

Resultatregnskap 2017

OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Note	2017	2016
Kontingenter medlemmer		86 717	82 090
Forvaltningsinntekter		270 018	249 082
Konserninterne tjenester		358 709	362 101
Andre driftsinntekter		44 586	40 647
Sum driftsinntekter		760 030	733 920
Personalkostnader	2,3	-498 051	-468 269
Salgs- og markedsføringskostnader		-147 068	-107 298
Eksterne tjenester		-32 518	-39 257
Andre driftskostnader	4	-226 587	-197 976
Av- og nedskrivninger	8,9	-12 341	-12 036
Sum driftskostnader		-916 565	-824 837
Driftsresultat		-156 534	-90 918
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		74 234	70 285
Rentekostnader		-93 901	-173 218
Konsernbidrag fra datterselskaper		103 710	121 590
Utbytte fra datterselskaper		385 750	4 900
Utbytte aksjer		341 225	303 936
Gvinster/(tap) aksjer		219 292	278 244
Nedskrivning aksjer		-29 728	-
Netto finansposter		1 000 583	605 737
Resultat før skattekostnad		844 049	514 819
Skattekostnad	5	12 398	8 543
Resultat etter skatt		856 447	523 362

Oppstilling av finansiell stilling

OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Note	2017	2016
Eiendeler			
Andre immaterielle eiendeler	8	107 434	34 473
Sum immaterielle eiendeler		107 434	34 473
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	26 772	24 354
Driftsløsøre og inventar	9	26 048	20 863
Sum varige driftsmidler		52 820	45 217
Investeringer i datterselskap	6	8 290 658	7 957 360
Lån til foretak i samme konsern		1 534 237	1 717 919
Investeringer i tilknyttet selskap	7	1 080 362	700 598
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet		35 173	32 473
Investeringer i aksjer og andeler	10	522 214	546 883
Andre langsiktige fordringer		31 995	7 000
Sum finansielle anleggsmidler		11 494 639	10 962 234
Sum anleggsmidler		11 654 893	11 041 924
Boligtomter for utvikling		49 993	49 993
Sum varelager		49 993	49 993
Kundefordringer		71 233	25 558
Fordringer på datterselskaper		354 673	3 075 209
Andre fordringer		38 207	38 114
Sum fordringer		464 113	3 138 880
Obligasjoner og sertifikater	11	1 589 087	250 090
Markedsbaserte aksjer	10	278 100	1 074 543
Sum finansielle omløpsmidler		1 867 187	1 324 633
Bankinnskudd, kontanter og lignende		255 263	649 130
Sum omløpsmidler		2 636 556	5 162 637
Sum eiendeler		14 291 449	16 204 560

Beløp i tusen kroner	Note	2017	2016
Egenkapital og gjeld			
Andelskapital		89 700	84 024
Annen egenkapital		9 822 325	8 964 251
Sum egenkapital		9 912 025	9 048 276
Pensjonsforpliktelser	3	78 760	72 964
Utsatt skatt	5	79 941	111 732
Obligasjonslån	13	1 751 498	2 449 845
Annen langsiktig gjeld	3	13 122	5 994
Sum langsiktig gjeld		1 923 322	2 640 535
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	-	2 500 000
Obligasjonslån	13	699 673	-
Leverandørgjeld		60 250	36 875
Betalbar skatt	5	12 308	9 483
Skyldige offentlige avgifter		32 870	32 835
Gjeld til datterselskaper, rentebærende	13	1 473 639	1 723 429
Annen gjeld til datterselskaper		28 341	89 870
Annen kortsiktig gjeld		149 022	123 259
Sum kortsiktig gjeld		2 456 102	4 515 751
Sum gjeld		4 379 424	7 156 285
Sum egenkapital og gjeld		14 291 449	16 204 560

