

6. Bolig- og prosjektutvikling

6.1 OBOS Nye Hjem AS

Det vises til årsrapport for OBOS Nye Hjem AS.

6.1.1 Boligprosjekter

OBOS Nye Hjem AS er eid 100 % av OBOS og har som formål å oppføre og på annen måte skaffe boliger til OBOS' medlemmer. Det innebærer at alle boliger som legges ut for salg normalt skal tilbys med forkjøpsrett for OBOS' medlemmer. Forkjøpsretten må utøves ved salgsstart for de enkelte salgstrinn, deretter er det åpent for salg til alle.

Selskapet har sitt hovedvirkeområde i Oslo og omegn. I tillegg har selskapet virksomhet i regionene Trøndelag, Hordaland, Rogaland, Vestfold, Østfold og Innlandet (Hamar og Elverum). Pr. 01.01.16 har selskapet virksomhet i 10 av landets fylker. Selskapet har ingen egne ansatte, men kjøper alle tjenester fra OBOS. Pr. 01.01.16 er det 69 ansatte tilknyttet virksomheten i OBOS Nye Hjem AS. De fleste arbeider ved hovedkontoret i Oslo, de øvrige ved regionkontorer i Hamar, Fredrikstad, Tønsberg, Stavanger, Bergen og Trondheim.

OBOS Nye Hjem AS er i samtlige av sine prosjekter byggherre og kjøper inn entreprenørtjenester via totalentrepriser.

Boligprosjekter er organisert etter tre forskjellige prinsipper, avhengig av type prosjekt og risiko:

- som et prosjekt 100 % i regi av OBOS Nye Hjem AS.
- som et tilknyttet utbyggingsselskap ("single purpose"-selskap) som OBOS Nye Hjem AS har eierandeler i sammen med én eller flere andre utbyggere. Eierandelen er fra 20 % til 50 %, som regel 50 %. I noen prosjekter ivaretar OBOS Nye Hjem AS prosjektledelsen. I andre er prosjektledelsen satt bort til det samarbeidende selskapet eller til en uavhengig prosjektleder.
- som et prosjekt eid av et utbyggingsselskap som OBOS Nye Hjem AS har under 20 % eierandel i, og hvor OBOS Nye Hjem AS normalt ikke ivaretar prosjektledelsen.



I 2015 ble det solgt 1 425 boliger i regi av OBOS Nye Hjem AS til en samlet salgsverdi på kr 5 315 mill.



Ved å velge ulike organisasjonsmodeller ønsker styret og administrasjonen å avgrense risiko best mulig. Risikoen i hvert av OBOS Nye Hjem AS' tilknyttede selskaper/utbyggings-selskaper vil normalt være begrenset til selskapets ansvarlige kapital/ aksjekapital og ansvarlig lån fra OBOS, i tillegg til ordinær risiko for tap ved realisering av prosjektet.

Normalt kreves det et forhåndssalg på 50 % av prosjektets budsjetterte salgsinntekt i det enkelte prosjekt/byggetrinn før vedtak om byggestart. Enkelte samarbeidspartnere har et krav om høyere forhåndssalg, for eksempel 60 %. Dette blir da gjeldende i det aktuelle utbyggingssselskapet.

I 2015 ble det solgt 1 425 boliger i regi av OBOS Nye Hjem AS til en samlet salgsverdi på kr 5 315 mill., hvorav OBOS' økonomiske andel utgjorde 968 boliger og kr 3 669 mill.

Prosjekter i egen regi finansieres ved likviditets- eller ansvarlige lån fra OBOS, ved eksterne byggelån eller med egenkapital, mens prosjekter i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper i stor grad finansieres ved byggelån fra eksterne finansinstitusjoner.

I alle tilfeller der OBOS Nye Hjem AS samarbeider med andre er det avtalt at boligene skal selges med fortrinnsrett for OBOS-medlemmer. På denne måten får medlemmene fortrinnsrett til kjøp i langt flere prosjekter enn det som følger av OBOS-konsernets eierandel, uten tilsvarende risikøkning for OBOS. Videre skaper samarbeid om boligbyggingen synergieffekter for prosjekteierne. For OBOS-konsernet gjør dette seg gjeldende ved at det generelt stilles krav om at OBOS-konsernet skal gis salgs- og forretningsføreroppdraget for boligene.

