter og gründere gjennom partnerskap i StartupLab som holder til i Forskningsparken i Oslo.

OBOS kommer til å satse mer offensivt på investeringer i startups og andre typer ventureinvesteringer. Det er derfor besluttet at OBOS setter av en ramme på inntil 100 millioner kroner til investeringer i denne type virksomheter de kommende årene. De første er allerede gjort gjennom investeringen i solenergisekskapet Otovo og i det svenske smarthjemselskapet FM Technology. Dette selskapet er allerede i gang med leveranser av løsninger for smarte hjem til vår svenske virksomhet.

Boligdivisjonen jobber for tiden med planer for to Future-Built-prosjekter. Det ene er et boligkompleks på Manglerud og det andre er et bolig- og byområde på Fornebu med 700 leiligheter og rekkehus, og inntil 5 000 kvadratmeter med handel- og servicefunksjoner på gateplan.

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 bygg, som kan påvirke boliggetterspørsel og kostnadsnivå negativt. Myndighetene har også hatt et

betydelig fokus på gjeldsoppbygging i husholdningene de siste årene, og har både i Norge og Sverige innført nye regler på utlånsiden som direkte påvirker OBOS' virksomhet, både innenfor boligbygging og bank.

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 rapporteringsregimer.

Operasjonell risiko 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. 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 gir retningslinjer for hvordan prosjektene og prosessene skal gjennomføres med hensyn til kvalitet, framdrift, kostnads-effektivitet 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 omfatter 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

Finansiell risiko kan deles opp i finansiell markedsrisiko, hvor aksjerisiko, renterisiko og valutarisiko inngår, samt kreditt risiko 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 risiko

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 virksomheten.

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 risikoen 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 risikoen i den øvrige virksomheten i OBOS anses som lav.

Likviditetsrisiko

OBOS har gjennom mange år sikret seg store og langsiktige kreditt rammer i banker som sikkerhet mot perioder med dårlig likviditet i finansmarkedene. OBOS morselskap har kreditt rammer på 2,5 milliarder kroner i tillegg til kassekreditt på 0,4 milliarder kroner. På konsernnivå var kreditt rammene 4,2 milliarder kroner (eksklusive OBOS-banken) ved utgangen av 2017. Utrukne kreditt rammer og kassakreditt var ved årsslutt 3,37 milliarder kroner. For å styrke konsernets likviditet og handlingsrom i et krevende nyboligmarked hadde også konsernet tilgjengelige kontanter og kortsiktige pengeplasseringer på 2 845 millioner 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. Siden våren 2017 har det vært en nedgang i boligprisene, spesielt i Oslo og i Stockholms-regionen. Over tid vil dette kunne påvirke igangsettelsen av nye prosjekter. 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 næringseiendommer måles og rapporteres løpende. Oppstart av nye eiendomsprosjekter vil bli utsatt dersom andelen usolgte boliger blir for stor, og utleiegraden i næringseiendommer blir for lav.

OBOS' virksomhet innen eiendomsmedling, bank, 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 kontaktflate 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.

Alle medlemmer får tilsendt OBOS-bladet gratis. Bladet utkommer med ni nummer pr. år.

Organisasjon

Antall ansatte og sykefravær

OBOS og datterselskapene hadde 2 661 ansatte ved utgangen av 2017, hvorav 999 i Sverige. Antallet ansatte i konsernet har i løpet av året økt med 163, en økning som primært har funnet sted i OBOS Sverige og Block Watne. I konsernet for øvrig har det vært en nedgang i løpet av 2017. Det skyldes salget av OBOS Forsikring og Gårdpass AS i 2017. 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 2017 på 3,8 prosent, en nedgang sammenlignet med 2016. Konsernet har en overordnet målsetning om et sykefravær på godt under 4 prosent, så dette er et tilfredsstillende resultat. Det har ikke vært skader eller ulykker av vesentlig art i OBOS i 2017.