Oslo, 19. mars 2018

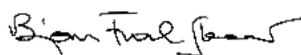
Styret og konsernsjef i OBOS BBL


Roar Engeland
Leder



Inger Stray Lien
Nestleder


Lisbeth Dyrberg


Torger Reve


Bjørn Frode Skaar

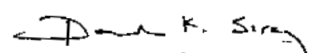

Eva Eriksson


Tove Heggelund


Lars Örjan Reinholdsson


Nina Hoff Haraton


Rina Brunzell-Harsvik


Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

Oppstilling av endringer i egenkapital

OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2016	77 118	8 436 631	8 513 749
Periodens resultat	-	523 362	523 362
Økning i andelskapital nye medlemmer	8 636	-	8 636
Økning i andelskapital som følge av fusjon	270	-	270
Andeler utmeldte/overført til annen egenkapital	-2 001	2 001	-
Fusjon ELBO	-	2 258	2 258
Egenkapital per 31. desember 2016	84 024	8 964 251	9 048 276
Egenkapital per 1. januar 2017	84 024	8 964 251	9 048 276
Periodens resultat	-	856 447	856 447
Økning i andelskapital nye medlemmer	7 303	-	7 303
Andeler utmeldte/overført til annen egenkapital	-1 626	1 626	-
Egenkapital per 31. desember 2017	89 700	9 822 325	9 912 025

Oppstilling av kontantstrømmer

OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Note	2017	2016
Resultat før skatt		844 049	514 819
Netto finansposter		-1 000 583	-605 737
Av- og nedskrivninger	8,9	12 341	12 036
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-284	-1 943
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-26 516	-58 791
Mottatte utbytter og konsernbidrag		521 793	279 966
Betalte renter		-90 676	-125 145
Mottatte renter		64 287	23 912
Betalte skatter		-9 994	-9 724
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		314 415	29 392
Inn-/utbetalinger ved salg/(kjøp) av driftsmidler	8,9	-92 620	-42 409
Inn-/utbetalinger utlån		3 118 587	-3 248 303
Inn-/utbetalinger ved salg/(kjøp) av aksjer og andre verdipapirer		-690 655	-355 935
Inn-/utbetalinger ved investering i datterselskaper		-310 000	-38 079
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		2 025 312	-3 684 726
Inn-/utbetalinger gjeld kredittinstitusjoner og andre		-2 585 964	2 496 396
Inn-/utbetalinger obligasjonslån/sertifikater		-	405 534
Inn-/utbetalinger konsernmellomværende		-150 936	1 253 325
Innbetaling av andelskapital		7 184	8 543
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-2 729 715	4 163 798
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		-3 879	-
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-393 867	508 464
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		649 130	140 666
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		255 263	649 130

Noter 2017

OBOS BBL

Note 01

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998, samt god regnskapsskikk.

Investeringer i datterselskaper

Aksjer i datterselskaper er vurdert etter kostmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsett i avgivers regnskap. Overstiger utbyttet/konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i oppstilling av finansiell stilling.

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Tilknyttede selskaper, hvor OBOS har en langsiktig investering med eierandel mellom 20 og 50 prosent og har betydelig innflytelse, samt felleskontrollerte virksomheter, er vurdert etter kostmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte er vist under regnskapslinjen for utbytte aksjer i resultatregnskapet.

Andre investeringer

Aksjer og andre verdipapirer er klassifisert som omløpsmidler og vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Investeringer i anleggsaksjer, andeler i ansvarlige selskaper, sameier og lignende, hvor eierselskapet ikke har betydelig innflytelse, vurderes etter kostmetoden. Anleggsaksjer som er børsnotert, nedskrives til børskurs når denne er lavere enn anskaffelseskost. Nedskrivning kan unnlates i spesielle tilfeller dersom verdien for OBOS vurderes å være høyere enn observerbar markedsverdi. Andre investeringer nedskrives dersom verdien av aksjene faller vesentlig under anskaffelseskost og dersom verdifallet ikke er vurdert å være av forbigående karakter. Dersom grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede, reverseres nedskrivningen.

Obligasjoner, sertifikater og andre verdipapirer vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Inntektsføring/kostnadsføring

Inntekter resultatføres når de opptjenes. Utgifter sammenstilles med inntektene slik at kostnadene resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter.

Renteinntekter og rentekostnader tas inn i resultatregnskapet etter hvert som disse opptjenes som inntekter eller påløper som kostnader. Direkte kostnader i forbindelse med låneopptak kostnadsføres i sin helhet i etableringsåret, mens etableringsgebyr og over-/underkurs ved låneopptak periodiseres over lånets løpetid som en justering av løpende rentekostnader.

Gevinst/tap ved salg av verdipapirer beregnes ut fra gjennomsnittlig kostpris på de avhendede papirer.