Samarbeidspartnere i utbyggingssselskaper er blant andre Veidekke Eiendom AS, AF Gruppen AS, Selvaag Bolig AS, Eiendomsspar AS, Wilhelm Jordan AS, Union Eiendomskapital AS, T. Klaveness Eiendom AS, Aspelin Ramm Eiendom AS, Trond Mohn AS, Brødr. Ulveseth Eiendom AS, Stadsporten AS, EGD Property AS, Constructa Eiendom AS, Stor Oslo Prosjekt AS, Norgesgruppen Eiendom AS, Katalysator AS, Primahus Bolig AS, Solid Prosjekt AS, Utstillingsplassen Eiendom AS, HBS Holding AS, AS Elje samt ulike aktører som deltar i kommandittselskaper som OBOS Nye Hjem AS er medeier i.

OBOS Nye Hjem AS, eller sammen med andre, eier eller har pr. 01.01.16 opsjon på kjøp av eiendommer og ubebygde tomter med et samlet potensial til å bygge ca. 14 500 boliger.

I 2015 ble det totalt for OBOS Nye Hjem AS besluttet bygging av 1 472 nye boliger og ferdigstilt 599 boliger i boligprosjekter i egen regi, i tilknyttede selskaper eller på tomter solgt av OBOS med fortrinnsrett til kjøp for OBOS-medlemmer. Selskapet hadde 70 ferdigstilte usolgte boliger pr 31.12.15.

I 2016 er det planlagt å igangsette bygging av ca. 1 700 boliger og å ferdigstille ca. 1 100 boliger.

6.1.2 Boligbygging i Sverige

OBOS Nye Hjem AS hadde ved inngangen til 2015 to heleide datterselskaper i Sverige; OBOS Bostad AB og OBOS Explorering AB. Begge disse selskapene er nå solgt til OBOS Sverige AB. Virksomheten i Skåne vil bli videreført som del av virksomheten i dette selskapet.

Det er hittil bygget ca. 1 200 boliger i Sverige gjennom virksomheten i Open House Production AB og OBOS Bostad AB, og selskapet disponerer tomter til å kunne bygge ytterligere 300 boliger.

6.2 OBOS Fornebulandet AS

Det vises til årsrapport for OBOS Fornebulandet AS.

6.2.1 Boligprosjekter

OBOS Fornebulandet AS er eid 100 % av OBOS, og har som formål å oppføre og på denne måte skaffe boliger til OBOS-medlemmer. Det innebærer at alle boliger som legges ut for salg, normalt skal tilbys med forkjøpsrett for OBOS' medlemmer. Forkjøpsretten må utøves ved salgsstart for de enkelte salgstrinn. Deretter er det åpent for salg til alle.

Selskapet har ingen egne ansatte, men kjøper alle tjenester fra OBOS. Pr. 01.01.16 er det 11 ansatte tilknyttet virksomheten i OBOS Fornebulandet AS, samt én innleid ressurs.

Boligprosjektene på Fornebu er organisert gjennom de heleide utbyggingssselskapene Fornebu Boligspare AS, Rolfsbukta AS, Hundesund AS, Oxenøen Bruk AS (som eies sammen med OBOS Forretningsbygg AS med 50 % eierandel hver), og det 50 %-eide tilknyttede selskapet Veifor AS (som eies sammen med Veidekke Eiendom AS). I tillegg utvikler OBOS Fornebulandet AS, i samarbeid med en lokal dansk boligutvikler, et tomteområde i Odense i Danmark gjennom datterselskapet Odense Prosjektudviklingselskab A/S, som er eid 80 %.

Normalt kreves det 50 % forhåndssalg i det enkelte prosjekt/byggetrinn før vedtak om byggestart. Kravet til forhåndssalg må likevel vurderes i det enkelte prosjekt.

OBOS Fornebulandet AS er i samtlige av sine prosjekter byggherre og kjøper inn entreprenørtjenester via totalentrepriser.

I 2015 ble det solgt 249 boliger på Fornebu, og 46 boliger i Odense i Danmark til en samlet salgsverdi på kr 1 692 mill.,

hvorav OBOS' økonomiske andel utgjorde 281 boliger og kr 1 636 mill.

OBOS Fornebulandet AS igangsatte i 2015 bygging av 276 boliger og ferdigstilte 173 boliger. Selskapet hadde 33 usolgte ferdigstilte boliger i Norge pr. 31.12.15.