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. 67 prosent av lederne i OBOS-konsernet er menn. 60 prosent av medlemmene i styret er kvinner, mens andelen kvinner i representantskapet er 51 prosent. Ved rekruttering til stillinger i konsernet søkes det bevisst å øke kvinneandelen, og i løpet av 2017 har konsernet ansatt flere kvinner i ledende stillinger, blant annet i divisjonen for boligutvikling. Dette kan være krevende fordi det i byggebransjen er en markant skjevhet i rekrutteringsgrunnlaget.

Medarbeider- og lederutvikling

Utvikling av medarbeidere er blant de viktigste investeringer OBOS gjør. I 2017 har konsernet fortsatt det to-årige modulbaserte ledertalentutviklingsprogrammet, OBOS Extend. Programmet har til hensikt å identifisere og utvikle unge ledertalenter i OBOS-konsernet. 12 unge medarbeidere ble etter søknad plukket ut til å delta. Første kull avsluttes i 2018 og det planlegges et nytt program fra og med fjerde kvartal i 2018.

Videreutvikling av mer erfarne ledere har også stått sentralt i 2017, blant annet gjennom jevnlig gjennomføring av interne temakurs for ledere innen ulike ledelsesområder samt mulighet for deltakelse på eksterne lederutviklingsprogram.

Rekruttering og arbeidsgiverprofilering

OBOS har i 2017 skjerpet fokuset på arbeidet med å profilere konsernet som attraktiv arbeidsgiver. I 2017 ble OBOS' sommertrainee-program for studenter gjennomført for femte år på rad. Ordningen har vært utvidet med flere deltakere for hvert år, og det er et viktig tiltak for organisasjonen, både for strategisk rekruttering og for profilering av OBOS som arbeidsgiver. Gjennom sommertrainee-ordningen opprettes det kontakt inn mot studentmiljøene, med formål om å gjøre studenter kjent med OBOS som en attraktiv arbeidsgiver. Som et ledd i arbeidet med arbeidsgiverprofilering har OBOS også i 2017 økt tilstedeværelsen ved de største utdanningsinstitusjonene i Norge, både gjennom deltakelse på karrieredager og gjennom bedriftspresentasjoner og andre profileringstiltak mot studenter på utvalgte studieretninger.

Arbeidsforhold

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 har egne rutiner for varsling i forbindelse med seksuell og annen trakassering. Rutinene er gjennomgått på nytt og revidert på bakgrunn av økt oppmerksomhet rundt temaet, blant annet i media.

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.

Boligbyggingsvirksomheten har kontinuerlig fokus på SHA/HMS, og tallene viser nå en positiv utvikling sammenlignet med tidligere år. Byggebransjens viktigste måleparameter er fraværsskader på byggeplass målt i forhold til utførte timeverk. Dette uttrykkes som en såkalt H1-verdi (fraværsskader per million arbeidede timer).

I 2017 endte H1 verdien på 3,4 i OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu mot 5,3 ved utgangen av 2016. På Fornebu har man i 2017 en H1-verdi på 0, noe som er en sikkerhetsmessig milepæl for utviklingen.

I Block Watne er H1 verdien i 2017 redusert fra 9,8 til 8,2. Dette er fortsatt høyt, og det arbeides systematisk med å redusere og forebygge antall skader i tett dialog med egne fagarbeidere og underentreprenører. Holdningskampanjen «Vel hjem. Alltid vel hjem.» er videreført også i 2017.

OBOS Sverige rapporterer fra fjerde kvartal en LTAR-verdi (svensk versjon av H1) på 10,17. Det har dessverre vært fire til dels alvorlige skadehendelser på fabrikken i 2017. Virksomheten vil i løpet av 2018 styrke sikkerhetsfokuset både på fabrikk og byggeplass.