Fastsettelse til virkelig verdi

Ved fastsettelse av virkelig verdi (markedsverdi) for obligasjoner og sertifikater benyttes "antatt omsetningsverdi" for finansielle instrumenter på balansedagen, utarbeidet av Norges Fondsmeglerforbund.

Finansielle derivater

Finansielle derivater er avtaler om kjøp og salg av finansielle instrumenter som er avledet av andre underliggende objekter (aksje, obligasjon, valuta, rente o.l.). Et derivat gir innehaveren rett/plikt til kjøp/salg, og verdien av derivatet er betinget av utviklingen i verdien av det underliggende objektet. Derivater inngås for å sikre virkelig verdi av forpliktelser eller tilgodehavender, eller for å sikre fremtidige rentevilkår. I OBOS benyttes ikke andre finansielle derivater enn rentebytteavtaler. Verdien av selve derivatet blir ikke regnskapsført.

Fordringer og annen gjeld

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av fordringsmassen.

Annen gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Gjeld i obligasjonsmarkedet

Obligasjonsgjeld blir ført i regnskapet til opptakskost. Opptakskost er pålydende med tillegg av overkurs eller fradrag for underkurs. Over-/underkursen inntektsføres eller kostnadsføres lineært som en justering til løpende renter over lånets løpetid på obligasjonsgjelden.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt. Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til gjennomsnittskurser dersom disse ikke avviker vesentlig fra transaksjonsdagens kurs. OBOS har lite volum i utenlandsk valuta.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av bankinnskudd uten løpetid samt trekk på kassekreditt.

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler vurderes til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte amortiseringer og eventuelle nedskrivninger. Immaterielle eiendeler med bestemt levetid amortiseres lineært over antatt økonomisk levetid.

Fast eiendom og andre varige driftsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Anlegg under oppføring er ført med laveste verdi av anskaffelseskost og antatt markedsverdi.

Operasjonelle leieavtaler (leasing)

Leieavtaler der den vesentligste av risiko og avkastning forbundet med eierskap av eiendelen ligger hos utleier klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Leiebetaling ved operasjonelle avtaler kostnadsføres lineært over leieperioden.

Pensjoner

OBOS følger Norsk Regnskapsstandard for pensjonskostnader. Standarden tar utgangspunkt i nåverdien av antatte fremtidige pensjonsytelser som anses opptjent på balansedagen. Den beregnede påløpte forpliktelsen, både for pensjoner som er dekket i forsikringsselskap og pensjoner som dekkes over driften, sammenholdes med verdien av pensjonsmidlene.

Midler presenteres som eiendeler og forpliktelser som gjeld i balansen, avhengig av om ordningen er over- eller underfinansiert. Overfinansiering balanseføres kun dersom det er sannsynliggjort at selskapet kan nyttiggjøre seg denne. Endringer i forutsetninger og estimatavvik resultatføres ikke dersom de er innenfor en korridor på 10 prosent av det høyeste av forpliktelsene eller midlene. Planendringer regnskapsføres over forventet gjenværende opptjeningstid.

Ved innskuddsplaner betaler konsernet innskudd til privat administrerte forsikringsplaner for pensjon på obligatorisk og avtalemessig basis. Konsernet har ingen ytterligere betalingsforpliktelser etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som personalkostnad når de forfaller. Forskuddsbetalte innskudd bokføres som en eiendel i den grad innskuddet kan refunderes eller reduserer fremtidige innbetalinger.

Ny ordning vedrørende avtalefestet pensjon (AFP) er en flerforetaksordning og defineres som en ytelsesplan. I samsvar med Finansdepartementets konklusjon om at disse ordningene ikke medfører plikt til balanseføring, kostnadsføres pensjonspremiene løpende.

Skatter

OBOS betaler vanlig selskapsskatt. I tillegg betales 0,15 prosent formuesskatt. Årets skattekostnad i resultatregnskapet består av betalbar skatt på årets inntekt og endring i utsatt skatt. Formuesskatt klassifiseres som driftskostnad.

Utsatt skatt i balansen er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier og underskudd til fremføring. Skattereduserende midlertidige forskjeller utlignes mot skatteøkende midlertidige forskjeller så fremt de reverseres innenfor samme tidsperiode. Utsatt skatt og utsatt skattefordel presenteres netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Finansiell risiko

Det vises til omtale under konsernets regnskapsprinsipper.