Selskapet disponerer tomter for til sammen 3 300 boliger iht. gjeldende arealplaner. Det er illustrert et potensial for minimum 2 400 flere boliger på disse tomtene.

I 2016 forventes det igangsetting av ca. 90 boliger og ferdigstilling av 270 boliger på Fornebu.

I Danmark har man tomteretter til ca. 300 boliger. Tomtene skal utvikles til boligformål for deretter å selges, enten enkeltvis eller som en portefølje av utleieboliger. Pt. har selskapet 58 boliger under produksjon og 30 leiligheter til utleie i Danmark. I 2016 forventes det igangsetting av ca. 74 boliger og ferdigstilling av 58 boliger.

Prosjekter finansieres ved eksterne byggelån og/eller med egenkapital.

6.3 Block Watne AS

Det vises til årsrapport for Block Watne AS.

Block Watnes kjernevirksomhet er utvikling og bygging av boligprosjekter i egen regi i randsonen av større byer og sentrumsområder. Selskapet har en omfattende tomtebank for utvikling av framtidige boligprosjekter. Tomtebanken har potensial for vel 15 900 boliger. Block Watne har hovedkontor og sentrale stabsfunksjoner i Oslo. Virksomheten drives gjennom 19 distriktskontorer fra Trøndelag og sørover. Utviklingen av eiendommer, prosjektering, produktutvikling, salg og bygging utføres av egne ansatte. Boligene bygges på byggeplass av selskapets ansatte tømrere etter standardiserte byggemetoder og uten bruk av prefabrikasjon. Ved utgangen av 2015 hadde selskapet 580 ansatte hvorav 287 tømrere og 57 tømmerlæringer.

Mer enn 90 % av Block Watnes omsetning kommer fra egenregiprosjekter, og selskapet har til enhver tid fra 150 til 180 større og mindre boligprosjekter under produksjon. Det bygges både eneboliger, rekkehus, lave leilighetsbygg og blokker. Egenregi-prosjekter finansieres med byggelån i Nordea og Danske Bank. Normalt kreves det et forhåndssalg på 50 % i det enkelte prosjekt før vedtak om byggestart. Kravet til forhåndssalg må likevel vurderes i det enkelte prosjekt. Fra oktober 2014 har OBOS-medlemmer fortrinnsrett ved salgsstart av nye Block Watne-prosjekter.

I 2015 ble det solgt 659 boliger til en salgsverdi på kr 2 359 mill. 734 boliger ble igangsatt og 557 boliger ble ferdigstilt. 96 av de ferdigstilte boligene var usolgte ved årsskiftet, av dette er det ca. 20 visningsleiligheter og -hus. Ved utgangen av 2015 hadde selskapet 642 boliger under produksjon.



Ved utgangen av 2015 hadde Block Watne AS 580 ansatte hvorav 287 tømrere og 57 tømmerlæringer



6.4 OBOS Sverige AB

Det vises til årsrapport for OBOS Sverige AB.

OBOS Sverige AB, med de landsdekkende varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan, er en av de største småhusaktørene i Sverige. Kjernevirksomheten i Myresjöhus er utvikling og produksjon av typehus til kunder med egen tomt, og til prosjekter i egen regi eller i samarbeid med utbyggingspartnere. Boligenes bærende elementer produseres i eget fabrikkannlegg. SmålandsVillan utvikler og produserer monteringsferdige typehus i hovedsak til kunder med egen tomt. Husmodulene produseres i egne fabrikkannlegg. Modulene fraktes til byggeplass, og huset er tett og under tak i løpet av en arbeidsdag.

OBOS Sverige AB har hovedkontor med arkitekter og andre stabsfunksjoner i Småland. Her er også to av fabrikkene, mens den tredje fabrikk er i Sundsvall. Virksomheten er organisert i regioner som forestår salg og prosjektutvikling. I tillegg til eneboligproduksjon, utvikles det egenregiprojekter og prosjekter for bostadsrättsforeninger (borettslag, eller forkortet til "BRF"). Selskapet har en tomtebank med potensial for ca. 1 800 boliger. Ved utgangen av 2015 hadde selskapet 630 ansatte, hvorav 374 produksjonsarbeidere i fabrikkanleggene.

I 2015 ble det solgt 1 273 boliger til en salgsverdi på kr 2 527 mill. 1 265 boliger ble igangsatt og 949 boliger ble ferdigstilt. 26 av de ferdigstilte boligene var usolgte ved årsskiftet. Ved utgangen av 2015 hadde selskapet 698 boliger under produksjon.