I Kärnhem har det vært seks skader med fravær gjennom året. Den alvorligste var en klemskade som førte til en ukes sykemelding. Virksomheten vil fra 2018 styrke sitt sikkerhetsfokus og gå over til rapportering i henhold til LTAR-verdi for å sikre lik rapportering gjennom konsernet. I OBOS Forretningsbygg var H1-verdien 2,9 ved utgangen av 2017, mot null ved utgangen av 2016. I OBOS Energi var H1-verdien 0,0 ved utgangen av 2017, mot 52,8 ved utgangen av 2016. Det store utslaget skyldes i stor grad store variasjoner i byggeaktivitet gjennom året.

Fra 1. januar 2018 innførte konsernet nye seriøsitetkrav for alle nye byggeprosjekter i Norge. Målet er å bli kvitt useriøse aktører i byggebransjen og bidra til økt kvalitet i det som bygges. Kravene regulerer blant annet bruk av faglærte håndverkere (minimum andel på 40 prosent) og lærlinger (minimum andel på 7 prosent), begrensninger

i bruken av underleverandører og tydelige krav til lønns- og arbeidsvilkår.

OBOS har også inngått et samarbeid med Skatteetaten og Veidekke som vil gjøre det lettere å velge bort virksomheter som ikke har gjort ting riktig, for dermed å bekjempe arbeidslivskriminalitet på byggeplassene. I første rekke gjelder avtalen OBOS-prosjektet på Vollebekk, der det bygges 800 nye boliger med Veidekke som entreprenør. Leverandørene gir fullmakt til at Skatteetaten kan gi ut en utvidet skatteattest med taushetsbelagte opplysninger til OBOS og Veidekke. Her vil det framkomme hvorvidt mva og arbeidsgiveravgift er betalt, hvor stor omsetningen er og hvor mange som er ansatt i bedriften.

OBOS og miljø

Grønt ansvar

Et av hovedmålene i OBOS-konsernets strategi fram mot 2021 er å ta grønt ansvar. Vi tror dette over tid vil skape verdier for både medlemmene, samfunnet og konsernets langsiktige økonomiske verdiskapning. Som ledende aktør i bolig- og byggenæringen har OBOS et særlig ansvar for å gå foran.

OBOS arbeider aktivt for å redusere energibruk og utslipp av klimagasser samt for å tilby nye, lønnsomme og miljørelaterte produkter, tjenester og investeringer til kunder og medlemmer. Når vi utvikler byer og steder skal vi også ha et særlig fokus på hvordan vi kan legge til rette for en bærekraftig livsstil der man deler mer og forbruker mindre av jordens ressurser.

Grønne bygg

Kontorbygget Portalen på Lillestrøm, er første OBOS-bygg som har oppfylt kravene til grønn obligasjon. Bygget er det første OBOS-bygget som vil bli BREEAM-sertifisert.

OBOS Forretningsbygg har sluttet seg til 10 strakstiltak for grønne bygg. Hensikten med strakstiltakene er å øke bevisstheten hos eiendomsselskaper om en rekke viktige grep for å bidra til et bærekraftig samfunn. Tiltakene OBOS Forretningsbygg forplikter seg til inkluderer blant annet miljøsertifisering, valg av giftfrie byggematerialer og miljø-innovasjon.

OBOS planlegger for tiden et klimavennlig boligbygg i tre bygget i henhold til FutureBuilt-standard på Manglerud i Oslo. På Fornebu planlegger OBOS et bærekraftig bolig- og byområde med 700 leiligheter og rekkehus, og inntil 5 000 kvadratmeter med handel og servicefunksjoner på gateplan. Prosjektet skal gjennomføres i samarbeid med FutureBuilt. Både OBOS, Block Watne og OBOS Sverige har utviklet og produsert boliger som tilfredsstillende passivhus-standard. Det arbeides kontinuerlig med å redusere uheldige miljøpåvirkninger både når det gjelder bruk av

farlige stoffer i produksjonen, avfallshåndtering og energibruk i fabrikk og på byggeplass. Det er etablert måltall for å redusere avfallsmengden ytterligere.

Mobilitet

OBOS arbeider aktivt med å legge til rette for nye og bærekraftige mobilitetsløsninger. Gjennom et samarbeid med Avis tilbys delingsbiler i flere borettslag rundt om i Oslo. Tilbudet vil utvides i løpet av 2018. Det er inngått avtale med Oslo Bysykler om å gå inn som hovedsponsor av bysykkelordningen i Oslo med ambisjon om å øke antallet bysykler, spesielt i boområder utenfor sentrum.

Det arbeides også med å få på plass pilotordninger med selvkjørende busser både på Fornebu og Romsås i Oslo. Den første piloten forventes å starte sommeren 2018. OBOS har ytt støtte til etablering av ladeinfrastruktur for elbil i en rekke borettslag og sameier i løpet av 2017 og legger også til rette for slik lading i nye bolig- og næringsprosjekter.

Nabohjelp

OBOS har i 2017 satset offensivt på etablering av delingsplattformen Nabohjelp der beboere i alle nabolag i Norge kan etablere en brukerprofil og bidra til deling av tjenester og ting i sitt nabolag. Plattformen har 35 500 brukere ved utgangen av 2017 og en god bruksfrekvens i flere nabolag. Tjenesten er etablert for å bidra til å styrke det sosiale limet mellom beboere, samt å bidra til gjenbruk og sambruk av ting framfor økt forbruk.

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-konsernet har som mål å bli selvforsynt med fornybar strøm, samt på sikt å kunne tilby miljøvennlig kraft til medlemmer og kunder. Med dette har OBOS målsetning om å produsere et årlig kraftvolum på 650 GWh innen 2021, hovedsakelig 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.

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 som i dag har en forventet årsproduksjon på 550 GWh. Hovedkontoret til OBOS på Hammersborg torg i Oslo er sertifisert som Miljøfyrtårn. Det samme gjelder 16 avdelingskontor i konsernet i Norge. OBOS utarbeider et eget CO₂-regnskap for hovedkontoret og de sertifiserte avdelingskontorene.

For øvrig vises det til kapittelet «Samfunnsengasjement og samfunnsansvar» i årsrapporten for 2017 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.

Selskapet har også egne rutiner for ledelsens egenhandel med eiendom, aksjer m.v. for å sikre uavhengighet og selskapets omdømme.

Samfunnsansvar

OBOS anser seg gjennom konsernets formålsbestemmelse og forretningsidé forpliktet til å leve opp til gjeldende internasjonale standarder som ivaretar menneskerettigheter og sosiale forhold for arbeidstakere, verner om det ytre miljø og bekjemper korrupsjon i alle forretningsammenhenger.

OBOS har som strategisk mål å utvikle byer og steder og å utøve samfunnsansvar. For også å bidra til livet mellom husene har OBOS etablert programmet OBOS gir tilbake. I 2017 ble det delt ut 70 millioner kroner til gode tiltak innenfor kultur, idrett og miljø.

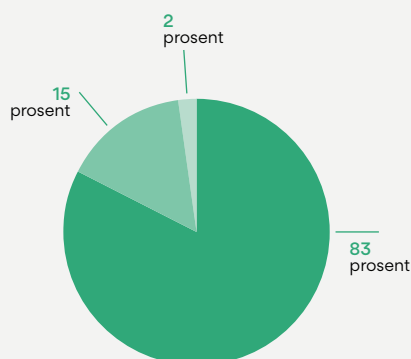
Det vises til kapittelet «Samfunnsengasjement og samfunnsansvar» for en nærmere beskrivelse av dette arbeidet.

Styret

På representantskapsmøtet 8. mai 2017 ble Roar Engeland valgt som ny styreleder. Styremedlemmene Lisbeth Dyrberg,

CO₂-utslipp ved OBOS' hovedkontor 2017

■ transport ■ avall ■ energi



Inger Stray Lien, Torger Reve og Bjørn Frode Skaar ble gjenvalgt som styremedlemmer. Eva Eriksson ble valgt som nytt, fast styremedlem. Rina Brunsell Harsvik ble valgt som nytt fast møtende varamedlem. Alle ble valgt for ett år. Tove Heggelund, Lars Örjan Reinholdsson og Nina Hoff Haraton er de ansattevalgte representantene i styret. De ble alle valgt for to år i 2017.

Utsikter for 2018

Styret er meget tilfreds med konsernets økonomiske resultater i 2017. Resultatene preges av et sterkt boligmarked fra 2015 til starten av 2017, samt evne til god kommersiell drift. 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.

Samtidig er det liten tvil om at korreksjonen i boligmarkedet, både i Norge og Sverige, vil påvirke virksomheten framover. Den kraftige reduksjonen i nyboligsalget gjennom 2017, spesielt i Oslo-området, vil påvirke igangsettingstakten i 2017/2018 med påfølgende resultateffekter i 2019 og 2020. Det er vanskelig å spå nøyaktig hvordan boligmarkedet vil utvikle seg i 2018, men ut fra en overordnet analyse forventer OBOS at boligprisene i Norge ved utgangen av 2018 vil være noe høyere enn ved utgangen av 2017 og at prisutviklingen snur sommeren 2018.

Endringene i boligetterspørselen i Norge har slått ulikt ut for OBOS Nye Hjem, som har sin hovedvirksomhet innen konsentrert boligbygging i Oslo og andre store byer, og for Block Watne som har et mer geografisk spredt marked med større vekt på småhus i randsonen rundt byene. Det er særlig i Oslo nedgangen i boligetterspørselen har vært stor, mens småhusbebyggelsen ellers i landet ikke har vist samme nedgang.

Ved inngangen til 2018 er aktiviteten i bruktboligmarkedet god. Det bidrar til at flyttekjedene opprettholdes, og det selges også jevnt med nye boliger. Vi forventer imidlertid ikke at nyboligsalget vil komme tilbake igjen til nivåene da markedet var som hetest, blant annet fordi befolkningsveksten har avtatt, nyboligtilbudet er kraftig styrket og det absolutte prisnivå i de største byene nå overstiger kjøpekraften hos mange kjøpere.

Til tross for den markante avkjølingen i det svenske boligmarkedet gjennom 2017, ligger det mest sannsynlig an til en myk landing også i Sverige. Den makroøkonomiske situasjonen er positiv, selv om det ligger an til noe svakere vekst i svensk økonomi framover. Som følge av innskjerpinger i de såkalte amortiseringsreglene gjeldende fra 1. mars 2018 og høy byggeaktivitet i mange kommuner, forventer vi også at prisnedgangen, som primært har påvirket Stockholmsmarkedet til nå, kan spre seg til andre deler av Sverige slik at det tar lenger tid enn i Norge før det svenske boligmarkedet stabiliserer seg.

Med den sterke markeds- og kapitalposisjonen OBOS har, har selskapet betydelig evne til å motstå svingninger i bolig- og eiendomsmarkedet. OBOS vil tilpasse sin boligproduksjon til etterspørselen etter nye boliger. Samtidig vil salgsinnsats og markedsføring av nye boliger intensiveres, og det vil bli utviklet nye typer boliger og bokonsepter som er tilpasset nye segmenter i markedet. Styret mener at OBOS har gode forutsetninger for å kunne selge nye boliger også under endrede markedsforhold. Vi har en attraktiv tomteportefølje med gunstige tomteverdier, høyt fokus på kostnadskontroll i prosjektene, gode risikostyringsmodeller for å kunne ta riktig risiko og en kompetent organisasjon med erfaring fra tidligere markedskorreksjoner. OBOS har også den nødvendige fleksibilitet til å håndtere svingninger i markedet ved at prosjekter forskyves i tid og ved at kapasitet i de ulike ledd av selskapet tilpasses.

Konsernets vedtatte strategi fram mot 2021 legger tydelige føringer på de prioriteringer som gjøres i virksomheten, på tvers av virksomhetsområder og geografi. 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 2018 har OBOS et bredt tilbud av nye boliger både i Norge og i Sverige. Vi vil benytte vår handlefrihet til å kunne skape nye forretningsmuligheter og utvide boligtilbudet til medlemmene.

OBOS har en ambisjon om å være en ledende by- og stedsutvikler. I 2018 vil utbyggingen av Ulven i Oslo starte med inntil 3 000 boliger og mer enn 200 000 kvadratmeter næring. Vi forventer også en avklaring rundt videre utbygging av Fornebu, samt finansiering av Fornebubanen

med mulighet for en vesentlig økning av både bolig- og næringspotensialet på OBOS' eiendommer.

I tråd med konsernets strategi vil OBOS satse offensivt på innovasjon og digital verdiskaping. OBOS skal gjennom dette styrke egen produktivitet, men først og fremst sette fokus på bedre kundeopplevelser for medlemmer, kunder, styrer og beboere i boliger forretningsført av OBOS.

I 2018 vil OBOS også prioritere tiltak for å styrke konsernets grønne profil gjennom offensiv miljøsatsing på tvers av forretningsområdene, men med særlig fokus på den byggende virksomheten. OBOS vil, som en stor

og landsomfattende aktør, videreføre og forsterke sitt samfunnsengasjement. I strategiperioden fram mot 2021 har OBOS som mål å gi 10 prosent av konsernets resultat etter skatt tilbake til samfunnsnyttige formål.

Ved inngangen til 2018 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 2018 med.

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

Oslo 19. mars 2018

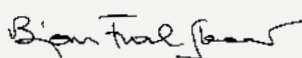
Styret og konsernsjef i OBOS BBL


Roar Engeland
Leder



Inger Stray Lien
Nestleder


Lisbeth Dyrberg

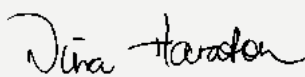

Torger Reve


Bjørn Frode Skaar

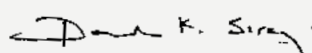

Eva Eriksson


Tove Heggelund


Lars Örjan Reinholdsson

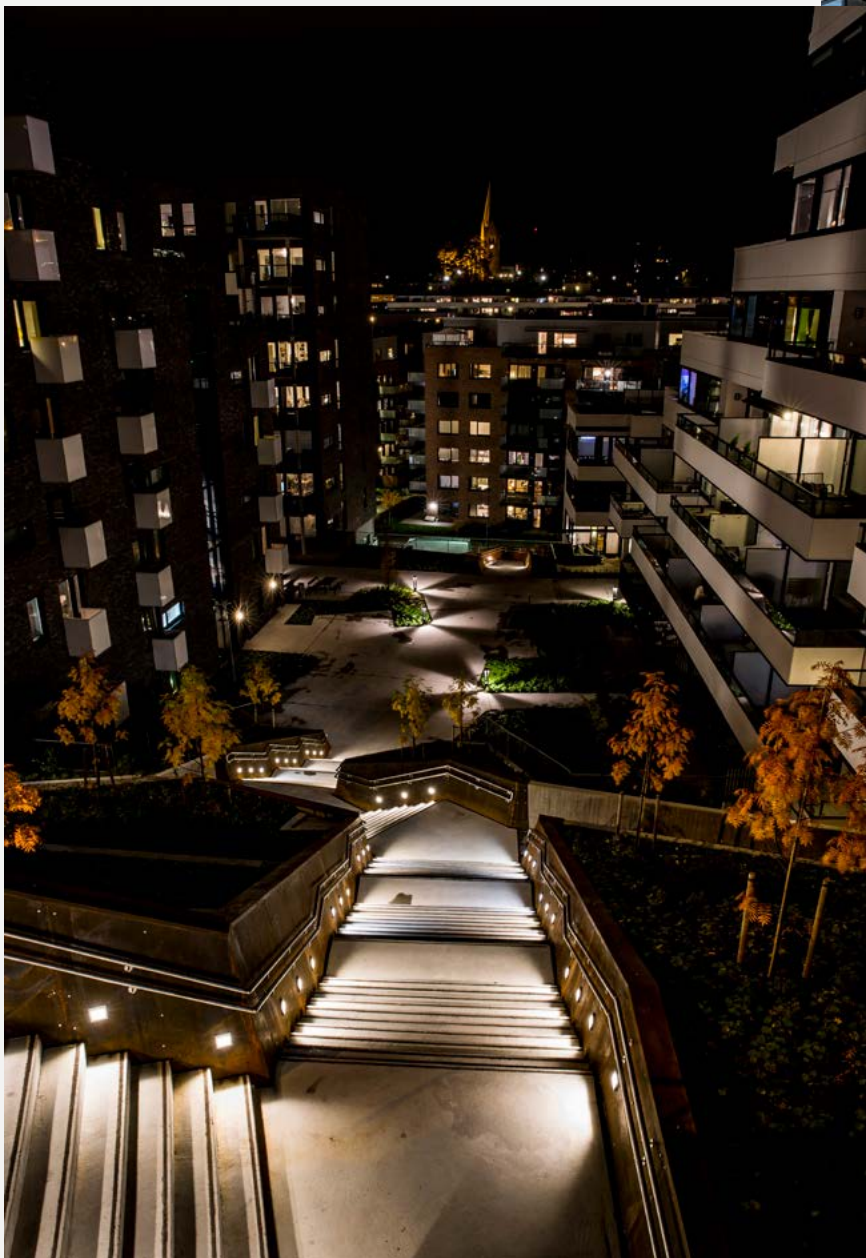

Nina Hoff Haraton


Rina Brunsell-Harsvik


Daniel Kjörberg Siraj
Konsernsjef

Ferdigstilte prosjekter 2017

1.



2.



1. Kværnertrappa ble ferdigstilt høsten 2017. Den går fra Konows gate til Freserveien i Oslo og ligger mellom Kværnerlia borettslag og Kværnerbyen terrasse boligsameie. **2.** Kværnerlia borettslag i Kværnerbyen består av 131 boliger. Boligprosjektet ble ferdigstilt juli 2017.

1.



1. På Voll & Lund i Hamar skal OBOS og Block Watne bygge ca. 1 000 boliger, og hittil er nærmere 100 boliger overlevert. Bildet viser Block Watne-prosjektet Skimakertunet som sto ferdig i 2017. **2.** Storøya på Fornebu vil ha ca. 500 boliger når de siste står ferdig høsten 2019. Bildet viser Svaletunet som har 25 leiligheter og åtte rekkehus fordelt på fire bygg. Svaletunet ble ferdigstilt i september 2016. **3.** Tiller Hageby i Trondheim er et Block Watne-prosjekt som består av 123 boliger. Det bygges småhus fra to- til seksmannsboliger, og i desember 2017 var 38 boliger overlevert. Prosjektet forventes ferdigstilt i 2020.



2.



3.

1.



2.



1. Arna Urban har sentral beliggenhet i Arna i Bergen. Prosjektet består av 85 leiligheter og ble ferdigstilt i mars 2017. **2.** Villa Eksjö fra SmålandsVillan, her oppført i Stallberga i Göteborg. OBOS Sverige AB med varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan er den største småhusaktøren i Sverige med en markedsandel på 18,6 prosent. **3.** Portalen i Lillestrøm består av hotell med 220 rom, 144 leiligheter, parkering, næringslokaler og kontorbygg med ca. 900 arbeidsplasser. Portalen er sentral for byutviklingen i Lillestrøm, og hele prosjektet stod ferdig i januar 2018.

**3.**

1.



1. Stålverkskroken boligsameie på Ensjø i Oslo sto ferdig i august 2017. Sameiet består av to bygg med totalt 66 leiligheter. Hovinbekken gikk tidligere i rør, men er ført opp i dagen og danner vannspeilet i front.