Note 02

Personalkostnader

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Lønn og feriepenger	-370 000	-338 340
Arbeidsgiveravgift	-57 130	-55 146
Pensjonskostnader	-39 400	-41 236
Andre personalkostnader	-31 521	-33 548
Sum personalkostnader	-498 051	-468 269

Antall ansatte	2017	2016
Gjennomsnittlig antall årsverk	494	470
Antall ansatte ved årets slutt	492	473

Rentesubsidierte lån via OBOS-banken til ansatte i OBOS ytes med inntil 3 millioner kroner. For lån utover 3 millioner kroner gjelder ordinære betingelser. Det er ved utgangen av året 252 ansatte som har rentesubsidierte lån til en rente på 1,75 prosent (238 ansatte til en rente på 1,75 prosent ved utgangen av 2016). Totalt rentesubsidiert lånebeløp utgjør 489,4 millioner kroner per 31. desember 2017 (448,3 millioner kroner per 31. desember 2016). For øvrig ytes lån til ansatte, styremedlemmer og medlemmer til ordinære betingelser.

Note 03

Pensjonskostnader

OBOS er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. OBOS' pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven. Frem til og med 2006 hadde de fleste ansatte en ytelsesbasert pensjonsordning. Fra og med 01.01.07 ble den ytelsesbaserte ordningen lukket og det ble innført innskuddsbasert ordning for alle nyansatte. Per 31.12.2016 ble det besluttet å avvikle den ytelsesbaserte ordningen og fripoliser ble utstedt til de som var med i ordningen. Etter dette er alle ansatte en del av selskapets innskuddsordning. Årlig innbetaling i den innskuddsbaserte ordningen er 5,5 prosent for lønn mellom 1G og 7,1G, og 8 prosent for lønn mellom 7,1G og 12G.

For 108 ansatte som gikk over til innskuddsordning per 01.01.2017 ble det besluttet å kompensere dette på grunn av forventet lavere fremtidige pensjonsutbetalinger. Per 31.12.2017 er det kostnadsført 7,4 millioner kroner i kompensasjon. Opptjent ikke utbetalt kompensasjon per 31.12.2017 på 7,2 millioner kroner er klassifisert som langsiktig gjeld og vil bli utbetalt fra og med oppnådd pensjonsalder fordelt over 17 år. Hvis noen av de ansatte med løpende kompensasjon slutter før oppnådd pensjonsalder vil opptjent beløp utbetales i sin helhet ved sluttdato.

OBOS har også en usikret ordning som gjelder rett/plikt for konsernsjef til å fratruke ved fylte 65 år. I tillegg har enkelte andre ledende ansatte en usikret pensjonsavtale som gir en pensjonsytelse for pensjonsgrunnlag ut over 12G. For den usikrede ordningen gis det en bestemt fremtidig pensjonsytelse (ytelsesplan). Denne er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår og lønnsnivået ved oppnådd pensjonsalder. Tre pensjonerte tidligere ledende ansatte får utbetalinger i denne ordningen per 31.12.17.

Antall personer som er med i selskapets kollektive pensjonsordning

	Per 31.12.17	Per 31.12.16
Ytelsesbasert		
Aktive ¹⁾	6	108
Pensjonister	3	188
Sum	9	296
Innskuddsbasert	494	365
Sum	503	661

¹⁾ Antall er hvor mange som var med i ordningen ved avvikling.

Netto pensjonskostnader

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Ytelsesbasert sikrede ordninger	-	-19 365
Ytelsesbasert usikrede ordninger	-9 116	-7 158
Ytelsesbasert avvikling	-	914
Kompensasjon ved avvikling ytelsesordning	-7 419	-
Innskuddsbasert ordninger	-17 805	-10 972
AFP-ordning, premie	-5 060	-4 655
Sum pensjonskostnader	-39 400	-41 236

Hovedforutsetninger benyttet i beregningene av netto pensjonsforpliktelse

	2017	2016
Forventet avkastning på pensjonsmidler	3,00 %	3,00 %
Diskonteringsrente	2,40 %	2,10 %
Årlig lønnsvekst	2,25 %	2,00 %
Årlig G-vekst	2,25 %	2,00 %
Årlig regulering av pensjonene	2,25 %	2,00 %
Gjennomsnittlig arbeidsgiveravgift	14,1 %	14,1 %
Dødelighetstabell	K2013	K2013