6.5 Kärnhem AB

Det vises til årsrapport for Kärnhem AB.

Kärnhem AB utvikler boligprosjekter, primært for bostadsrättsforeninger, med utgangspunkt i egen tomteportefølje og egenutviklede produkter. Selskapet har en tomtebank med potensial for ca. 1 600 boliger, i hovedsak i vekstområder fra Stockholm og sørover. Boligproduksjonen utføres dels av eksterne entreprenører og dels fra Kärnhem ABs egen husfabrikk. Hovedkontoret er i Växjö, Småland. Ved utgangen av 2015 hadde selskapet 47 ansatte hvorav 21 produksjonsarbeidere i fabrikk.

I 2015 ble det solgt 251 boliger til en salgsverdi på kr 744 mill. 263 boliger ble igangsatt og 143 boliger ble ferdigstilt. Ingen ferdigstilte boliger var usolgte ved årsskiftet. Ved utgangen av 2015 hadde selskapet 256 boliger under produksjon.



Ved utgangen av 2015 hadde OBOS Sverige AB 630 ansatte, hvorav 374 produksjonsarbeidere i fabrikkanleggene.

6.6 Risikostyring

Prosjektporteføljen omfatter prosjekter i egen regi og prosjekter eid i fellesskap med andre boligutviklere. For å begrense risikoen i prosjektene har styret i OBOS fattet vedtak om at boliger tilsvarende minst 50 % av de budsjetterte salgsinntektene i det enkelte prosjekt/byggetrinn normalt skal være solgt før vedtak om byggestart. Enkelte samarbeidspartnere har høyere krav til forhåndssalg. Dette blir i så fall gjeldende i det aktuelle utbyggingsselskapet.

6.6.1 Engasjementsbetingelser hos banker

OBOS Nye Hjem AS har følgende engasjementsbetingelser i banker:

- OBOS Nye Hjem AS skal være heleid av OBOS.
- Minimum egenkapitalandel på 25 %.

Ved utgangen av 4. kvartal 2015 var egenkapitalandelen 39,7 %.

OBOS Fornebulandet AS har følgende engasjementsbetingelser i banker:

- OBOS Fornebulandet AS skal være heleid av OBOS.
- Minimum egenkapitalandel på 30 %.

Ved utgangen av 4. kvartal 2015 var egenkapitalandelen 52,8 %.

6.6.2 OBOS' interne risikovurdering

Risikovurdering OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS

Rammer for virksomheten, gitt av OBOS morselskap

OBOS Nye Hjem konsern har avtafefestet følgende rammer med OBOS morselskap:

Den totale bruttoverdien av usolgte boliger som er ferdigstilt eller under produksjon i OBOS Nye Hjem konsern og OBOS Fornebulandet AS samlet, skal ikke overstige den totale delen av egenkapitalen i OBOS-konsernet som til enhver tid er allokert til boligbygging.

Konsernstyret i OBOS vedtok i styremøtet den 20.04.15 å øke rammen fra 4 mrd. kroner til 7 mrd. kroner for hele OBOS Boligutvikling, inkludert BWG Homes-selskapene. Pr. d. d. har OBOS allokert 4,5 mrd. kroner av dette i egenkapital til boligbygging ved OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebulandet, hvorav 1 mrd. kroner er bundet som egenkapital i OBOS Nye Hjem-konsernet og 2 mrd. kroner er bundet som egenkapital i OBOS Fornebulandet-konsernet.

Verdien av usolgte boliger som er ferdigstilt eller under produksjon i OBOS Nye Hjem konsern pr. 31.12.15 utgjorde kr 2 514 mill. Verdien av usolgte boliger som er ferdigstilt eller under produksjon i OBOS Fornebulandet AS utgjorde på samme tidspunkt kr 769 mill., totalt 3 283 mill. kroner samlet for selskapene. Virksomheten er således innenfor covenantkravet som er stilt fra OBOS morselskap.

Prisfall- og kostnadsrisiko/Utviklingsrisiko

Det gjennomføres også kvartalsvis interne vurderinger av risikoeksponeringen knyttet til prisfallsrisiko for usolgte boliger og tomter samt kostnadsrisiko knyttet til usolgte boliger. Denne vurderingen tar utgangspunkt i et prisfall på 20 % for usolgte boliger og 25 % prisfall for utviklingseiendommer. Kostnadsrisikoen tar utgangspunkt i en 12 % kostnad ved å sitte på usolgte boliger i 2 år.