Ytelsesbasert pensjonsordning

Sammensetning av periodens pensjonskostnader

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	-3 357	-13 903
+Netto rentekostnad av påløpte pensjonsforpliktelser	-1 962	-3 502
+Resultatført planendring	-818	-5 165
+Resultatførte estimatendringer	-2 979	-3 748
+Administrasjonskostnader	-	-204
=Periodens netto pensjonskostnad, ytelsesbasert	-9 116	-26 522

Balanse

Beløp i tusen kroner

	2017	2016
Estimerte pensjonsmidler	-	-
- Estimert påløpt pensjonsforpliktelse	-86 467	-83 344
= Estimert netto pensjonsmidler/(forpliktelse)	-86 467	-83 344
+ Ikke resultatførte avvik	19 899	22 131
= Netto balanseførte pensjonsmidler/(forpliktelser)	-66 568	-61 213
+ Periodisert arbeidsgiveravgift	-12 192	-11 751
= Balanseførte pensjonsmidler/(forpliktelser) inkludert arbeidsgiveravgift	-78 760	-72 964

Note 04

Ytelser til revisor

Det er kostnadsført følgende honorarer til revisor:

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Lovpålagt revisjon	-795	-989
Andre attestasjonstjenester	-6	-
Skatterådgivning	-303	-316
Andre tjenester	-665	-2 332
Sum godtgjørelse til revisor	-1 769	-3 637

Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for medverdiavgift.

Note 05

Skatt

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Betalbar skatt	-12 308	-9 483
Avsatt for mye/(lite) tidligere år	-511	-2 829
Skatteeffekt av konsernbidrag	-6 573	-18 485
Skatteeffekt av fusjon, kjøp/salg av selskaper	-	-328
Endring i utsatt skatt	31 790	39 668
Årets skattekostnad	12 398	8 543

Betalbar skatt

Betalbar skatt på årets resultat	-12 308
Sum betalbar skatt	-12 308

Oversikt over midlertidige forskjeller

Beløp i tusen kroner	2017	2016	Endring
Fordringer	-1 500	-1 450	50
Anleggsmidler	-7 348	-7 512	-163
Pensjoner	-77 449	-70 997	6 452
Gevinst- og tapskonto	447 583	559 478	111 896
Andre	-13 715	-13 971	-257
Sum midlertidige forskjeller	347 571	465 548	117 977
23/24 % utsatt skatt/(skattefordel)	79 941	111 732	31 790
Resultat før skatt	844 049	514 819	
Endring i midlertidige forskjeller	117 977	140 047	
Avgitt konsernbidrag	-27 388	-73 939	
Andre permanente forskjeller	62 355	45 324	
Regnskapsmessig tap/(gevinst) realisasjon aksjer	-218 736	-278 172	
Tilbakeføring inntektsført utbytte	-726 975	-308 836	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-1 312	
Skattegrunnlag	51 281	37 932	
24 % (25 %) betalbar skatt	-12 308	-9 483	

Forklaring til hvorfor skattekostnaden ikke utgjør

24 % (25 %) av resultat før skatt:

Forventet skattekostnad 24 % (25 %) av resultat før skatt	-202 572	-128 705
Regnskapsmessig skattekostnad	12 148	8 543
Forskjell	-214 720	-137 248

Forskjellen forklares med:

Permanente forskjeller	212 006	135 421
Skatteeffekt av endring i skattesats	3 225	4 655
Avsatt for mye/(lite) tidligere år	-511	-2 829
Sum forklart	214 720	137 248

Note 06

Investeringer i datterselskap

Beløp i tusen kroner

Firmanavn	Forretningsadresse	Eierandel	Bokført verdi
Aldersboliger for Læger AS	Oslo	93 %	9 548
BWG Homes AS (underkonsern)	Oslo	100 %	2 491 393
Exact Eiendomsmeglere AS	Oslo	100 %	569
OBOS Danmark AS (underkonsern)	Bærum	100 %	63 836
OBOS Fornebu AS (underkonsern)	Bærum	100 %	1 850 830
Hamar Utleieboliger AS	Hamar	100 %	313
Hammersborg Inkasso AS	Oslo	100 %	2 500
Hammersborg Regnskaps- og Innbetalingservice AS	Oslo	100 %	200
Megleroppgjør AS	Oslo	100 %	2 700
Mjølkeråen Aldersboliger AS	Bergen	100 %	4 095
OBOS Eiendomsforvaltning AS	Oslo	100 %	2 500
OBOS Eiendomsmeglere AS	Oslo	100 %	46 299
OBOS Energi AS (underkonsern)	Oslo	100 %	366 596
OBOS Fellestjenester AS	Oslo	100 %	500
OBOS Felleskost AS	Oslo	100 %	1 000
OBOS Finans Holding AS (underkonsern)	Oslo	100 %	2 012 903
OBOS Forretningsbygg AS (underkonsern)	Oslo	100 %	530 234
OBOS Nye Hjem AS (underkonsern)	Oslo	100 %	836 478
Kvartal 45 Næringseiendom AS	Hamar	100 %	5 839
OBOS Prosjekt AS (underkonsern)	Oslo	100 %	1 000
StorBergen Boligutleie AS	Bergen	100 %	26 628
StorBergen Eiendomsmegling AS	Bergen	100 %	4 492
Tandem Regnskap AS	Oslo	100 %	30 000
Varden Eiendomsmegling AS	Oslo	100 %	204
Sum datterselskaper			8 290 658

Note 07

Investeringer i tilknyttet selskap

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

Beløp i tusen kroner	Eierandel/ stemmeandel	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 01.01.2017	Kjøp/(salg) og annet	Bokført verdi 31.12.2017	Andel resultat	Utbytte	Andel egenkapital
AF Gruppen ASA, Oslo ¹⁾	18,44 %	771 603	391 049	380 553	771 603	114 743	141 817	383 183
Veidekke ASA, Oslo ¹⁾	17,78 %	303 441	303 441	-	303 441	192 532	106 962	684 174
Boligenergi AS, Oslo	50,00 %	45	45	-	45	942	-	1 879
Ehousing AS, Oslo	50,00 %	1 000	1 000	(1 000)	-	17	-	-
Folketeaterets								
Produksjonsfond DA, Oslo	50,00 %	6 009	5 063	-	5 063	168	-	5 276
Oslo Idrettshall AS, Oslo	49,00 %	210	-	210	210	-	-	210
Sum tilknyttede selskaper		1 082 307	700 598	379 763	1 080 362	308 402	248 780	1 074 722

¹⁾ Selskapets investering i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA vurderes som investering i tilknyttet selskap. Det henvises til note 16 i konsernregnskapet. Andel resultat og egenkapital som er oppgitt er etter IFRS.

Morselskapet har ytt lån til direkte og indirekte eide tilknyttede selskaper på til sammen 35,4 millioner kroner.

Note 08

Andre immaterielle eiendeler

Beløp i tusen kroner	IT-systemer
Akkumulert kostpris	
Per 1. januar 2016	4 439
Tilgang	32 556
Per 31. desember 2016	36 995
Tilgang	74 930
Per 31. desember 2017	111 924
Akkumulerte av- og nedskrivninger	
Per 1. januar 2016	-1 194
Av- og nedskrivninger	-1 328
Per 31. desember 2016	-2 522
Av- og nedskrivninger	-1 968
Per 31. desember 2017	-4 490
Netto bokført verdi per 31. desember 2016	34 473
Netto bokført verdi per 31. desember 2017	107 434

Note 09

Varige driftsmidler

Beløp i tusen kroner	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Maskiner, inventar og transportmidler	Sum varige driftsmidler
Akkumulert kostpris			
Per 1. januar 2016	23 637	44 340	67 977
Tilgang	1 680	10 640	12 320
Avgang	-	-176	-176
Per 31. desember 2016	25 317	54 803	80 120
Tilgang	2 528	15 696	18 224
Avgang	-	-2 530	-2 530
Per 31. desember 2017	27 846	67 969	95 815
Akkumulerte av- og nedskrivninger			
Per 1. januar 2016	-853	-23 850	-24 702
Av- og nedskrivninger	-111	-10 213	-10 324
Avgang	-	123	123
Per 31. desember 2016	-963	-33 940	-34 903
Av- og nedskrivninger	-111	-10 262	-10 372
Avgang	-	2 281	2 281
Per 31. desember 2017	-1 074	-41 921	-42 995
Netto bokført verdi per 31. desember 2016	24 354	20 863	45 217
Netto bokført verdi per 31. desember 2017	26 772	26 048	52 820