Risikoen knyttet til disse forholdene for OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebulandet samlet er på 2 674 mill. kroner.

Risikoen i OBOS Nye Hjem-konsernet er beregnet til 1 757 mill. kroner, en økning på 401 mill. kroner fra 4. kvartal 2014. Økningen skyldes først og fremst økt aktivitet i egenregiprojektene samt investering i nye eiendommer/tomter.

Risikoen i OBOS Fornebulandet AS er beregnet til kr 917 mill., en økning på 134 mill. kroner fra 4. kvartal 2014. Økningen skyldes i hovedsak økt kostpris på ubebygde tomter som følge av aktivisering av tidligere kostnadsført finanskostnad/KPI på tomtkjøpet fra Oslo Kommune og kjøp av 50 % av aksjene i Oxenøen Bruk AS.

Salgsgrad

Pr. utgangen av 2015 hadde boligutviklingsvirksomheten (OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS) en samlet netto salgsgrad på 68 % av antall (67 % av verdi) på prosjekter under produksjon.

Risikovurdering Block Watne AS

Block Watne AS opererer i hovedsak med de samme risikovurderingene som OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS.

Av konsernstyret sin ramme på kr 7 milliarder til boligbygging i OBOS er det allokert kr 2 milliarder til Block Watne AS sin virksomhet. Verdien av usolgte boliger som er ferdigstilt eller under produksjon i Block Watne AS pr. 31.12.15 utgjorde kr 1 888 millioner. Virksomheten er således innenfor covenantkravet som er stilt fra OBOS morselskap.

Intern risikoeksponering knyttet til prisfallsrisiko for usolgte boliger og tomter, samt kostnadsrisiko knyttet til usolgte boliger etter samme kriterier som for OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS beløper seg samlet til kr 1 082 millioner pr. 31.12.15 for Block Watne AS. Dette er på samme nivå som ved utgangen av 2014.

Da Block Watne AS er en produksjonsbedrift med egne tømrere er man avhengig av å ha kontinuitet i produksjonen. Derfor er man i større grad enn OBOS' øvrige virksomhet nødt til å starte boligproduksjonen tidlig, selv uten 50 % forhåndssalg.

Virksomheten har over tid vist at man har klart å selge de fleste boligene før innflytting, selv med oppstart på lavt forhåndssalg. Prosjektene er også vesentlig mindre enn i OBOS' øvrige byggevirksomhet og de usolgte boligene er spredt på mange ulike prosjekter i mange forskjellige kommuner. Den totale risiko i produksjonen anses derfor som akseptabel gitt dagens markedssituasjon.

Risikovurdering OBOS Sverige AB og Kärnhem AB

I Sverige arbeides det aktivt for å innføre tilsvarende risikostyringsmodeller. Fabrikproduksjon i OBOS Sverige AB skjer primært på konkret salgsordre for kunder med egen tomt, og det totale volumet prosjektboliger er p.t. svært begrenset. Dette begrenser risiko for usolgte ferdigstilte boliger betraktelig sammenliknet med norske forhold. Antall usolgte ferdigproduserte boliger er svært begrenset. I Kärnhem AB har man normalt satt krav om minimum 60 % forhåndssalg før byggestart. Antall usolgte boliger under produksjon er svært begrenset.

6.6.3 Boligmarkedet

2015 har vært et meget godt år i boligmarkedet. Året sett under ett er de regionale forskjellene i det norske boligmarkedet svært tydelige, hvor Oslo og Stavanger er ytterpunktene, mens de øvrige store byene har en mer moderat prisvekst. I løpet av 2015 er det solgt 16 780 nye boliger i Norge. Det er 4 800 flere boliger enn i 2014.

OBOS har også i 2015 gjennomført tre felles nasjonale visningshelger. Fokus på mer effektiv markedsføring i blant annet sosiale medier, generell merkevarebygging, samarbeid med OBOS-banken AS og en offensiv salgskultur har hatt positiv effekt på boligsalget i våre prosjekter gjennom hele året.

Ordningen med boligbytte er videreført i Rogaland og bidrar til interesse og salg i aktuelle prosjekter. I øvrige regioner er den ikke i bruk.



2015 var et meget godt år i det norske boligmarkedet. Det ble solgt 16 780 nye boliger, som er 4 800 flere enn i 2014.