Note 10

Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning

Beløp i tusen kroner Selskap	Eierandel	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 01.01.17	Tilgang 2017	Avgang 2017	Ned- skrivning	Bokført verdi 31.12.17	Markeds- verdi 31.12.17
Anleggsmidler								
Finn Eiendom AS	0,00 %	1	1	-	-1	-	-	-
Eika Boligkreditt AS	10,06 %	421 686	451 441	31 099	-60 854	-	421 686	421 686
Eika Gruppen AS	6,27 %	94 757	94 757	-	-	-	94 757	180 517
Cantenda AS	5,50 %	5 000	-	5 000	-	-	5 000	-
Andre	-	771	684	87	-	-	771	684
Sum anleggsmidler		522 215	546 883	36 186	-60 855	-	522 214	607 887

Beløp i tusen kroner Selskap	Eierandel	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 01.01.17	Tilgang 2017	Avgang 2017	Ned- skrivning	Bokført verdi 31.12.17	Markeds- verdi 31.12.17
Omløpsmidler								
BSA Berlin AS	9,89 %	17 152	17 152	-	-	-	17 152	19 584
Multiconsult ASA	7,21 %	132 543	156 654	15 969	-	-28 728	143 896	143 896
Oslo Børs ASA	0,87 %	27 457	27 457	-	-27 457	-	-	-
Storebrand Int Pr Eq V AS	0,48 %	775	843	-	-244	-	599	1 580
Storebrand Int Pr Eq VI AS	0,38 %	891	731	-	-233	-	498	1 169
Storebrand Int Pr Eq VII AS	0,46 %	1 307	1 391	-	-436	-	955	2 029
JM AB	0,00 %	102 748	870 315	98 373	-968 688	-	-	-
BetonmastHæhre AS	1,80 %	100 000	-	100 000	-	-	100 000	100 000
Otovo AS	7,50 %	-	-	15 000	-	-	15 000	15 000
Sum omløpsmidler		382 873	1 074 543	229 342	-997 057	-28 728	278 100	283 258

Note 11

Obligasjoner, sertifikater og andre verdipapirer

Beløp i tusen kroner	Anskaffelses- kost	Bokført- verdi	Markeds- verdi	Urealisert verdiendring
Pengemarkedsfond	1 589 087	1 589 087	1 589 087	-
Sum	1 589 087	1 589 087	1 589 087	-

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

Balanseført verdi 1. januar 2017	250 090
Tilgang	2 118 436
Avgang	-779 439
Netto urealisert verdiendring	-
Balanseført verdi 31. desember 2017	1 589 087

Gjennomsnittlig rente ved beregning av tidsvektet avkastning gir 0,81 prosent.

OBOS har en aksjonærvtale om etablering av likviditetsfasilitet til Eika Boligkreditt AS (EBK), se note 26 til OBOS' konsernregnskap. Dette innebærer at OBOS har forpliktet seg til å kjøpe obligasjoner fra EBK dersom foretaket ikke kan refinansiere de neste 12 måneders obligasjonsforfall i markedet. Tidligere kjøp under denne avtalen trekkes fra framtidige kjøpsforpliktelser. Hver eier er i utgangspunktet forpliktet til å kjøpe obligasjoner lik eierens andel av EBK sin utlånsportefølje på det aktuelle

tidspunkt. Dersom en eller flere av aksjonærene ikke overholder sine forpliktelser, vil de andre eierne maksimalt være forpliktet til å kjøpe obligasjoner tilsvarende det dobbelte av sin opprinnelige andel.

Obligasjonene kan deponeres i Norges Bank og medfører således ingen vesentlig økning i risiko for OBOS. EBK holder etter sin interne policy likviditet for de neste 12 måneders forfall. Denne trekkes fra ved vurderingen av OBOS' ansvar. Det er derfor kun dersom EBK ikke lenger har likviditet for de neste 12 måneders forfall at OBOS vil måtte tilføre midler og således rapportere noe engasjement her med hensyn til kapitaldekning eller store engasjementer. Det var imidlertid ikke behov for slik likviditetstilførsel per 31. desember 2017. OBOS' andel av en eventuell likviditetstilførsel ville ha vært 10,06 prosent på det tidspunkt.

Note 12

Finansielle derivater

OBOS benytter rentebytteavtaler (renteswapper), som er avtaler om bytte av rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp for en bestemt periode. Hensikten med flertallet av renteswappene er å sikre kontantstrømmen til deler av låneporteføljen (kontantstrømsikring). En sikring er gjort for å sikre virkelig verdi av objektet. OBOS har valgt ikke å regnskapsføre sikringene, jfr. NRS 18. Det stilles krav til at sikringsobjektet skal kunne identifiseres og at det innebærer renterisiko for selskapet. Videre stilles det krav til verdiendringer i sikringsobjektet og sikringsinstrumentet skal motvirke hverandre. Derivatene klassifiseres derfor som sikringsforretninger.

Sikringene har en gjenværende løpetid på tre år og elleve måneder målt fra balansetidspunktet.

Rentebytteavtaler	Kontraktbeløp ¹⁾ per 31.12.17	Kontraktbeløp ¹⁾ gj.snitt 2017	Virkelig verdi ²⁾ per 31.12.17	Verdiendring 2017
Beløp i tusen kroner				
Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mnd NIBOR)	200 000	200 000	3 327	48
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mnd NIBOR)	-	-	-	-
Sum sikringsinstrumenter	200 000	200 000	3 327	48

¹⁾ Kontraktbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

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

Note 13

Vilkår for gjeld

Beløp i tusen kroner	2017		2016	
	Volum	Vektet nominell gjennomsnitts- rente	Volum	Vektet nominell gjennomsnitts- rente
Gjeld til kredittinstitusjoner	-		2 500 000	2,30 %
Obligasjonsgjeld ¹⁾	2 451 172	2,55 %	2 449 845	2,74 %
Gjeld til datterselskaper, rentebærende	1 473 639	0,50 %	1 723 429	0,75 %
Sum rentebærende gjeld	3 924 810		6 673 275	

¹⁾ Gjennomsnittlig kupongrente.

Note 14

Garantier og pantstillelser

Garantier per 31. desember

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Lånegarantier ¹⁾	17 000	17 000
Betalingsgarantier ²⁾	10 000	10 000
Kontraktsgarantier ³⁾	18 564	20 653
Annet garantiansvar	1 400	1 400
Sum garantier	46 964	49 053
¹⁾ Hvorav konserninterne garantier	17 000	17 000
²⁾ Hvorav konserninterne garantier	10 000	10 000
³⁾ Hvorav konserninterne garantier	18 564	20 653
Sum konserninterne garantier	45 564	47 653

OBOS BBL har ikke avgitt pantstillelser.

Note 15

Transaksjoner med nærstående parter

OBOS og konsernet foretar løpende transaksjoner med nærstående parter. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til markedsmessige vilkår.

De vesentligste transaksjonene foretatt i 2017 er som følger:

Beløp i tusen kroner	Datterselskaper	Tilknyttede selskaper
Kjøp av tjenester fra	-13 919	-5 237
Salg av tjenester til ¹⁾	312 350	2 321
Viderefakturering av fellesanskaffelser til	46 359	-
Leie av eiendom fra	-27 874	-
Renteinntekter fra	60 258	1 446
Rentekostnader til	-7 115	-

De vesentligste transaksjonene foretatt i 2016 er som følger:

Beløp i tusen kroner	Datterselskaper	Tilknyttede selskaper
Kjøp av tjenester fra	-16 087	-
Salg av tjenester til ¹⁾	322 618	2 336
Viderfakturering av fellesanskaffelser til	39 483	-
Leie av eiendom fra	-24 113	-
Renteinntekter fra	53 477	1 605
Rentekostnader til	-7 633	-

¹⁾ Salg av administrative tjenester fra konsernstaber herunder økonomi, regnskap, IT, administrasjon, personal og lønn.



Til generalforsamlingen i OBOS BBL

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert OBOS BBLs årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til OBOS BBL per 31. desember 2017 og av boligbyggelaget resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet OBOS BBL per 31. desember 2017 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av boligbyggelaget og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar og all annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - OBOS BBL

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligbyggelaget og konsernets evne til fortsatt drift og på tilbørlig måte opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.



Uavhengig revisors beretning - OBOS BBL

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligbyggelagets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligbyggelagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligbyggelaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligbyggelagets og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 19. mars 2018

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Reidar H.', is placed over a light blue rectangular background.

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor