



Oslo

Boligbygg

Årsberetning 2024

Innhold

Direktørens forord.....	3
1. Styrets beretning	4
2. Ansvarsområde.....	11
3. Måloppnåelse, resultater og risikovurderinger	15
3.1 Situasjonsbeskrivelse.....	15
3.2 Mål, tiltak og resultatindikatorer	18
3.3 Styring og kontroll	26
4. Sammenligning av regnskap og budsjett	28
4.1 Driftsregnskapet	28
4.2 Investeringsregnskapet.....	30
4.3 Balanseregnskapet.....	35
4.4 Forretningsmessige indikatorer	35
4.5 Noter til regnskapet	38
5. Særskilt rapportering.....	62
5.1 Tiltak for å forbedre service overfor brukerne.....	62
5.2 Saksbehandlingstid	62
5.3 En åpen og effektiv kommune	62
5.4 Handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelse	64
5.5 Universell utforming.....	64
5.6 Likestillingstiltak rettet mot byens innbyggere.....	65
5.7 Rapportering innen HR-området samt helse- miljø- og sikkerhet (HMS)	65
5.8 Folkehelsestrategi.....	69
6. Miljø- og klimarapportering 2024	69
6.1 Kortfattet omtale av miljø- og klimaarbeidet i egen virksomhet.....	69
6.2 Rapportering på miljø og klima i OsloSkjema.....	72
7. Oppfølging av verbalvedtak og flertallsmerknader	74
7.1 Utkvittring av bystyrets merknader og verbalvedtak	74
7.2 Merknader fra kommunerevisjonen og kontrollutvalget	78
8. Regnskapsrapporter	81

Direktørens forord

Å bidra til trygge gode hjem til nær 30 000 Osloborgere er en stor oppgave som motiverer en hel organisasjon. Boligbygg er Norges største boligutleier med både ordinære utleieboliger, og boliger tilpasset ulike omsorgsbehov i vår portefølje. Som gårdeier og utleier er vi til stede i hele byen, med særlig tilstedeværelse i indre by. Våre bidrag betyr noe for både de som bor hos oss og for byen vår.



2024 har vært preget av mange og gode leveranser for å ta vare på både bygg og beboere. Vi har utnyttet mulighetene i boligmarkedet til å skaffe flere boliger til kommunens behov. I tillegg er det oppført midlertidige modulboliger for å ta imot flyktninger som har kommet og kommer til Oslo. Dette har vist seg å være en kostnadseffektiv måte å møte et raskt økende boligbehov på.

I vårt oppdrag med å forvalte den kommunale boligporteføljen, balanserte vi krav til bærekraft og energieffektivisering, vernehensyn og stabil drift og vedlikehold med mål om å tilby forsvarlige boliger og trygge boforhold. Brannforebyggende tiltak har også i 2024 vært høyt prioritert.

Gjennom 2024 har Boligbygg merket samfunnsutviklingen med økende uro i noen bomiljøer, og behov for et enda tettere samarbeid med kommunens helse- og sosialtjenester. Boligbygg har økt bruken av vektertjenester, og har gjennom året jobbet mye med forebygging og håndtering av vold og trusler.

Parallelt med høy aktivitet knyttet til de ordinære leveransene, har Boligbygg i 2024 jobbet med flere utviklingstiltak for å møte årene som kommer. Vi har jobbet med både økt bruk av digitale verktøy, endring av arbeidsprosesser, organisering og flytting av kontorlokaler. Målet er å kunne møte nye mål og beboere på en effektiv og god måte. Hele organisasjonen er mobilisert i jakten på mer kostnadseffektive og/eller bedre løsninger på oppgavene. 2024 ble derfor avsluttet med utarbeidelse av en ny strategi for de neste fem årene.

En stor takk til alle medarbeidere og samarbeidspartnere for bidrag til gode resultater og muligheter for fremtiden. Takk også til Boligbyggs beboerråd for gode råd og innspill gjennom året.

Med vennlig hilsen

Marit Jakobsen Leganger

Administrerende direktør

1. Styrets beretning

Styrets arbeid gjennom året

Styret har ansvar for å påse at virksomheten drives i samsvar med foretakets formål, vedtekter, kommunens økonomiplan og budsjetter, samt at daglig leder driver i samsvar med lover, forskrifter, instruksjoner og med betryggende kontroll.

Styret har i 2024 behandlet 99 saker fordelt på syv ordinære og to ekstraordinære møter. Det årlige foretaksmøtet ble avholdt i 9.april 2024. I tillegg har det vært to administrative kontaktmøter med byrådsavdelingen. Styret har avholdt eget strategiseminar sammen med foretakets toppledergruppe juni 2024. Styret forlenget administrerende direktørs åremål med nye seks år etter en ekstern utlysning med tilhørende rekrutteringsprosess. Foretakets styre har i 2024 hatt følgende sammensetning;

Oppnevnt av byrådet:

styreleder:

Gisele Marchand

nestleder:

John Skogen

styremedlemmer:

Bjørn Holm, Karin Lindgård og Per Espen Ramnefjell. Stine Rolstad Brenna og Andreas Iversen satt fram til 9. april og Per Espen Ramnefjell ble rekruttert inn som nytt styremedlem. Sittende styremedlem John Skogen er valgt til nestleder i styret, og styret er redusert fra seks til fem medlemmer.

styremedlemmer valgt av og blant de ansatte:

Vivian Bousoula og Åsmund Floten har representert de ansatte i 2024.

Byrådet ved byråden for kultur og næring ivaretar på Oslo kommunes vegne eierfunksjonen for foretaket. Boligbygg er en del av ansvarsområdet til bystyrets helse- og sosialutvalg.

Et stort samfunnsansvar

Boligbygg skal være et sosialt virkemiddel for å fremskaffe boliger til de målgrupper kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med boliger. Foretaket skal, som beskrevet i tildelingsbrevet, på en kostnadseffektiv og verdibevarende måte eie og forvalte boliger på vegne av Oslo kommune. Foretaket skal ivareta bygningsmassen gjennom forsvarlig drift, forebyggende vedlikehold, kontinuerlig utvikling og god forvaltning. Foretaket har en målrettet satsing på gode driftstjenester og bygg tilpasset brukergruppene.

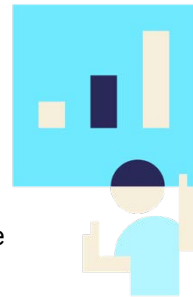
Boligbygg eier, utvikler, forvalter og leier ut nærmere 12 000 kommunale boliger i Oslo. Med én million kvadratmeter eiendom er foretaket Norges største utleier av boliger og forvalter betydelige verdier på vegne av Oslo kommune og har med det et stort samfunnsansvar.



God måloppnåelse

Boligbygg leverer godt på målene om å fremskaffe flere kommunale boliger og å bidra til verdibevaring gjennom rehabilitering og vedlikehold, samt stabil drift og oppfølging av leieforhold. Styret opplever også god kontroll i leveransene, men fokus på læring og forbedring. Det pågår et omfattende forbedringsarbeid i foretaket. Flere av initiativene inngår som en oppfølging av fellesføringen i tildelingsbrevet om en åpen og effektiv kommune. Iverksatte tiltak skal gi langsiktige effekter som sikrer en kostnadseffektiv produksjon med god kvalitet i årene fremover.

Boligbygg etablerte allerede i 2023 et program for lønnsomhetsforbedring, som er videreført i 2024. Gjennom lønnsomhetsprogrammet er det så langt identifisert og tatt ut gevinster, som er re-allokert til styrket vedlikehold. For planperioden 2025-2028 er det igangsatt tiltak som skal føre til ytterligere prosessforbedringer, energieffektivisering og digitalisering, med mål om å skape mer bolig for pengene. Det er også gjennomført et større arbeid med å styrke prosjektstyringen og -gjennomføring.



Styret har ved utgangen av året vedtatt en ny strategi for perioden 2025-2030, som setter en tydelig retning for foretaket. Visjonen "Et trygt og godt hjem" videreføres sammen med ambisjonene om at foretaket skal være egnet, bærekraftig og kompetent. Den nye strategien skal møte de sammensatte samfunnsmessige utfordringene som Boligbygg skal være med å løse.

Oslo kommune er i en periode med mer økonomisk usikre tider og en forventning om redusert investeringsnivå og behov for effektivisering og besparelser. Boligbygg bidrar til dette. Samtidig registrerer foretaket et stadig større boligbehov. Det er ikke bare et behov for flere boliger, men også mer egnede boliger utløst av en påbegynt og ønsket utvikling der helse- og velferdstjenester skal leveres i eget hjem i stedet for på institusjon. Dette gir endringer i beboergruppene der stadig flere er eldre og/eller har utfordringer knyttet til blant annet rus, psykiatri og andre helseutfordringer.

Boligbyggs langsiktige økonomiske situasjon utfordrer foretakets evne til å levere på mandat og tildelingsbrev i årene som kommer. Foretaket ser på muligheter for å kunne selge uegnede bygg og erstatte disse med mer egnede og effektive boliger fremover.

Styret mener foretaket har levert godt på tildelingsbrevet for 2024.

Økning og aktiv utnyttelse av eiendomsporteføljen

Boligbygg har hatt en økning på til sammen 71 boliger i 2024, og forvalter nå 11.944 boliger. 56 av de nye boligene er et resultat av inngåtte kjøpsforpliktelser tidligere år som ble overtatt i 2024. I tillegg kjøpte Boligbygg 21 omsorgsboliger i bydel Ullern til mennesker med kognitiv svikt, som overtas og regnskapsføres i 2025.

Boligbygg har gjennom året også jobbet med et større boligkjøp som vil gi flere nyere og velegnede bygårder med god geografisk spredning, samt en mulighet til å selge to uegnede bygg

med et stort rehabiliteringsbehov. Ved utgangen av året ligger foretakets anbefaling til politisk behandling.

Det har vært gjennomført salg av 15 boliger i 2024. Hovedfokus har vært salg av tomme bygg og uegnet eiendom som et positivt bidrag til foretakets ledighetsstatistikk og finansiering.

Arbeidet med salg av Hagegata 30 har pågått gjennom 2024, og er ikke avsluttet ved årets slutt. Boligbygg har også i 2024 levert et betydelig bidrag til kommunens bosetting av flyktninger, særlig fra Ukraina. Ved utgangen av året er 471 boliger i Boligbyggs portefølje utleid til flyktninger.

I 2024 ombygde Boligbygg et næringsbygg i tilknytning til boligene i Skøyenkroken 11 til 11 permanente boliger, øremerket flyktninger. Ved årets slutt er Boligbygg også i slutfasen med å etablere midlertidige boliger i form av modulbygg i bydel Nordre Aker og bydel Bjerke, med henholdsvis 16 og ti boenheter i hver. Boligbyggs bidrag til å møte flyktningsituasjonen har i tillegg bestått av seks mulighetsprosjekter som ser på muligheter for flere modulbygg og/eller utvikling av eksisterende småhusbebyggelse. Boligbygg har svart på samtlige oppdrag fra byrådsavdelingen knyttet til flyktninger, oppdrag som er finansiert gjennom særskilte bevilgninger, og gjennomført i tillegg til foretakets ordinære planlagte produksjon.

Operativ ledighet under målkravet

Antall boligtildelinger og leiekontraktsfornyelser er på et litt lavere nivå enn foregående år. Dette skyldes primært et noe lavere antall nye boliger, samt at utnyttelsen av boligmassen som ble maksimert som følge av flere flyktninger i 2023, nå er mer normalisert. Tildelingstallene for 2024 samsvarer derfor godt med et normalår. I 2024 har den gjennomsnittlige operative ledigheten vært 3,6 %, det vil si 0,4 prosentpoeng lavere enn målet på 4,0 %.

Vedlikeholdsetterslepet øker noe

Vedlikeholdsetterslepet estimeres til 1,6 mrd kr ved årsslutt 2024, som er en økning fra årsslutt 2023 på 600 mkr. Beløpet inkluderer også prosjektkostnader samt mva, og er beregnet etter én felles metode for Boligbygg og Oslobygg.

Vedlikeholdsetterslepet måles en gang årlig og en av driverne for økningen fra 2023, er en prioritering av brannsikring. Brannsikring er at av foretakets prioriterte områder, og er også forankret i verbalvedtak B9/2013. Brannsikring har vært prioritert i foretakets vedlikeholdsplan i 2024, og det har blant annet blitt installert vanntåkeanlegg i flere bygg. Prioriteringen av brann er viktig i seg selv, men er klassifisert som en utviklingskostnad etter Norsk Standard 3454 ved installering. Brann tiltakene gir av denne årsak ikke effekt i form av redusert vedlikeholdsetterslep.

Ut over dette, bidrar den generelle kostnadsøkningen i bygge- og leverandørmarkedet, samt tidligere ikke gjennomførte vedlikeholdstiltak fra tidligere år, til økningen i beregnet vedlikeholdsetterslep i 2024-beregningen. Boligbygg har gjennom 2024 gjennomført driftsfinansiert vedlikehold for 530 mkr og investeringsfinansierte rehabiliteringsprosjekter, inklusive brannsikringstiltak, for 680 mkr.

Arbeidet med tilstandsanalyser for alle foretakets heleide adresser ble fullført i 2024, og vil rulleres de kommende år.

Bomiljøer i utvikling

I tett samarbeid med bydelene har Boligbygg også i 2024 lagt ned store ressurser i bomiljøarbeid med mål om trivsel og trygghet for beboerne. Ressursinnsatsen er krevende å tallfeste fordi den for en stor del er en integrert del av Boligbyggs samlede innsats innen forvaltning, drift og vedlikehold. Boligbygg har tidligere forsøkt å beregne kostnadene foretaket har som følge av det boligsosiale oppdraget. Beregningen viste at de ekstra kostnadene utgjorde rundt 300 mkr i året. Vi opplever at flere leietakere har utfordringer med å mestre leieforholdet og vi ser en økning i uønskede hendelser i bomiljøene. Dette fører igjen til at den daglige belastningen og arbeidsmengden for ansatte i Boligbygg i 2024 ble større, i form av økt behov for vakttenester, ulike former for tilrettelegging, klage- og mislighetshåndtering, samt den service og mestringshjelp som inngår som en del av huseier- og utleierollen.

Finansiering og effektivitet – mer bolig for pengene

Økte leieinntekter og ekstra tildelinger gjennom revidert budsjett, gjorde det mulig for styret å styrke vedlikeholdsbudsjettet i 2024.

Boligbyggs rehabiliteringsprosjekter er finansiert som investeringer, og styret har gjennom året pekt på utfordringene ved lånefinansiere rehabiliteringer, da renter og avdrag vil belaste driftsbudsjettet utover foretakets bæreevne fremover. Boligbygg jobber derfor systematisk med tiltak som kan frigjøre midler til økt vedlikehold over driftsbudsjettet.

En fleksibel og attraktiv organisasjon

Med endrede krav og boligbehov har Boligbygg jobbet systematisk med å bygge endringskapasitet i foretaket, samt tiltrekke og utvikle nødvendig kompetanse for tiden fremover. Det er igangsatt flere endringsinitiativ for å effektivisere og profesjonalisere vårt arbeid med forvaltning, drift og vedlikehold. Endring i organisasjonsstruktur, forbedring av prosesser, utvikling og anskaffelse og kompetanse og bruk av teknologi er viktige faktorer i dette arbeidet. Foretaket hadde 20 årsjubileum i 2024. Dette ble markert med en samling for alle ansatte hvor et viktig tema var forventninger og endringer i våre omgivelser og hva det betyr for foretaket. Arbeidet ble tatt inn i arbeidet med ny strategi frem til 2030 som ble ferdigstilt i desember 2024. I 2024 ble det også igangsatt et obligatorisk lederutviklingsprogram for alle med lederansvar. Programmet avsluttes høsten 2025.

Boligbyggs oppdrag er også en viktig sak for mediene, og medietrykket er til tider stort. Foretaket svarer raskt og ærlig, også i saker der utgangspunktet er kritisk. Styret legger vekt på at foretakets omdømme bidrar til innbyggernes tillit til Oslo kommune.

Foretakets strategi og framtidsutsikter

Styret har vedtatt en ny strategi for perioden 2025-2030 som setter en tydelig retning for foretaket. Den nye strategien skal møte de samfunnsmessige utfordringene som Boligbygg vil være med å løse. For Boligbygg innebærer dette en effektivisering av forvaltning, drift og vedlikehold som balanseres mot leietakernes og kommunens behov, og sosiale, miljø- og klimamessige forhold. Samtidig søker strategien å øke organisasjonens robusthet mot endrede

rammebetingelser ved å fokusere på kompetanse og leverandørsamarbeid. Styret har lagt vekt på at strategien skal møte store samfunnsfloker og støtte opp under Oslo kommunes felles mål.

Renteøkninger og bortfall av Husbanktilskudd til kjøp av utleieboliger, sammen med foretakets finansieringsmodell, er fortsatt til hindrer for lønnsomhet i foretakets investeringer i rehabilitering og kjøp for å møte kommunens boligbehov. Styret vil derfor fortsette å jobbe med ulike metoder for boligfremskaffelse og utnyttelse av markedssituasjonen. Styret ser frem til diskusjoner om nye løsninger på kommunens boligbehov og oppgaver i lys av de større endringsprosjektene kommunen nå går inn i.

Foretaket vil uansett prioritere at foretaket leverer sine tjenester i tråd med lover og krav til god offentlig forvaltning og eiendomsdrift. Den nye økonomiske situasjonen krever at det arbeides videre med effektivisering av virksomheten selv, og i de nødvendige felles kommunale prosessene.

Årets resultat

Driftsresultatet

I 2024 oppnådde foretaket et negativt netto driftsresultat på -24,164 mkr før disponering av disposisjonsfondet med 101,9 mkr. Regulert budsjett tilsa at det skulle overføres til sammen 126,9 mkr til investeringsbudsjettet. Disse midlene skulle benyttes til blant annet å styrke budsjettet til kjøp av eiendom og rehabilitering av midlertidige boliger som erstatning for Schandorffs gate 4.

Foretakets netto driftsresultat gir rom for en overføring av 77,736 mkr til investeringsbudsjettet, men er likevel tilstrekkelig for å finansiere forpliktelser i 2025.

Investeringer

Foretakets har investert for 972,5 mkr av et justert budsjett på 1.478,9 mkr. Det registrerte avviket på 506,4 mkr skyldes hovedsakelig ubrukte midler til kjøp av boliger for vanskeligstilte, totalt 458,6 mkr. Boligbygg har forpliktet kjøpsmidlene i sin helhet, men avventer bystyrevedtak før endelig avtale med selger inngås og overtakelse finner sted. Overtakelse er forventet i første halvår 2025. Det resterende mindreforbruket er i sin helhet forpliktet og vil ferdigstilles i hovedsak innen første kvartal 2025.

Resultat for salg av boliger utgjør 49,9 mkr. som er 80 mkr under budsjett. Salg av boliger representerer en viktig finansieringskilde for Boligbygg, men det er utfordrende å oppnå et salgsnivå som samsvarer med budsjettforventningene. I samarbeid med Eiendoms- og byfornyelsesetaten har foretaket gjennomgått og vurdert ukurante boliger, og solgt mesteparten av det som på kort sikt er mulig å realisere. Som et resultat er porteføljen med salgbare objekter i stor grad blitt realisert.

Styret foreslår å benytte mindreforbruket fra 2024 for å styrke 2025 budsjettet. Dette skal bidra til kjøp av eiendom og fortsatt gjennomføring av rehabiliterings- og utviklingsprosjekter. For å oppnå salgsbudsjettet i de kommende årene inkludert mindre salg fra 2024 ser foretaket risiko for å måtte selge kurante boliger som i dag er i produksjon. Finansieringen av investeringsaktivitetene i 2024 ble avsluttet med et udekket beløp. Årsaken til dette er at Oslo kommune ikke tok opp de forutsette lånene for å finansiere disse investeringene. Foretaksstyret

forventer at bystyret i 2024 vil vedta finansiering av det udekkede beløpet fra 2024, som beløper seg til 444,7 mkr.

Internkontroll og HMS

Arbeidet med tre linjer i interkontrollen er videreført i 2024, og styret besluttet gjennomføring av to internrevisjoner for året 2024. Internrevisor har gjennomført revisjon innen HMS – fysisk og psykisk forsvarlig arbeidsmiljø, og funn og konklusjon er rapportert til styret. Boligbygg har igangsatt en rekke tiltak basert på disse anbefalingene. Revisjon av kompetanse og ressursstyring hadde oppstart i september, og ble presentert for styret i februar 2025.

Revisjon for prosjekt- og porteføljestyring ble gjennomført i 2023, og rapport ble forelagt styret i februar 2024. Med bakgrunn i rapporten utformet Boligbygg en handlingsplan med tiltak, et arbeid som har pågått i hele 2024. For å sikre at Boligbygg har innført tilstrekkelig og målrettede løsninger på funn, har styret besluttet at det skal gjennomføres en oppfølgingsrevisjon i 2025.

ISO-sertifikat innen miljø og kvalitet ble fornyet etter revisjon gjennomført i august. I tillegg er det gjennomført interne kvalitetsrevisjoner og revisjon av leverandører. Styret er gjennom året holdt orientert om foretakets kvalitetsarbeid.

Foretaket har, også i år, forbedret og intensivert arbeidet med å ivareta ansattes sikkerhet i møte en økende uro i bomiljøene. Det er fokus på sikkerhetskurs, gode prosedyrer, opplæring, hendelsesregistrering og håndtering og kollega- og lederstøtte. På bakgrunn av at rutineene med informasjonsutveksling med bydelene ikke fungerer tilfredsstillende, ble det i samarbeid med Velferdsetaten gjennomført et seminar sammen med Boligbygg om sikkerhet i kommunale boliger. Utviklingen er bekymringsfull og ledelsen og styret har derfor høy oppmerksomhet rundt arbeidet med sikkerheten i bomiljøene.

Oslo, 11. mars 2025

Styret i Boligbygg Oslo KF

Gisele Marchand (styreleder) sign.	John Skogen sign.	Bjørn Holm sign.	Per Espen Ramnefjell sign.
Karin Lindgård sign.	Åsmund Floten sign.	Vivian Bousoula sign.	



2

Ansvarsområde

2. Ansvarsområde

Boligbygg sitt vedtektsfestede formål er å være et sosialt virkemiddel for å fremskaffe boliger til målgrupper kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med kommunale boliger. Foretaket skal på en kostnadseffektiv og verdibevarende måte eie og forvalte boliger på vegne av Oslo kommune. Foretaket skal ivareta bygningsmassen gjennom forsvarlig drift, forebyggende vedlikehold, kontinuerlig utvikling og god forvaltning. Foretaket har en målrettet satsing på gode driftstjenester og bygg tilpasset brukerne. Kommunalt foretak som organisasjonsform er hjemlet i kommunelovens kapittel 11. Regnskapene kan føres etter regnskapslovens eller kommunelovens prinsipper. Boligbygg følger kommunelovens prinsipper.

Oversikt over produksjonsmidler fordelt på bydeler pr 31.12.2024:

Bydel	Boliger	Andre objekter	Objekter totalt
Bydel Alna	845	168	1 013
Bydel Bjerke	523	117	640
Bydel Frogner	644	121	765
Bydel Gamle Oslo	1 717	317	2 034
Bydel Grorud	599	121	720
Bydel Grünerløkka	1 416	257	1 673
Bydel Nordre Aker	549	94	643
Bydel Nordstrand	434	108	542
Bydel Sagene	2 100	141	2 241
Bydel St. Hanshaugen	444	88	532
Bydel Stovner	598	206	804
Bydel Søndre Nordstrand	477	300	777
Bydel Ullern	279	152	431
Bydel Vestre Aker	457	148	605
Bydel Østensjø	860	240	1 100
Bærum kommune	1	1	2
Ås kommune	1	2	3
Totalsum	11 944	2 581	14 525



Oversikt over boliger fordelt etter eierform pr 31.12.2024:

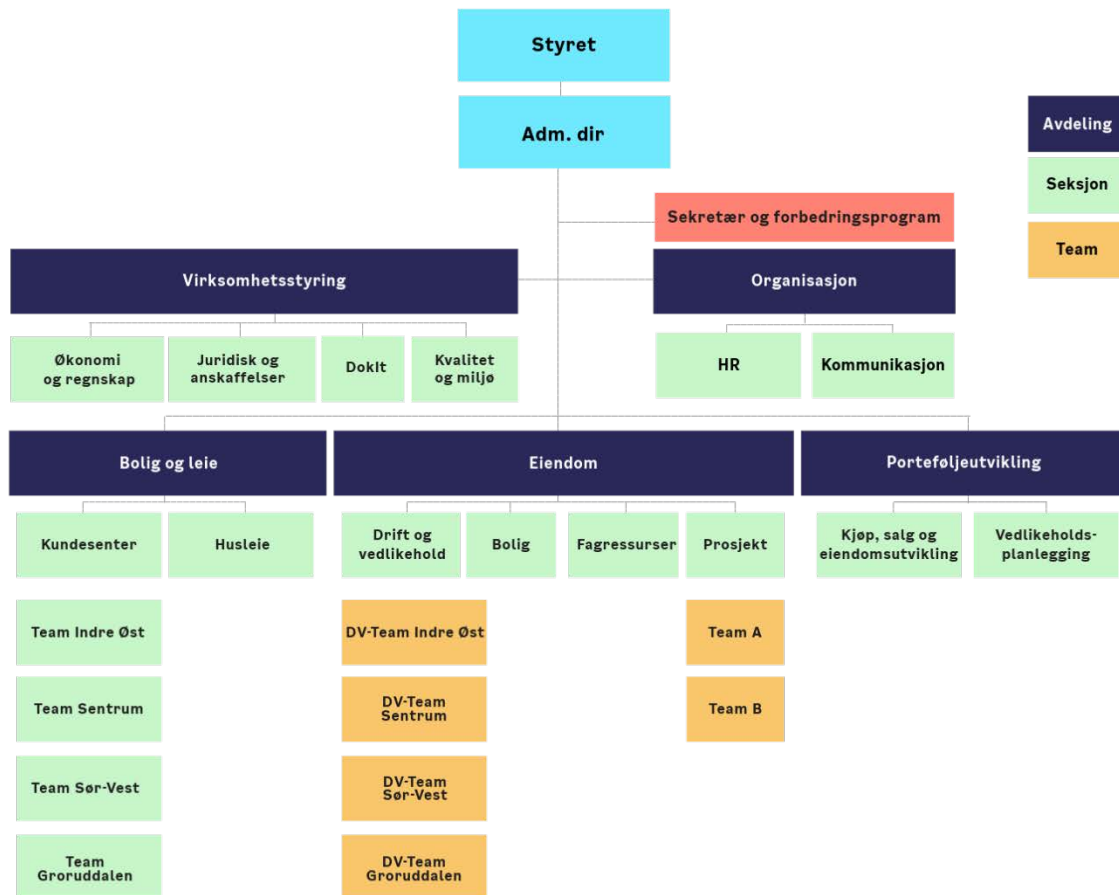
Bydel	Boliger totalt	Heleid kommunal	Borettslag	Sameier	Aksje/annet
Bydel Alna	845	236	563	45	1
Bydel Bjerke	523	248	115	160	-
Bydel Frogner	644	411	30	197	6
Bydel Gamle Oslo	1 717	1 152	239	275	51
Bydel Grorud	599	235	316	48	-
Bydel Grünerløkka	1 416	990	224	201	1
Bydel Nordre Aker	549	370	75	104	-
Bydel Nordstrand	434	192	200	40	2
Bydel Sagene	2 100	2 005	41	54	-
Bydel St. Hanshaugen	444	335	31	76	2
Bydel Stovner	598	378	120	100	-
Bydel Søndre Nordstrand	477	115	241	121	-
Bydel Ullern	279	158	54	66	1
Bydel Vestre Aker	457	357	47	51	2
Bydel Østensjø	860	457	346	57	-
Bærum kommune	1	-	-	1	-
Ås kommune	1	1			-
Totalsum	11 944	7 640	2 642	1 596	66

Oversikt over boliger fordelt etter type/formål pr 31.12.2024:

Bydel	Ordinær	Omsorg	Omsorg+	HC	PU	Ungbo	Prestebolig	Totalsum
Bydel Alna	753	25	-	42	23	1	1	845
Bydel Bjerke	404	16	80	18	5	-	-	523
Bydel Frogner	458	162	-	3	12	7	2	644
Bydel Gamle Oslo	1 535	58	-	62	27	32	3	1 717
Bydel Grorud	427	31	90	49	-	2	-	599
Bydel Grünerløkka	1 252	-	97	45	4	16	2	1 416
Bydel Nordre Aker	371	24	91	2	58	2	1	549
Bydel Nordstrand	340	48	-	9	35		2	434
Bydel Sagene	1 986	43	-	15	8	47	1	2 100
Bydel St. Hanshaugen	414	24	-	2	-	4	-	444
Bydel Stovner	520	54	-	5	19	-	-	598
Bydel Søndre Nordstrand	393	30	-	52	-	2	-	477
Bydel Ullern	169	16	61	13	20		-	279
Bydel Vestre Aker	350	51	-	11	41	4	-	457
Bydel Østensjø	598	120	83	19	39	1	-	860
Bærum kommune	1	-	-	-	-	-	-	1
Ås kommune	1	-	-	-	-	-	-	1
Totalsum	9 972	702	502	347	291	118	12	11 944



Organisasjonskart



Bemanning

	01.01.2024	01.01.2025	Endring
Ansatte	171	207	36
Årsverk	168	197	29

Foretaket har arbeidet målrettet med å rekruttere ny kompetanse og mer kapasitet i egne rekker fremfor innleie og bruk av konsulenter. Tallene i tabellen overfor inkluderer både faste og midlertidige ansatte. Når det gjelder fast ansatte hadde Boligbygg ved årsslutt 2024 193 faste ansatte. 34 faste ansatte har tiltrådt i 2024, mens 12 faste ansatte har fratrådt. Vi har i 2024 en turnover på 6,56 %, noe som er en stor nedgang fra 2023 hvor den lå på 10,12 %. Vi har hatt en økning i faste stillinger på bakgrunn av høy arbeidsbelastning og krav til oppfølging av krav og oppgaver, og erstatning av innleie med egne ansatte.



The background of the slide is a photograph of a bright yellow, multi-story building with several windows and small circular vents. In the foreground, there is a lush green lawn and some trees. A large, dark blue circle is overlaid on the left side of the image, containing a white number '3'.

3

**Måloppnåelse,
resultater og
risikovurderinger**

3. Måloppnåelse, resultater og risikovurderinger

3.1 Situasjonsbeskrivelse

Eiendomsporteføljen

Boligbygg eier, forvalter og leier ut Oslos kommunale boliger og hadde pr. 31.12.24 til sammen 11 944 boliger, hvor det bor nær 30 000 mennesker. Av disse boligene er 340 heleide kommunale bygg med ca. 7 640 boliger. I tillegg består boligporteføljen av 4 300 leiligheter i borettslag og sameier. Med en million kvadratmeter boligareal er Boligbygg Norges største utleier av boliger. Foretaket har boliger i alle bydeler, og de ligger i alt fra verneverdige 1890-gårder til helt moderne nybygg

Nøkkeltall:

Nøkkeltall	Resultat 2020	Resultat 2021	Resultat 2022	Resultat 2023	Resultat 2024
Produksjonsmidler:					
Boliger	11 355	11 377	11 467	11 739	11 814
Presteboliger	23	15	15	13	12
Ungbo	123	121	121	121	118
Totalt antall boliger	11 501	11 513	11 603	11 873	11 944
Næringslokaler/parkering	2 180	2 301	2 388	2 506	2 581
Totalt antall objekter	13 681	13 814	13 991	14 379	14 525
Produksjon (volum):					
Tildelte boliger etter boligvedtak	1 649	1 491	1 539	1 697	1 564
Kontraktsfornyelser	1 704	1 744	1 864	1 800	1 709
Produktivitet :					
Leieinntekt pr m2 bta	1 480	1 499	1 564	1 694	1 723
FDV-kostnad pr m² pr år basert på	921	1 048	1 150	1 122	1 311
Normtall Holtenøkkelen	1 173	1 233	1 274	1 343	1 373

Alle beløp er eks MVA

Tabellen viser en økning i antall boliger fra 11.873 til 11.944 fra 2023 til 2024. Dette er en økning på til sammen 71 boliger. Økningen relateres både til netto tilvekst fra kjøps- og salgsaktivitetene, men også til fremskaffelse av midlertidige modulenheter til bruk for flyktninger. Både antallet nytildelinger og antallet fornyelser er noe lavere enn i 2023. Disse to størrelsene kjennetegnes av naturlige/tilfeldige svingninger, og avvikene som er konstatert gir så langt ingen indikasjoner på noe trendsifte når det gjelder omløpshastigheten i boligmassen.

Foretakets husleieinntekter

Gjengs leie i kombinasjon med kommunal bostøtte

Hovedregelen for leiefastsettelse i de kommunale boligene har siden 1999/2000 vært gjengs leie i kombinasjon med en kommunal bostøtteordning. Gjennom dette har Oslo kommune hatt som hovedprinsipp at subsidiene skal følge beboer og ikke boligen. Enkelte beboergrupper har hatt politisk fastsatte særordninger med subsidiert leie.

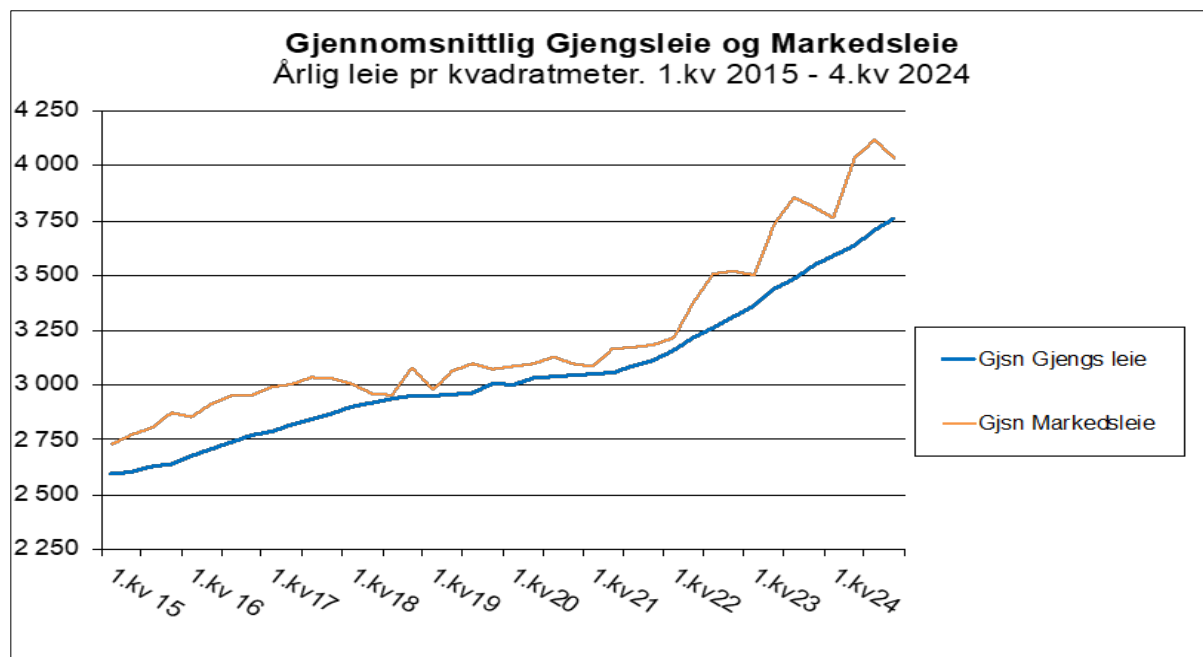
Gjengs leie defineres som «gjennomsnittet av leien i alle løpende leieforhold for lignende husrom på lignende vilkår». Gjengs leie er avledet fra markedsleie, men vil i et stigende marked systematisk ligge under markedsleie, nettopp fordi en skal ta hensyn til «etterslepet» som er reflektert i løpende leieforhold som har vart en tid. Ved beregningen av gjengs leie tar foretaket hensyn til både geografiske forskjeller i leienivået og til ulikheter som er knyttet til leilighetsstørrelse. Det tas også hensyn til egenskapene og standarden i den enkelte bolig.

Leieinntektene i 2024

Boligbyggs fakturerbare leieinntekter utgjorde 1.902 mkr i 2024. Dette innebærer at de fakturerbare leieinntektene har økt med 133 mkr eller 7,5 % fra 2023. Av dette utgjør prisveksten ca. 6,9 % og volumveksten ca. 0,6 %.

Leieprisutviklingen

Boligbygg fremskaffer statistikk for markedsleie og gjengs leie hvert kvartal. Nedenstående figur viser utviklingen gjennom de seneste årene for en gjennomsnittlig toromsleilighet. Ifølge statistikken for 4. kvartal 2024 var gjennomsnittlig gjengs leie 3.747 kr/m², mens gjennomsnittlig markedsleie var 4.033 kr/m². Gjengs leie lå altså 7,6 % lavere enn markedsleia. Det seneste året (4. kvartal 2023 - 4. kvartal 2024) har markedsleia økt med 5,8 % mens gjengs leie har økt med 5,9 %.



Utestående fordringer husleierestanser

Boligbygg har et mål om at utestående fordringer knyttet til eksisterende leieforhold ikke skal overstige 0,9 % av totalt ut fakturert beløp seneste 12 måneder. Dette er den viktigste måleindikatoren for effektiv husleieinnkreving. Gjennomsnittlig for 2024 har utestående fordringer ligget på 0,69 %, og ved utgangen av året ligger tallet på 0,67 %. Restanser knyttet til opphørte leieforhold, noe som håndteres av foretaket selv før oversendelse til Innkrevingsetaten, utgjør 26,7

mkr. I tillegg er det 45,3 mkr i fordringer som ligger til kort- eller langtidsovervåking hos Innkrevingsetaten. Sistnevnte krav er avskrevet i regnskapet.

Flyktningsituasjonen

Som kommunens boligforetak har Boligbygg en sentral rolle både i fremskaffelsen av og i forvaltningen av boliger til flyktninger fra Ukraina og andre land. Samtidig er det grunn til å peke på at selve bosettingsansvaret påhviler bydelene, etter kvoter som bestemmes sentralt i kommunen.

Bosettingsstrategien til Oslo kommune ligger i det store og hele fast, ved at den største andelen av flyktningene forventes å få bolig på det private utleiemarkedet, med bistand fra kommunen. Derneft blir et større antall flyktninger tildelt boliger i den eksisterende kommunale boligmassen som Boligbygg forvalter. Det har likevel vært nødvendig å tilføre ny boligkapasitet i egenregi, f.eks. ved midlertidig omdisponering av boligeiendommer som har vært avsatt til utviklingsformål og ved bygging av midlertidige modulboliger. En tredje kilde til ny boligkapasitet har vært Oslobyggs konvertering av sykehjem til boliger, med Boligbygg som forvalter av leieforholdet. Ved utgangen av 2024 er 471 boliger i Boligbyggs portefølje utleid til flyktninger. Ved utgangen av 2024 er Boligbygg i ferd med å slutføre to større nye prosjekter. Dette gjelder etablering av fabrikknye modulboliger i Klaus Thorgårds vei (bydel Nordre Aker, tidligere Sognsveien 80) og Bredtvetveien 2 (bydel Bjerke). Modulene i Klaus Thorgårds vei rommer 16 toroms- og seks treromsleiligheter, mens modulene i Bredtvetveien rommer ti toroms- og sju treromsleiligheter. Boligene ble montert i månedsskiftet november/desember. Boligene forventes innflyttingsklare i januar 2025. Begge prosjekter ligger an til å bli gjennomført til en kost som ligger noe under

investeringsrammen som er satt av byrådet. Prognosene er hhv. 32,95 mkr og 26,15 mkr. Gjennomsnittlig enhetskostnad ligger dermed an til å bli ca. 1,5 mkr. I tillegg har foretaket i 2024 ferdigstilt et prosjekt i Skøyenkroken 11 i bydel Østensjø. Dette gjelder ombyggingen av et næringsbygg som ligger i tilknytning til en av Boligbyggs eksisterende boligeiendommer, og prosjektet vil tilføre 11 nye permanente boliger.

Boligbygg har i 2024 gjennomført i alt seks mulighetsstudier etter bestilling fra byrådsavdeling for sosiale tjenester. Tre av disse har dreid seg om større midlertidige modulbygg på næringsregulerte tomter, mens de øvrige tre har dreid seg om utvikling av eksisterende småhusbebyggelse, også med innslag av modulløsninger



3.2 Mål, tiltak og resultatindikatorer

Måloppnåelse – strategiske fokusområder

Fokusområde 1: Aktiv utnyttelse av kapasitet

Foretaket har i 2024 økt utnyttelsen av kommunens boliger, areal og tomter som gir en økt dekning av det totale behovet.

Tabell resultatindikatorer:

Resultatindikatorer	Resultat 2022	Resultat 2023	Måltall 2024	Resultat 2024	Avvik 2024
Overtatte (kjøpte) boliger	97	95	66	56	-10
Overleverte (solgte) boliger	4	13	29	15	-14
Operasjonell ledighet i % (1)	4,3	3,4	4,0	3,6	-0,4
Istandsetting ved beboerskifter antall dager (2)	53	48	40	54	14

1) Operasjonell ledighet dvs fratrasket rehabiliteringstid. Gjelder reell ledighet ved beboerskifte.

2) Boliger istandsatt over både drifts- og investeringsbudsjettet.

Overtatte og overleverte boliger

Foretaket benytter et måltall for 2024 på 5,6 mkr per kjøpte bolig og 4,5 mkr per solgte bolig. Måltallene er satt skjønnsmessig basert på historiske gjennomsnitt. Differansen mellom kjøp og salg kan forklares med at foretaket kjøper egnede boliger, som oftest holder god teknisk stand. De fleste boligene som selges er uegnede, og har ofte betydelig vedlikeholdsbehov.

Hvorvidt måltallene nås eller ikke avgjøres av en rekke prioriteringsmessige faktorer; boligens størrelse, geografisk beliggenhet og teknisk stand. For kjøpte boliger er det viktigere for foretaket å møte et faktisk boligbehov og spre investeringene i flere bydeler fremfor å styre etter boligenes pris.

Resultatene for 2024 viser negative avvik fra budsjett. For overtatte (kjøpte) boliger skyldes mindreforbruket at det er forpliktete kjøp som kommer til overtakelse i 2025. For overleverte (solgte) boliger skyldes avviket at salgsbudsjettet (salgs målet) har vært høyere enn reelt salgsbehov. Dette må sees i sammenheng med stor underdekning av kommunale boliger i Oslo.

Fremskaffelse av boliger

Kjøpsbudsjettet for 2025 er utvidet til 381,4 mkr fra økonomiplanens opprinnelige 140 mkr ved tilleggsinnstilling i 2024. Boligbygg har forpliktet store deler av kjøpsmidlene, men avventer bystyrevedtak før endelig avtale med selger inngås og overtakelse finner sted. Overtakelse er forventet i første halvår 2025.

Foretaket vil prioritere videre arbeidet med å realisere utviklingspotensial i sin egen portefølje. Gjennom 2023 og 2024 er det gjennomført et kartleggingsprosjekt for å identifisere muligheter for økt utnyttelse av kommunens eksisterende boligeiendommer. I 2025 startes det konkrete utviklingsarbeidet opp for enkelte eiendommer. Ettersom utviklingsarbeidet kan innebære både regulerings-, prosjekterings- og byggebehov, må det påregnes flere år til et slikt arbeid kan materialisere seg i ferdige boliger. Det er viktig å styrke denne delen av fremskaffelsesvirksomheten.

Det er behov for å videreføre arbeidet med identifisering av uegnede boliger i porteføljen for å effektivisere driften og prioritere vedlikeholdsressursene rett. Foretaket jobber derfor med å trimme porteføljen gjennom å internoverføre (hvis annet kommunalt behov kan dekkes) eller selge eiendommer som vurderes som uegnede. I dette arbeidet er det tidvis behov for å gjennomføre kjøp for å sikre erstatningskapasitet dersom de uegnede boligene er bebodde. Det planlegges for at årets udisponerte kjøpsbudsjett vil prioriteres til slike effektiviseringstiltak.

Boligbehovsplanen

Det ble i 2024 kjøpt (overtatt) 56 boliger for kommunal utleie. Ved inngangen til 2025 går foretaket inn i det nye året med en ordrebok på 22 boliger, dvs. boliger som det er signert kjøpekontrakt på og som overtas i 2025. I tillegg er det avsatt midler til en bystyresak som kan gi ytterligere 101 boliger. Tilgjengelige kjøpsmidler (ordinært kjøpsbudsjett med tillegg av ubrukte midler som overføres fra 2024) for 2025 er dermed i stor grad fullt disponert ved inngangen til året, og det kan i utgangspunktet ikke forventes øvrige kjøp utover dette.

Det har vært god salgsaktivitet gjennom året av eiendommer som ikke lenger oppfyller krav til utleie for våre leietakere. En betydelig andel av salgene omhandler ubebodde enheter, og gir dermed også et positivt bidrag til foretakets ledighetsstatistikk. Flere av salgene har vært av eiendommer med kompleksitet som har utløst betydelig arbeid i forkant av salgene. Videre har en andel av salgene hatt omstendigheter tilknyttet eiendommene som har utløst bystyrebehandling for salgsgodkjenning.

Foretaket har gjennom året jobbet med salg av Hagegata 30. Ved et eventuelt salg, vil 50 boliger som allerede er tatt ut av utleieproduksjonen selges.



Operasjonell ledighet

Utleiegraden beskriver andelen boliger som til enhver tid er utleid, og har sin motsats i ledighetsprosenten. Den samlede gjennomsnittlige ledigheten har i 2024 vært 5,2 %, som er 0,2% prosentpoeng høyere enn i 2023 og 1,2% lavere enn i 2022. Det er kun boliger og ikke for eksempel parkeringsplasser og næringsutleie som inngår i måltallet. Ledighet som bydelene betaler tomgangsleie for, er heller ikke med i ledighetstallet.

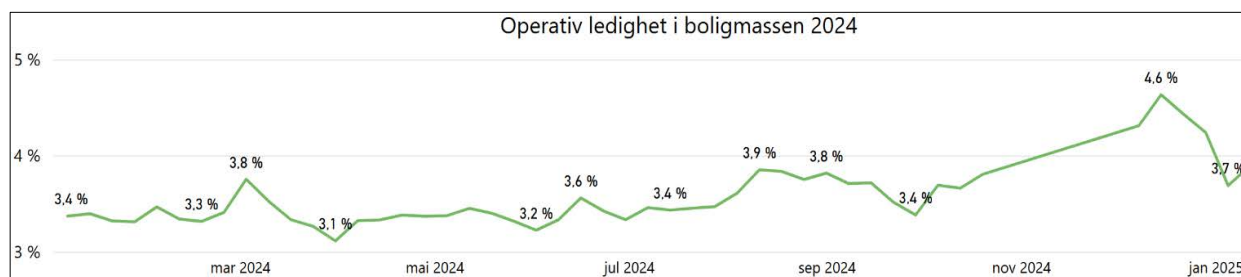
Det er hensiktsmessig å splitte ledighetsprosenten i to hovedkomponenter, den operative og den ikke-operative ledigheten. Den operative ledigheten er knyttet til tomgangen mellom utflyttede og ny beboer, da det løper istandsettelsestid og tildelingstid. Den operative ledigheten er derfor nært knyttet til omløpshastigheten i boligmassen, ved at høyere omløpshastighet gir høyere prosentvis ledighet.

I 2024 har den gjennomsnittlige operative ledigheten vært 3,6 %, det vil si 0,4 prosentpoeng bedre enn målet. Til sammenlikning var den operative ledigheten i 2022 4,3% og i 2023 3,4%. Gjennom året har den operative ledigheten variert med normale svingninger knyttet til overtagelser av kjøp, istandsettelser og nye flyktningeboliger, men har alt i alt speilet et relativt normalt år resultatmessig.

Den ikke-operative ledigheten knytter seg til foretakets aktiviteter innen utvikling, kjøp, rehabilitering og salg. Slike aktiviteter belaster ledigheten i form av tømning, tilvisningsstopp og omplussing. I 2024 var den gjennomsnittlige ikke-operative ledigheten 1,6% mot 1,5% i 2023 og 2,2% i 2022.

Boligbygg har ikke etablert noe spesifikt mål for den ikke-operative ledigheten. Dette skyldes ikke minst at det til den ikke-operative ledigheten er knyttet en iboende målkonflikt, ved at lav ledighet står i motstrid til høy ønsket aktivitet innen utvikling, kjøp, rehabilitering og salg.

Sammenfatningen av operativ ledighet på 3,6% og ikke-operativ ledighet på 1,6% utgjør total ledighet i boligmassen – og for 2024 er denne på 5,2%.



Istandsetting ved beboerskifter antall dager

Gjennomsnittstid for ordinære istandsettelser i 2024 var 52 dager, som er høyere enn måltall på 40. Dette avviket skyldes hovedsakelig tre faktorer:

- Økning i andel krevende istandsettelser som følge av hærverk og uforholdsmessig slitasje
 - Økning i antall istandsettelser som aldri har vært høyere med unntak av et år under Corona.
 - Økende utfordringer knyttet til sikkerhet for ansatte og leverandører på våre adresser
- Foretaket har igangsatt tiltak for å møte disse utfordringene.

Fokusområde 2: Trygt og godt hjem

Bomiljø og ivaretagelse av leietakernes behov

Boligbygg legger ned store ressurser i bomiljøarbeid med sikte på trivsel og trygghet for beboerne. Boligbyggs innsats i bomiljøarbeidet består blant annet av følgende:

- Daglig oppfølging av hendelser og klagesaker i eiendommene.
- Problemløsning og meklingsarbeid i samarbeid med bydelene
- Tilrettelegging av lokaler og uteområder for sosialt fellesskap, etablere og vedlikeholde lekeplasser for barna, bomiljø- og nærmiljølokaler, mv.
- Opprettholdelse av orden i eiendommene, i form av vakter- og vaktmestertjenester, renhold, utvidede renovasjonstjenester, mv. – ikke minst for å demme opp for husbråk, narkotikaomsetning, forsøpling, etc.
- Trygghetsskapende byggetekniske tiltak som god belysning og ikke minst installering av elektroniske adgangssystemer.
- Tilrettelegging for gårdskomiteer.
- Samarbeid med bydelene for påvirke beboerplassering.

Gjennom 2024 har Boligbygg i samarbeid med bydelene jobbet videre med "Oslostandard for bomiljøarbeid i kommunale boliger" som ble lansert i 2023. Det er etablert et nettverk for bomiljøarbeid i regi av Velferdsetaten, der en eiendomsforvalter fra hvert geografisk team deltar. Høsten 2024 fasiliterte Boligbygg nettverket og temaet var bydelenes samarbeid med Boligbygg, varslingsrutinen for HMS, og sesjonen ble avsluttet med ulike caser og gruppeoppgaver. Det var et svært vellykket arrangement med stor deltagelse.



I 2024 startet Bydel Frogner og Boligbygg Prosjekt Mobilt Bomiljøkontor på utvalgte adresser med behov for en ekstra innsats for bedre bomiljø. Dette er bygg som ikke har egne bomiljøkontorer, men der det likevel er behov for økt tilstedeværelse fra bydel og Boligbygg. Metoden prøves ut i to bygg, med to timers tilstedeværelse i gården, en til to ganger i uken.

Nærmiljøhuset på Romsås åpnet i 2024. Dette har vært et samarbeidsprosjekt mellom Bydel Grorud og Boligbygg, der Boligbygg har vært ansvarlig byggherre for å rehabilitere det gamle nærmiljøhuset i bydelen. Lokalet ligger rett ved Romsås Senter der Boligbygg i dag forvalter over 120 kommunale boliger. Prosjektet har i hovedsak vært finansiert med midler fra Groruddalssatsingen, tilgjengelighetsmidler fra Oslo kommune og Sparebankstiftelsen. Tilbakemeldingene fra bydel går på at huset i økende grad blir tatt i bruk, og at tilbakemeldingene fra brukerne er positive. Det forventes at bruken vil øke ytterligere, etter hvert som flere blir kjent med tilbudet, og etter hvert som bydelen får etablert sine tilbud. Området kulturhuset ligger i, var lukket for omverdenen og derfor et arnested for kriminalitet på kveldstid og i helger. Økt tilstedeværelse i området forventes å ha en positiv effekt.

I 2024 avholdt bydel Sagene og Boligbygg første del av en serie workshoper der vi sammen med boligkontoret, hjemmetjenesten, FOT, bomiljøarbeidere, flyktningetjenesten og bosettingsteam har sett på hvordan vi kan få til et enda bedre samarbeid, og spesielt viktigheten av god og rask informasjonsflyt. Hensikten var i første omgang å bli bedre kjent med hva de ulike avdelingene jobber med. Det vil avholdes flere workshoper i 2025.

Begjæringer om utkastelser og gjennomførte utkastelser

Som profesjonell boligutleier må Boligbygg kunne sanksjonere overfor beboer ved alvorlige brudd på leiekontrakten, blant annet ved betalingsmislighold. Samtidig er det en viktig målsetting for Oslo kommune å forebygge utkastelser i tråd med det som er formulert i den nasjonale strategien for å forebygge og bekjempe bostedsløshet, «På vei til egen bolig» (2006). Dette primært fordi tap av bolig er svært byrdefullt for berørte enkeltpersoner og familier, men også fordi utkastelse er et lite treffsikkert virkemiddel, da berørte beboere normalt likevel må skaffes nytt botilbud i kommunal regi.

Både Boligbygg og bydelene har en rolle i dette arbeidet. Fra Boligbyggs side legges det vekt på forebygging blant annet gjennom tydeliggjøring av konsekvensene av alvorlige kontraktsbrudd, tydelig varsling med rimelige frister til beboer, samt varsling til bydelenes sosialtjeneste, slik at disse kan gripe inn.

Tabell begjæringer, mislighold og utkastelser:

Måleindikator	2021	2022	2023	2024*
Begjæringer om utkastelser: betalingsmislighold	315	769	613	748
Begjæringer om utkastelser: manglende kontraktsfornyelse	47	115	85	75
Begjæringer om utkastelser: kontraktsbrudd/midl.forføying	26	53	71	55
Begjæringer totalt	388	938	769	878
Saker trukket - betalingsmislighold	231	662	535	617
Saker trukket - andre årsaker	40	98	83	70
Saker trukket - totalt	271	760	618	687
Gjeninnsatte (flyttet tilbake) - betalingsmislighold	12	26	12	16
Gjennomførte utkastelser – betalingsmislighold	84	107	78	82
Gjennomførte utkastelser – andre årsaker	33	71	73	50
Gjennomførte utkastelser – totalt	117	178	151	132

*59 saker ubehandlet per 24.01.2025

Som tallene viser, var det i 2021 en betydelig reduksjon i antall begjæringer om utkastelser når det gjelder betalingsmislighold. Hovedårsaken til dette var koronasituasjonen, da det etter instruks fra byrådet ikke ble sendt begjæringer i perioden februar - juli 2021. Dette er også en årsak til økningen som var i 2022 da man var på etterskudd med saker. For 2023 var antall saker som ble sendt grunnet betalingsmislighold gått ned til et mer “normalt” nivå, og i tillegg hadde foretaket økt bemanningen for økt fokus på dette området. I 2024 går tallene noe opp igjen når det gjelder antall sendte begjæringer grunnet betalingsmislighold, men antall innstilte saker har samme prosentvis fordeling som 2023. Foretaket har gjennom 2024 hatt fokus på å styrke samarbeidet med bydelene da det er de som bistår våre leietakere med økonomiske råd og bistand.

I 2024 har antall begjæringer grunnet kontraktsbrudd gått noe ned sammenliknet med 2023. I motsetning til dette ser man at antall saker som gjelder kontraktsbrudd, og som løser seg før man må sende en begjæring, har økt. Foretaket ser en fortsatt økende trend av beboere som utgjør en HMS-fare for naboer og seg selv som medfører en oppsigelse eller heving av leieforholdet.

Fokusområde 3: Tilpasset portefølje

Tilstandsanalyse og vedlikeholdsetterslep

Foretaket har en metodisk tilnærming til arbeidet med tilstandsanalyser som gir grunnlag for kartlegging av vedlikeholdsetterslep. Vedlikeholdsetterslepet estimeres til 1,6 mrd kr ved årsslutt 2024, som er en økning fra årsslutt 2023 på 600 mkr. Beløpet inkluderer også prosjektkostnader samt mva, og er beregnet etter én felles metode for Boligbygg og Oslobygg. Vedlikeholdsetterslepet måles en gang årlig og en av driverne for økningen fra 2023, er en prioritering av brannsikring. Brannsikring er at av foretakets prioriterte områder, og er også forankret i verbalvedtak B9/2013. Brannsikring har vært prioritert i foretakets vedlikeholdsplan i 2024, og det har blant annet blitt installert vanntåkeanlegg i flere bygg. Prioriteringen av brann er viktig i seg selv, men er klassifisert som en utviklingskostnad etter Norsk Standard 3454 ved

installering Brann tiltakene gir av denne årsak ikke effekt i form av redusert vedlikeholdsetterslep. Ut over dette, bidrar den generelle kostnadsøkningen i bygge- og leverandørmarkedet, samt tidligere ikke gjennomførte vedlikeholdstiltak fra tidligere år, til økningen i beregnet vedlikeholdsetterslep i 2024-beregningen.

Gjennomføring av vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter

Boligbygg har gjennom 2024 gjennomført vedlikehold for 530 mkr og rehabiliteringsprosjekter inklusive brannsikringstiltak for 680 mkr. Foretaket har i 2024 lagt ned mye ressurser i å forbedre prosessene knyttet til hvilke vedlikeholdstiltak som skal iverksettes, for å sikre at prioriteringer er forankret, systematisert og i tråd med både foretakets og Oslo kommunes strategi. De større prosjektene utføres etter en vedlikeholdsplan som baserer seg på tilstandsanalyser av de enkelte bygg.

Foretakets vedlikehold i stort omfatter også planlagte vedlikeholdstiltak av mindre art, og av løpende vedlikehold som i det vesentlige er hendelsesstyrt. De planlagte mindre vedlikeholdstiltakene har i stor grad sitt opphav i foretakets vedlikeholdsplan, og det påbegynte arbeidet med å strukturere beslutningsprosessen, effektivisere gjennomføringen og søke en dreining mot større andel av planlagt fremfor hendelsesstyrt vedlikehold fortsetter i 2025.

For 2024 har hoveddelen av vedlikeholdstiltakene bestått av: fasade/ vinduer, loft og kjeller, rehab bunnledninger, etterisolering, oppgradering innvendig fellesarealer samt tiltak på småhusporteføljen. Prioritering av tiltakene er basert på foretakets vedlikeholds strategi, samt at det bla er prioritert tiltak som er i tråd med overordnede føringer knyttet til energi og miljø og som i tillegg har gitt energitilskudd fra Husbanken, eksempelvis vindusutskiftinger og etterisolering av loft og fasader.

Rehabiliteringsprosjektene er konsentrert om rehabilitering av klimaskall (tak, fasader og vindusutskifting), brannsikring og våtrom. Over 60 % av Boligbyggs eiendommer har vernestatus, noe som krever Byantikvarens godkjenning i prosjektering og gjennomføring. Foretaket har gjennom 2024 erfart en god samhandling med Plan- og bygningsetaten, Byantikvaren og andre kommunale etater og enheter.



Brannforebygging

Foretaket arbeider målrettet og med stor ressursinnsats for å sørge for god brannsikkerhet i de kommunale eiendommene, i tråd med en egen brannvernstrategi. Det har vært avholdt jevnlig møter med Oslo Brann- og redningsetat (OBRE) gjennom året. Et samarbeid som har vært preget av særlig oppmerksomhet mot brannforebygging hos utsatte grupper. Boligbygg sine brannvernrådgivere går jevnlig brannvernrunder i ca. 100 av eiendommene som Boligbygg har definert som særskilte brannobjekter. Dette er eiendommer som det er vurdert har en høyere brannrisiko, typisk forskjellige typer omsorgsbygg.

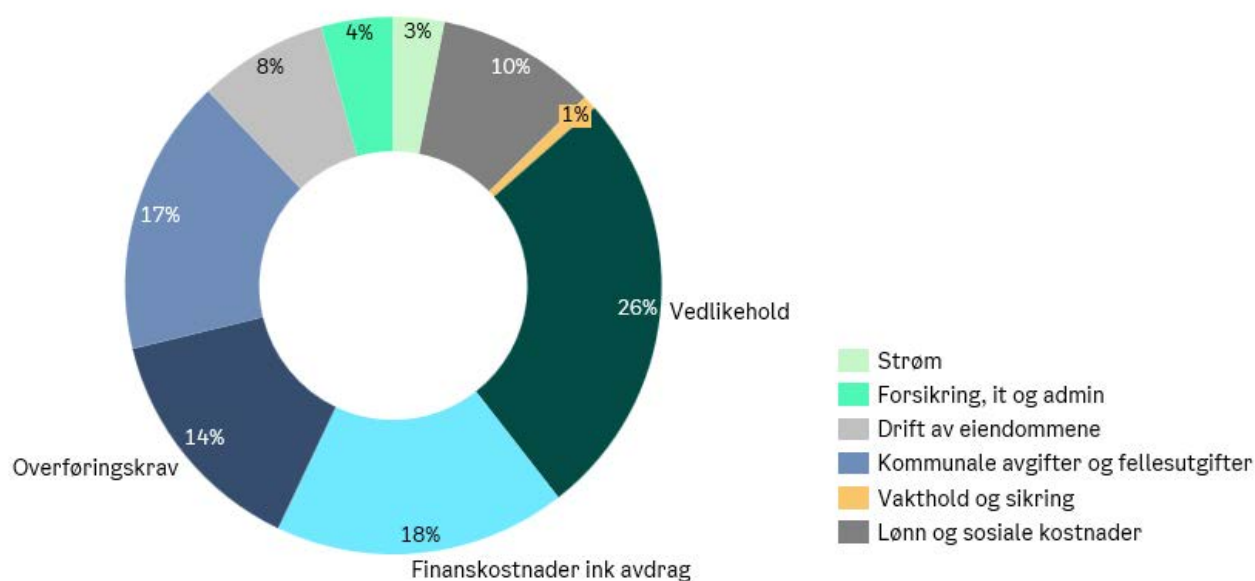
I løpet av året har det blant annet blitt registrert 37.313 kontrollrapporter fra vaktmestertjenesten. Alle rapportene har grunnleggende brannforebyggende punkter registrert. Totalt har vaktmester registrert i underkant av 500 avvik innenfor segmentet brannforebygging. Majoriteten av innmeldte avvik er feil på brannsentral som kan tilbakeføres til leiligheter hvor branddetektor er i ustand/demontert av leietaker.

I tillegg sjekker vaktsselskap (Securitas) ca. 250 oppganger hvert døgn for, blant annet å påse at rømningsveier ikke er blokkert.

Utleie av kommunale boliger har statistisk sett en forhøyet brannrisiko, og det har i 2024 vært 15 branner. 2 av brannene har vært i borettslag/sameie, resten er i heleide kommunale eiendommer. Tre branner har vært i fellesområder, mens resten er branner i leiligheter. Det har ikke vært dødsfall direkte relatert til brann i eiendomsmassen i 2024.

Fokusområde 4: Mer bolig for pengene

Boligbyggs drift er finansiert gjennom leieinntektene. Slik disponerte foretaket inntektene i 2024. Som oversikten viser, er det flere av postene som i mindre grad kan påvirkes av foretaket selv. Foretaket har derfor i 2024 hatt fokus på de påvirkbare kostnadene med mål om å skape mer bolig for pengene.



Økte leieinntekter og ekstra tildelinger gjennom revidert budsjett 2024 gjorde det mulig å styrke vedlikeholdsbudsjettet i 2024. Boligbygg har jobbet systematisk med å frigjøre midler til økt vedlikehold over driftsbudsjettet.

Boligbygg etablerte allerede i 2023 et program for lønnsomhetsforbedring, som er videreført i 2024. Gjennom lønnsomhetsprogrammet er det så langt identifisert og tatt ut gevinster, som er re-allokert til styrket vedlikehold. For planperioden 2025-2028 er det igangsatt tiltak som skal føre til ytterligere prosessforbedringer, energieffektivisering og digitalisering, med mål om å skape mer bolig for pengene. Det er også gjennomført et større arbeid med å styrke prosjektstyringen og -gjennomføring.

Fokusområde 5: En fleksibel og attraktiv organisasjon

Med endrede krav og boligbehov har Boligbygg jobbet systematisk med å bygge endringskapasitet i foretaket, samt tiltrekke og utvikle nødvendig kompetanse for tiden fremover. Det er igangsatt flere endringsinitiativ for å effektivisere og profesjonalisere vårt arbeid med forvaltning, drift og vedlikehold. Endring i organisasjonsstruktur, forbedring av prosesser, utvikling og anskaffelse og kompetanse og bruk av teknologi er viktige faktorer i dette arbeidet. Foretaket hadde 20 årsjubileum i 2024. Dette ble markert med en samling for alle ansatte hvor et viktig tema var forventninger og endringer i våre omgivelser og hva det betyr for foretaket. Arbeidet ble tatt inn i arbeidet med ny strategi frem til 2030 som ble ferdigstilt i desember 2024. I 2024 ble det også igangsatt et obligatorisk lederutviklingsprogram for alle med lederansvar. Programmet avsluttes høsten 2025.

Sikkerhet for ansatte

Boligbygg har også i 2024 hatt mye fokus på ansattes sikkerhet. Foretakets boliger er i økende grad åsted for kriminalitet og det bosettes stadig flere med rus- og psykiske lidelser. Det har vært flere hendelser med trusler med kniv og funn av våpen. Dette har store konsekvenser for hvordan Boligbygg klarer å ivareta egne ansatte, leverandører og samarbeidspartnere. Ikke minst er det krevende å ivareta tryggheten til de som leier av oss og deres naboer. En revisjon gjennomført i 2024 viste at foretaket må forbedre sitt arbeid både i forebyggende arbeidet og håndtering og oppfølging av hendelser. Det er iverksatt flere tiltak som favner bredt: Opplæring i rutiner for informasjonsutveksling med bydelene, forsøksordning med kameraovervåkning i eiendom, utvidet bruk av bomiljøvakthold, opplæring i håndtering av aggresjonsproblematikk og opplæring i hvordan man registrerer HMS-avvik.

Boligbygg har videreført samarbeidet med Beboerrådet, og jobbet med bomiljøtiltak og beboer-medvirkning.

Sikkerhet for leverandører

Utviklingen viser en stigende grad av uro og hendelser ute i eiendommene. Foretaket er bekymret for utviklingen med stadig flere trusler og voldshendelser. Det har derfor vært viet stor oppmerksomhet til å styrke sikkerheten for leverandører på eiendommene, og på utvalgte adresser har det blitt oppfordret til ikke å jobbe alene. Foretaket har fortsatt fokus på å forebygge og håndtere volds- og trusselhendelser.

Boligbygg har i 2024 også økt fokuset på oppfølging og kontroll av lovfestede arbeidsmiljøkrav, og har særlig vurdert risikoutsatte områder, slik som arbeid i høyden.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Foretakets ledergruppe, beredskapsansvarlig og andre ressurspersoner har gjennomført den årlige beredskapsøvelsen pålagt av Beredskapsetaten. Boligbygg har også deltatt i kommunens revisjon av KRB, kommunalt risikobilde, og rullet ut kommunens nye system for krisehåndtering. Beredskapsplanene er revidert og oppdatert, og tilpasset et økende globalt trusselbilde og klimaendringer.

Flere i arbeid og inkluderende arbeidsliv

Foretaket tilrettelegger godt for å skape muligheter for ansatte til å stå i arbeidslivet gjennom ulike faser av livet, også over tid. Det jobbes systematisk med å redusere foretakets sykefravær.

3.3 Styring og kontroll

Boligbyggs virksomhetsstyring baserer seg på prinsipper for mål- og resultatstyring, og benytter risikostyring som verktøy for å identifisere risikoer, muligheter og tiltak.

Boligbygg har etablerte rutiner for systematisk arbeid med risikostyring, som er implementert i alle avdelinger. Risikovurderinger gjennomføres i samsvar med kravene i instruks for internkontroll og risikoreduserende tiltak og kontrollaktiviteter vurderes fortløpende. Risikovurderinger identifiserer kilder og områder som krever ekstra oppmerksomhet, og blir hensyntatt ved gjennomføring av kontrollaktiviteter. Foretaket har god oversikt over risiko på eget område og et bevisst forhold til hvilket risikonivå som aksepteres.

Det utarbeides årlig en plan for gjennomføring av internkontrolltiltak og revisjoner, og aktiviteter skal gjennomføres i henhold til vedtatt plan for revisjon- og kontrollaktiviteter.

Foretakets internkontroll operer med tre forsvarslinjer. Boligbyggs 1. linje omfatter ansatte og ledere med ansvar for internkontroll innenfor sine respektive områder. 2. linje består av flere funksjoner, med ekspertise og kompetanse innen internkontroll, revisjoner, risiko og compliance. Foretakets 3. linje er internrevisor engasjert av styret, som gjennomfører egne revisjoner innen aktuelle områder innenfor foretakets virksomhet. Internrevisor rapporterer direkte til styret.

Funn og avvik følges opp i foretakets styringssystem med tiltak og ansvarlige for hvert tiltak, og bidrar til læring, utvikling og Boligbyggs arbeid med kontinuerlig forbedring. Foretaket arbeider kontinuerlig med forbedring innen informasjonssikkerhet og personvern og bygger på føringer fra Oslo kommune og ISO 27001. Et viktig tiltak i 2024 har vært å implementere et habilitetsregister til bruk for foretakets styre, ledelse og ansatte. Arbeidet med habilitetsregisteret er gjennomført i samarbeid med Oslobygg.

Boligbygg har satt av ressurs innen personvern, som er ansvarlig for opplæring og oppfølging av regelverket. Ansvarlig er kontaktperson for ledelse og ansatte ved spørsmål om behandling av personvern. Det arbeides kontinuerlig med å øke bevissthet i organisasjonen, og det er utformet egen obligatorisk opplæring innen personvern for å sikre kompetanse og bevissthet rundt området.

Foretaket gjennomfører Ledelsens gjennomgang av informasjonssikkerhet og personvern årlig. Boligbygg deltar i kommunens sin sikkerhetsmåned i oktober, samt deltar i tillegg i sektormøte om personvern i regi av Byrådsavdelingen for finans. Boligbygg er deltager og bidragsyter gjennom flere nettverk; internrevisjon, forebygging av korrupsjon, antikorrupsjon og arbeidskriminalitet.



4

Sammenligning av regnskap og budsjett

4. Sammenligning av regnskap og budsjett

4.1 Driftsregnskapet

Det vises til tabell i kapittel 8, Økonomisk oversikt drift for tallmessig oppstilling av regnskap, budsjett og avvik.

Avvik mellom justert budsjett og regnskap 2024

I 2024 oppnådde foretaket et negativt netto driftsresultat på 24,164 mkr. Det ble videre inntektsført av disposisjonsfondet med 101,9 mkr. Justert for denne inntektsføringen hadde foretaket et mindreforbruk på 77,736 mkr. Disse midlene ble overført til investeringer hvorav cirka 51,0 mkr overføres til kjøpsbudsjettet og midler til klargjøring av fremskaffede boliger, og de resterende midlene relateres til midlertidige boliger for Schandorffs gate 4 og for å redusere lånebehovet i 2024.

Sum driftsinntekter i 2024 ble på 2,146 mrd. Dette var 7,6 mkr mer enn regulert budsjett. Salgs- og leieinntektene ble noe lavere enn budsjettet, men dette ble kompensert blant annet gjennom høyere mvakompensasjon og høyere utbetalinger fra forsikringsoppgjør.

Foretakets driftsutgifter ble på til sammen 2,308 mrd. Lønn og sosiale kostnader inkl. sosiale utgifter viste et mindreforbruk på 1,2 mkr. Kjøp av varer og tjenester hadde et merforbruk i forhold til regulert budsjett på 75,8 mkr. Av dette merforbruket er 36,0 mkr relatert til økt vedlikeholdsinnsats, 26,8 mkr til drift av eiendomsmassen og 10,7 mkr til bruk av konsulenter. Disse bistår virksomheten med prosjekter knyttet til utvikling og effektivisering. Overføringer og tilskudd til andre viste et negativt avvik på 23,9 mkr. Dette skyldes merforbruket knyttet til vedlikehold og drift av eiendomsmassen. Regnskapsmessig finner vi disse merkostnadene igjen også som merinntekter i budsjettposten Andre overføringer og tilskudd fra staten.

Netto finansutgifter viste et mindreforbruk på 41,8 mkr. Dette skyldes lavere rentekostnader på foretakets lån i lånefondet enn budsjettet.



Redegjørelse for budsjettjusteringer i løpet av 2024

Foretaket budsjettjusterte inn 50,0 mkr i overføringer fra bykassa. Dette beløpet kompenserte for bortfall av mvakompensasjon. Økonomireglementet krever videre at mindre innbetalte avdrag tilknyttet udekkede beløp ikke skal komme til gode i driftsregnskapet. Som følge av dette ble budsjettposten konserninterne avdrag på lån redusert med 15,0 mkr, denne kostnadsreduksjonen medførte at man kunne overføre tilsvarende beløp til investeringsbudsjettet. Driftsbudsjettet ble videre justert med bruk av disposisjonsfond med 101,9 mkr, dette beløpet ble benyttet til å øke budsjettet til å styrke budsjettposten kjøp av varer og tjenester med 40,0 mkr. Den resterende andelen budsjettet bruk av disposisjonsfondet ble overført til investeringsregnskapet. Budsjettets justerte netto driftsresultat ble som følge av blant annet det reduserte avdraget på lån budsjettet til et

mindreforbruk på til sammen 25,0 mkr. Samlet sett kunne foretaket dermed allokere og budsjettere med 126,9 mkr i overføring til investering.

Overføringer og tilskudd fra andre	økt med	50,0 mkr
Kjøp av varer og tjenester	økt med	40,0 mkr
Konserninterne avdrag på lån	redusert med	15,0 mkr
Bruk av disposisjonsfond	økt med	101,9 mkr
Overføring til investeringsregnskapet	økt med	126,9 mkr

Årsaksforklaring til større endringer mellom regnskap 2024 og regnskap 2023

De samlede driftsinntektene økte med 149,4 mkr fra 2023. Av dette økte salgs- og leieinntektene med 118,9 mkr. Mvakompensasjonen ble 42,7 mkr høyere enn året før, dette er knyttet hovedsakelig til økt aktivitetsnivå, men også andelen kompensasjon vi kan kreve har økt. Overføringer fra andre har blitt redusert med 15,3 mkr fra 2023. Dette skyldes lavere utbetalte overføringer fra egen eierkommune.

Foretakets driftsutgifter har økt med 311,8 mkr fra 2023. Lønn og sosiale kostnader inkl. sosiale utgifter økte med 21,3 mkr, dette skyldes både den betydelige lønnsveksten og overheng knyttet til dette fra regnskapsåret 2023, men også at foretaket har rekruttert medarbeidere med etterspurt kompetanse. Blant annet prosjektledere. Kjøp av varer og tjenester viser en økning på 183,5 mkr. Herav viser regnskapet av vedlikeholdsinnsatsen har økt med 123,6 mkr, drift av eiendomsmassen med 31,9 mkr. I tillegg har de kommunale avgiftene økt med 12,8 mkr og fellesutgiftene i borettslag og sameier økt med 16,8 mkr fra 2023. Overføringer og tilskudd til andre viser en økning på 75,3 mkr fra 2023. Dette skyldes blant annet at overføringskravet ble økt med 47,5 mkr. Videre økte også mvakostnadene på grunn av økningen i aktivitetsnivået.

Netto finans økte i 2024 med 49,1 mkr. Forklaringen på dette er at foretakets gjeld har økt fra 2023. Dette har medført økning i avdragene samt økte rentekostnader.

Netto driftsresultat viste i 2024 et merforbruk på 24,2 mkr, dette medførte at foretaket måtte bruke av disposisjonsfondet for å dekke dette samt kunne overføre 77,7 mkr til investering. I 2023 var situasjonen slik at netto driftsresultat viste et mindreforbruk på 155,7 mkr. Av dette mindreforbruket ble 135,7 mkr satt av på disposisjonsfond og 20,0 mkr ble overført til investering.



4.2 Investeringsregnskapet

Det vises til kapittel 8, Bevilgningsoversikt investering for tallmessig oppstilling av regnskap, budsjett og avvik.

Investeringer

I 2024 har foretaket investert 972,5 mkr av et justert budsjett på 1.478,9 mkr. Det registrerte avviket på 506,4 mkr skyldes hovedsakelig ubrukte midler til kjøp av boliger for vanskeligstilte, totalt 458,6 mkr. I tillegg til investeringene måtte foretaket dekke inn tidligere udekket med 445,8 mkr.

Kjøp av maskiner og utstyr

Det er regnskapsført 1,5 mkr innenfor denne budsjettposten, justert budsjett var på 0,7 mkr. Merforbruket relateres til noe større forbruk på et av våre effektiviserings-/utviklingsprosjekter.

Diverse rehabiliterings- og utviklingsprosjekter inkl. brannsikring

Foretaket har i 2024 brukt 644,3 mkr til brannsikrings-, rehabiliterings- og utviklingsprosjekter. Justert budsjett for de tilsvarende postene var på 687,8 mkr. Avviket mot budsjett på 43,5 mkr forklares med endringer i fremdriftsplanene for enkeltprosjekter. Blant annet ble den budsjetterte rehabiliteringen av Olav Bjaalands vei på 22,5 mkr utsatt til 2025.

Kjøp av eiendom

I 2024 ble det bokført 288,2 mkr til kjøp av boliger til vanskeligstilte og kjøp av aksjer og andeler i eiendomsaksjeselskaper. Samlet regulert budsjett for disse to budsjettpostene var på 746,8 mkr. Mindreforbruket i regnskapsåret ble dermed på 458,6 mkr. Boligbygg har imidlertid forpliktet de ubrukte kjøpsmidlene, men avventer bystyrevedtak før endelig avtale med selger inngås og overtakelse finner sted. Overtakelse er forventet i første halvår 2025.

Klimatiltak

Budsjettposten Klimatiltak viste et mindreforbruk på 7,8 mkr av et regulert budsjett på 43,6 mkr. De ubrukte budsjettmidlene vil benyttes til ulike etterisoleringstiltak.



Investeringsavvik mellom regulert budsjett og årsregnskap per prosjektkategori er gjengitt nedenfor.

Bysnivå	1. Periodiserings- avvik, men innenfor vedtatt tidsramme	2. Reelle netto besparelser på ferdige prosjekter	3. Reelle forsinkelser iht. vedtatt tidsplan	4. Uforutsigbare avsetninger	Sum prosjekt
106600 Rehab-/utviklingsprosjekter	15 960	-	-	-	15 960
114601 Brannsikring kommunale gårder	27 566	-	-	-	27 566
118605 Kjøp av kommunale boliger	458 621	-	-	-	458 621
118700 Kjøp av aksjer og andeler	- 1	-	-	-	- 1
122600 Klimatiltak	7 851	-	-	-	7 851
Sum	509 997	-	-	-	509 997

Finansiering av investeringer

Totalt finansieringsbehov for 2024 beløp seg til 1.418,4 mkr. Imidlertid ble 444,7 mkr fremført til inndekning senere år, dette bokføres som et udekket beløp. Innenfor det som omtales som ordinære investeringsinntekter inngår følgende poster:

Mva.-kompensasjon

Inntektsført mvakompensasjon i 2024 er på 82,8 mkr. Totalt var det justerte budsjettet på 86,5 mkr. Differansen på 3,7 mkr forklares med både et noe lavere aktivitetsnivå enn budsjettet. Foretaket krevde mvakompensasjon for vel 60 % av full kompensasjon.

Tilskudd fra andre

Samlet tilskudd som er utbetalt i regnskapsåret var 260,1 mkr. Av dette har Husbanken utbetalt eller gitt tilsagn for til sammen 39,2 mkr. Bykassen har overført 220,9 mkr. For 2024 var dette midler som i all hovedsak bidro til finansieringen av kjøp og etablering av boliger til flyktninger. Regnskapet viser imidlertid et betydelig negativt avvik i avvik på overføringer fra Bykassen, men dette relateres til ubrukte budsjettmidler innen de samme områdene og vil komme til utbetaling kommende år når de ubrukte budsjettmidlene disponeres.

Salg av varige driftsmidler og finansielle anleggsmidler

Foretaket har i 2024 solgt eiendom og aksjer for 107,2 mkr. Det justerte salgsbudsjettet var på 187,2 mkr. Mindreinntektene knyttet til salg av eiendom ble på 80,0 mkr. Det er meget krevende å nå salgsmålene, da det er få leieobjekter som ikke er leid ut. Det høye antallet flyktninger som bosettes bidrar til dette.

Bruk av lån

Foretaket har i 2024 tatt opp lån for 445,8 mkr, men har altså i tillegg en underdekning på 444,7

mkr som er finansiert i form av et likviditetstrekk. Denne underdekningen vil bli finansiert med låneopptak i 2025.

Redegjørelse for budsjettjusteringer i løpet av 2024

Investeringsrammen ble i 2024 økt fra 700,0 mkr til 1.924,7 mkr. Ytterligere til disposisjon inkludert udekket fra 2023, økte investeringsrammen med 992,9 mkr, herunder utgjorde kjøp av eiendom 172,0 mkr, Rehab- og utviklingsprosjekter 320,1 mkr, klimatiltak 43,6 og inndekning av udekket 445,8 mkr. Kjøp av aksjer medførte en ytterligere utvidelse av investeringsrammen på 57,3 mkr. Budsjettposten kjøp av boliger økte i flere anledninger gjennom året og økte til sammen med 377,5 mkr. Årsaken til dette er ønsket om å allokere mest mulig midler til kjøp av en større eiendomsportefølje. Som følge av kapasitetsproblemer ble også budsjettet innen rehab- og utviklingsprosjektene redusert med 230,2 mkr. I praksis ble disse budsjettmidlene reperiodisert og overført til 2025.

Når det gjelder finansieringen av investeringene, ble blant annet budsjettet for bruk av lån i lånefondet økt med 615,8 mkr. Tilskudd fra bykassa ble tilført finansieringsrammen i flere omganger, til sammen med 338,4 mkr, blant annet gjennom som ubrukte midler fra 2023 med 199,2 mkr og 135,0 mkr som delfinansiering av den budsjetterte økningen i kjøp av eiendom. Budsjettjusteringen for salg av aksjer ble økt med 57,3 mkr, denne budsjettposten har sin motpost i kjøp av aksjer. Budsjettet for salg av eiendom økte med 63,9 mkr, dette var knyttet til mindre salg fra 2023. Samlet sett ble også budsjettposten mvakompensasjon økt med 22,5 mkr.

Investering;

Kjøp maskiner og utstyr	økt med	0,7 mkr
Rehabiliterings-/utviklingsprosjekter	økt med	117,1 mkr
Brannsikring kommunale gårder	økt med	10,7 mkr
Kjøp av boliger til vanskeligstilte	økt med	549,5 mkr
Kjøp av aksjer og andeler	økt med	57,3 mkr
Inndekning av tidligere udekket	økt med	445,8 mkr
Klimatiltak	økt med	43,6 mkr
Sum investering	økt med	1.224,7 mkr

Finansiering;

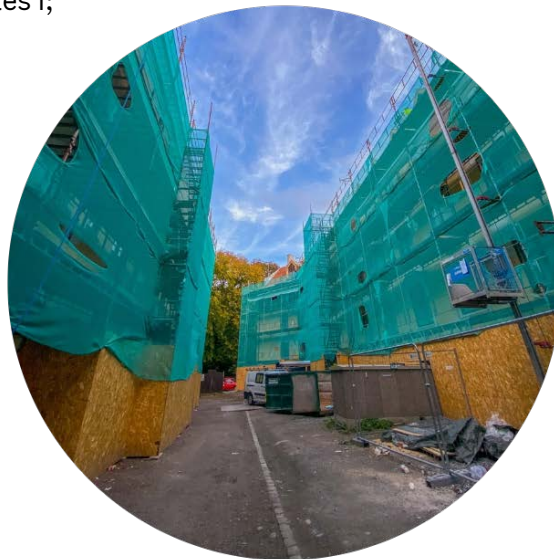
Bruk av lån i lånefondet	økt med	615,8 mkr
Salg av eiendom	redusert med	63,9 mkr
Salg av aksjer	økt med	57,3 mkr
Tilskudd fra andre	økt med	338,4 mkr
Mva.-kompensasjon	økt med	22,5 mkr
Overføring fra driftsregnskapet	økt med	126,9 mkr
Sum finansiering	økt med	1.224,7 mkr



Investeringer på prosjektnivå

Ved utgangen av 2024 var det i Boligbyggs portefølje over 70 pågående større og mindre prosjekter under planlegging og gjennomføring. Prosjektene er av ulik størrelse og kompleksitet og er igangsatt som følge av identifisert vedlikeholdsetterslep i eiendomsporteføljen. Prosjektene kan i hovedsak inndeles i;

- Klimaskall (tak, fasade og vindu)
- Våtrom og kjøkken
- Brannsikring
- Heisutskiftninger
- Flyktningeprosjekter (finansieres særskilt)
- Grunnarbeid/setningsskader



I mange av klimaskallprosjektene inngår det energitiltak / strømsparetiltak som etterisolering av tak, fasader, nye vinduer og dører. Foretakets prosjekter innebærer mye håndtering og involvering av beboere om utfordrer effektiviteten i gjennomføring, og brannsikkerhet i henhold til brannvernstrategien har i perioden vært prioritert.

I 2023 endte produksjonen for rehabiliteringsprosjekter lavere enn budsjett og flere tiltak ble satt i gang for å bedre situasjonen. Foretakets arbeid med forbedringer i prosjektstyring og -gjennomføring gir gode resultater, budsjett for 2024 ble tilnærmet oppnådd og produksjonen for 2025 er godt i gang. I tillegg til å styrke bemanningen har det har vært økt fokus på rapportering og porteføljestyring og nye verktøy er utviklet for å følge opp prosjektene.

Blant de største rehabiliteringsprosjektene i perioden har vært:

- Schweigaardsgate 98 /Dalehaugveien 1-15 – fasade og vinduer
- Nordkappgata 5-9, 11-99 – våtrom og vanntåke
- Kvartal 8 – våtromsrehabilitering, sprinkling og vinduer
- Bøgata/Skedsmogata – våtrom
- Klaus Thorgårds vei 5 - flyktningeprosjekt
- Åkebergveien 50 – brannsikring

Klimaskall:

Klimaskallprosjekter omfatter som regel fasaderehabilitering, vindusutskifting, nye balkonger og ofte etterisolering av vegger og tak, noe som bidrar til betydelig reduksjon i energiforbruket i boligene samt økt komfort for beboerne. Mange av Boligbyggs eiendommer har ulike vernestatuser i Byantikvarens lister, noe som krever godkjenninger i prosjektering og gjennomføring. Dette er noe som fører til at prosjektene ofte blir tidkrevende – og igjen påvirker fremdrift og produksjon negativt, da det kan være lang saksbehandlingstid hos PBE/BYA.

Våtromsprosjekter:

Boligbygg prioriterer våtromsprosjekter ut fra en egen plan. Prosjektene er komplekse da de påvirker boforholdene til foretakets beboere på en særskilt måte. Det er inngått rammeavtale for omplaseringsboliger med to leverandører for leie av kortsiktige utleieboliger i Oslo-markedet. Boligbygg jobber tett med alle involverte for å sikre en så god og effektiv gjennomføring som mulig.

Brannsikringsprosjekter:

Det pågår løpende brannsikringsprosjekter i form av enten helsprinkling eller etablering av vanntåkeanlegg i bygårder. Boligbygg prioriterer høyhus og adresser som har trebjelkelag som etasjeskiller. Rammeavtale på vanntåkeanlegg ble etablert mai 2024.

Heisprosjekter:

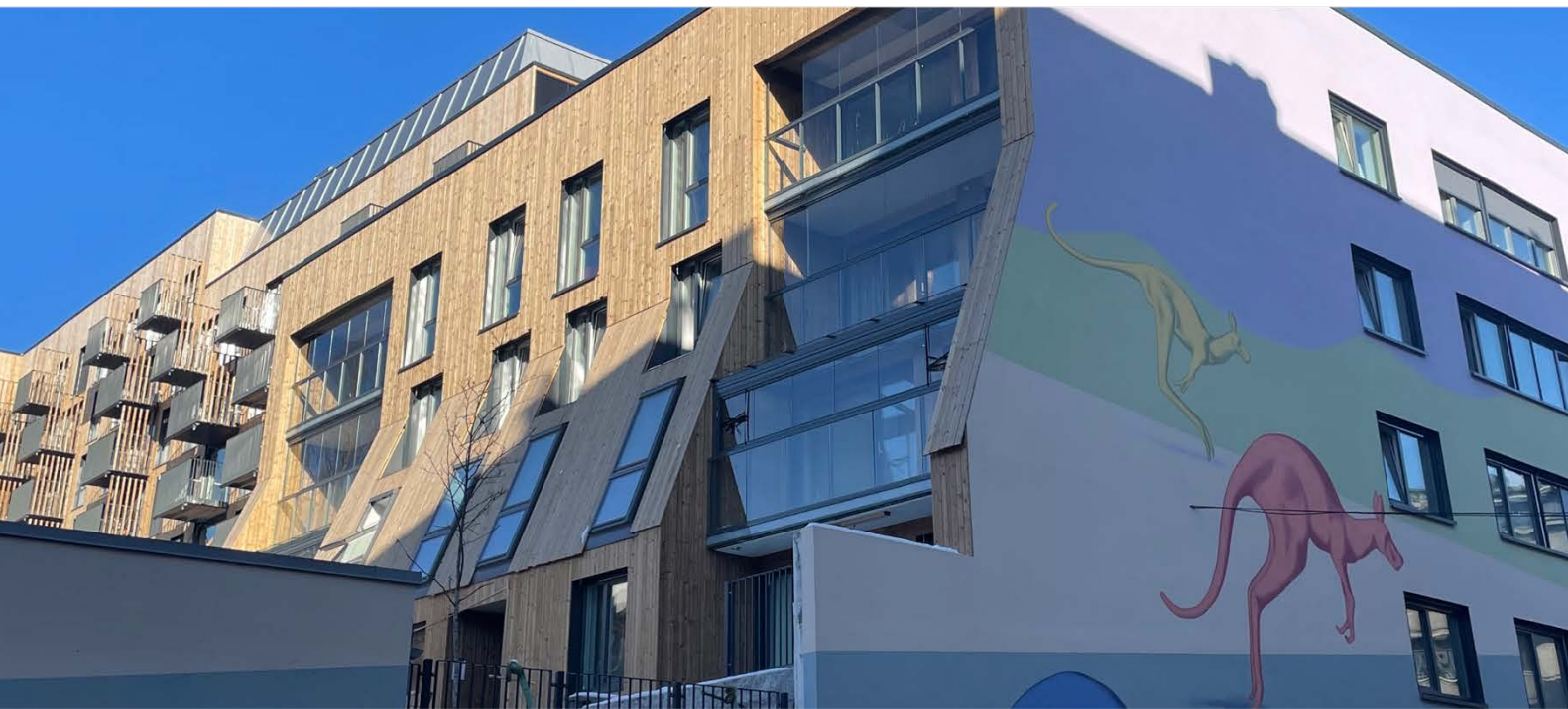
Det er flere pågående heisprosjekter, dvs. utskiftning av eksisterende heiser. Det er utfordringer både med hensyn til priser/tilbud og i forhold til lang leveringstid. Ny rammeavtale ble etablert juli 2024.

Setningsproblematikk:

Boligbygg har større utfordringer knyttet til setningsproblemer på noen eiendommer, som ser ut til å være en økende tendens. Årsakene kan være sammensatte, men klima kan være en del av dette, grunnet mer nedbør. Schweigaardsgate 98 har hatt setninger og her pågår det et utbedringsprosjekt sammen med fasadeprosjekt. Skøyen Terrasse 1 har store setninger fra flere år tilbake, og her har det vært planlagt tiltak som ble iverksatt Q3-24.

Kjøp av eiendom

I 2024 er det bokført til sammen 288,2 mkr til kjøp av boliger til vanskeligstilte mot 746,8 mkr i justert budsjett. Mindreforbruket på 458,6 mkr skyldes i hovedsak tilbakeholdte midler for å dekke kjøp som er kontraktsmessig avtalt med overtakelse i 2025.



4.3 Balanseregnskapet

Det vises til tabell i kapittel 8, Balanseoppstilling som viser endringene fra 2023 til 2024.

Anleggsmidler

Sum anleggsmidler har økt med 497,4 mkr fra 2023 til 2024. Herunder har varige driftsmidler økt med 449,2 mkr og pensjonsmidlene har økt med 48,1 mkr.

Omløpsmidler

Omløpsmidler har i samme periode blitt redusert med 109,8 mkr herav er bankinnskuddet redusert med 55,3 mkr og kortsiktige fordringer med 54,5 mkr. Når det gjelder kortsiktige fordringer er posten eksterne, kortsiktige fordringer redusert med 61,1 mkr mens premieavviket er økt med 10,7 mkr.

Egenkapital

Sum egenkapitalen har gjennom året blitt styrket med 67,2 mkr kr. Herunder har posten annen egenkapital økt med 167,9 mkr. Dette er endringer knyttet til kapitalkontoen, der i all hovedsak investeringer og kjøp av eiendom bidrar til økningen, endring i gjeld (låneopptak – betalte avdrag) bidrar i negativ retning. I forhold til sum egenkapital, så har denne posten også blitt redusert som følge av bruk av disposisjonsfond med 101,9 mkr.



Langsiktig gjeld

Sum langsiktig gjeld er økt med 329,5 mkr. Økning skyldes økning i langsiktig gjeld knyttet til nye låneopptak med fratrekk av innbetalte avdrag på lån i regnskapsåret.

Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld er i regnskapsåret redusert med 9,0 mkr. Herunder har leverandørgjelden blitt redusert med 22,5 mkr mens overtrekk på saldoen i bykassa har økt med 26,9 mkr.

4.4 Forretningsmessige indikatorer

Brukertilfredshet

Det er ikke gjennomført brukerundersøkelser i 2024.

Ledighet

Boligbygg har som mål at den operative ledigheten skal holdes under 4,0 %. Dette målet er nedfelt både i eierstrategien og har blitt angitt i Boligbyggs tildelingsbrev gjennom flere år. Målet reflekterer dels viktigheten av å utnytte inntekspotensialet og dermed sikre foretakets evne til å finansiere drift og vedlikehold. Dels reflekterer det viktigheten av å minimere velferdstapet for vanskeligstilte i som venter på å få tildelt bolig.

FDV-kostnader

FDV-kostnader fordeles på forvaltning, drift, vedlikehold, og samleposten vann og avløp/renovasjon/renhold. De totale FDV-kostnadene steg med kr 189 pr m² BTA, primært som en følge av økte drifts- og vedlikeholdskostnader. For øvrig preges kostnadsbildet også av økte lønnskostnader. I tett samarbeid med bydelene har Boligbygg også i 2024 lagt ned store ressurser i bomiljøarbeid med mål om trivsel og trygghet for beboerne. Ressursinnsatsen er krevende å tallfeste fordi den for en stor del er en integrert del av Boligbyggs samlede innsats innen forvaltning, drift og vedlikehold. Boligbygg har tidligere forsøkt å beregne kostnadene foretaket har som følge av det boligsosiale oppdraget. Beregningen viste at de ekstra kostnadene utgjorde rundt 300 mkr i året. Vi opplever at flere leietakere har utfordringer med å mestre leieforholdet og vi ser en økning i uønskede hendelser i bomiljøene. Dette fører igjen til at den daglige belastningen og arbeidsmengden for ansatte i Boligbygg i 2024 ble større, i form av økt behov for vaktjenester, ulike former for tilrettelegging, klage- og mislighetshåndtering, samt den service og mestringshjelp som inngår som en del av huseier- og utleierrollen. Energikostnadene falt gjennom 2024 som i 2023 i takt med fallende energipriser.

	2020	2021	2022	2023	2024
Forvaltning	200	197	192	229	253
Drift	172	171	195	203	248
Vedlikehold	385	468	528	485	595
Energi	67	106	125	92	81
Vann og avløp, renovasjon og renhold	97	106	110	113	134
Total FDV pr m2 bruttoareal	921	1 048	1 150	1 122	1 311

Det henvises for øvrig til tabell Nøkkeltall for tjenesteproduksjon, produktivitet der det er benyttet normtall fra Holtenøkkel 1524 Kommunal utleiegård middels standard, KPI-justert fra 2015.

Gjennomsnittlig vektet tilstandsgrad

I perioden 2020-2024 har det blitt gjennomført tilstandsanalyser av Boligbygg sin eiendomsportefølje. Tilstandsanalysene er basert på faktisk tilstand, ikke levetidsbetraktninger.

Med bakgrunn i disse tilstandsanalysene har det blitt beregnet en gjennomsnittlig vektet tilstandsgrad basert på ASSS (aggregerte styringsdata for samarbeidende storkommuner)-modellen.

Beregningen gir en gjennomsnittlig vektet tilstandsgrad avrundet til 1,3.

Oppnådde resultater for energisparing/effektivitet:

Energiforbruk	Forbruk GWh 2021	Forbruk GWh 2022	Forbruk GWh 2023	Forbruk GWh 2024
Strøm	32,5	33,8	34,8	35,2
Fjernvarme	22,5	20,9	22,9	22,0
Sum	55,0	54,7	57,8	57,2

I tabellen over vises kjøpt energi i kWh for målere der BBY har abonnementet, og inkluderer ikke borettslag, sameier eller abonnement som beboere har tegnet. Tallene viser stabilt, svakt økende energiforbruk.

Det er noe usikkerhet i tallene da de inkluderer alle målere, dvs tomme leiligheter, bygg under rehabilitering, oppvarming med mer. Dette betyr at målt areal og antall målere kan variere fra år til år.

I 2024 ble det startet et prosjekt for å kartlegge strømmålere til fellesarealer, prosjektet fortsetter inn i 2025. Dette gjør at det vil være mulig å skille ut målere for fellesarealer fra andre målere og vil gjøre rapporteringen mer sammenlignbar fra år til år.



4.5 Noter til regnskapet

Note 1 Oversikt over samlet budsjettavvik og årsavslutningsdisposisjoner

Tall i hele tusen kroner

	Disposisjonene i driftsregnskapet:	2024
1.	Netto driftsresultat	24 164
	Sum budsjettdisposisjoner;	
3.	Bruk av bundne driftsfond	-
4.	Overføring til investering i henhold til årsbudsjett og fullmakter	126 900
5.	Avsetninger til disposisjonsfond i henhold til årsbudsjett og fullmakter	-
6.	Bruk av disposisjonsfond i henhold til årsbudsjett og fullmakter	- 101 900
7.	Budsjettert dekning av tidligere års merforbruk	-
8.	Årets budsjettavvik (mer- eller mindreforbruk før strykninger)	- 49 164
9.	Strykning av overføring til investering	49 164
18.	Fremført til inndeckning i senere år (merforbruk).	-

	Disposisjonene i investeringsregnskapet:	2024
1.	Sum utgifter og inntekter eksklusive bruk av lån	522 407
2.	Avsetninger til bundne investeringsfond	-
3.	Bruk av bundne investeringsfond	-
4.	Budsjettert bruk av lån	- 1 122 782
5.	Overføring fra drift i henhold til årsbudsjettet og fullmakter	- 126 900
6.	Avsetninger til ubundet investeringsfond i henhold til årsbudsjettet og fullmakter	-
7.	Bruk av ubundet investeringsfond i henhold til årsbudsjettet og fullmakter	-
8.	Dekning av tidligere års udekket beløp	445 842
9.	Årets budsjettavvik (udekket eller udisponert beløp før strykninger)	- 281 434
11.	Strykning av bruk av lån	676 940
12.	Strykning av overføring fra drift	49 164
14.	Udekket eller udisponert beløp etter strykninger	444 670
16.	Fremført til inndeckning i senere år (udekket beløp).	444 670

Note 2 Regnskapsprinsipper

Foretaket har utarbeidet regnskapet etter prinsipper i kommuneloven § 14-6 og vurderingsregler etter forskrift om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner. Regnskapet er finansielt orientert, og skal vise alle økonomiske midler som er tilgjengelige i året og bruken av disse.

Foretaket har fulgt rammeverket for kommuneregnskapet, både når det gjelder selve regnskapsføringen og når det gjelder den økonomiske informasjonen årsregnskapet gir. Det innebærer at regnskapet er avlagt i samsvar med de grunnleggende regnskapsprinsippene, andre bestemmelser om kommuneregnskapet og god kommunal regnskapsskikk.

Regnskapet er utarbeidet i samsvar med de grunnleggende regnskapsprinsippene fastsatt i Kommuneloven § 14-6 tredje ledd:

1. Arbeidskapitalprinsippet
2. Brutto prinsippet
3. Anordningsprinsippet
4. Beste estimat

All tilgang og bruk av midler i løpet av året skal fremgå av regnskapet, og føring av tilgang og bruk direkte mot balansen skal ikke forekomme. For lån inntektsføres det kun den delen som faktisk er brukt. Anordningsprinsippet skal benyttes ved regnskapsføringen. Det vil si at alle kjente inntekter og utgifter skal medtas i drifts- og investeringsregnskapet for vedkommende år, enten de er betalt eller ikke når regnskapet avsluttes. Alle utgifter skal regnskapsføres brutto. Det skal således ikke gjøres fradrag for tilhørende inntekter til utgiftspostene, og inntekstpostene skal ikke fremstå med fradrag for eventuelle utgiftsposter.

Note 3 **Arbeidskapital**

Det skal etter budsjet- og regnskapsforskriften § 5-10 bokstav a opplyses om hva arbeidskapitalen er ved inngangen av året, årets endring i arbeidskapitalen, og hva arbeidskapitalen er ved utgangen av året.

Arbeidskapitalen er et uttrykk for foretakets finansielle handlefrihet og evne til å dekke sine betalingsforpliktelser, og er definert som differansen mellom omløpsmidler og kortsiktig gjeld. I forhold til 2023 er det pr. 31.12.2024 en endring i arbeidskapitalen (inklusive premieavvik) på 100,7 mkr.

§ 5-10 a) Anskaffelse og anvendelse av midler	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Endring
Anskaffelse av midler			
Inntekter driftsdel (kontoklasse 1)	-2 146 381	-1 997 024	-149 356
Inntekter investeringsdel (kontoklasse 0)	-392 839	-575 087	182 248
Innbetalinger finanstransaksjoner	-506 557	-1 040 097	533 540
Sum anskaffelse av midler	-3 045 776	-3 612 208	566 432
Anvendelse av midler			
Utgifter driftsdel (kontoklasse 1)	1 867 370	1 587 308	280 062
Utgifter investeringsdel (kontoklasse 0)	915 246	1 502 334	-587 088
Utbetalinger finanstransaksjoner	363 889	257 441	106 448
Sum anvendelse av midler	3 146 505	3 347 083	-200 578
Anskaffelse - anvendelse av midler	100 728	-265 125	365 853
Ubrukte lånemidler	0	0	0
Endring i ubrukte lånemidler	0		
Endring i arbeidskapital	100 728		

Tall i hele tusen kroner

Spesifikasjon av endring i arbeidskapital	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Endring
Omløpsmidler			
Endringer kortsiktige fordringer	106 753	171 878	-65 126
Endring aksjer og andeler	0	0	0
Endring av obligasjoner og sertifikater	0	0	0
Endring betalingsmidler	2 376	57 670	-55 294
Endring premieavvik	87 073	76 407	10 666
Sum endring omløpsmidler	196 201	305 955	-109 753
Kortsiktig gjeld			
Endring kortsiktig gjeld	-687 751	-696 776	9 025
Endring arbeidskapital	-491 550	-390 821	-100 728

Tabell note 3: Arbeidskapital

Note 4 Kapitalkonto

Det skal etter budsjet- og regnskapsforskriften § 5-10 bokstav b gis opplysninger om årets endring i kapitalkonto. Kapitalkontoen benyttes for transaksjoner knyttet til anleggsmidler og lån, herunder avskrivninger, nedskrivninger, bruk av lån og avdrag på lån. Kapitalkontoen skal tilsvare forskjellen mellom årets endring i anleggsmidler og langsiktig gjeld, justert for ubrukte lånemidler, samt virkningen av endring i regnskapsprinsipper.

Foretakets kapitalkonto pr 31.12.2024 er på 9 827 mkr, noe som er en økning på 167 888 mkr i forhold til inngående balanse for 2024.

Spesifikasjonen under viser en sammenfatning av transaksjonene som er ført mot kapitalkontoen i løpet av året.

Tall i kroner og øre

Økning i formue (kreditposter i året)	Beløp
IB - Saldo pr. 01.01.2024	-9 659 379 446,90
Aktivering av fast eiendom og anlegg	-859 355 975
Aktivering av utstyr, maskiner og transportmidler	-60 977 173
Kjøp av aksjer og andeler	-57 301 309
Oppskrivning av aksjer og andeler	
Utlån	
Avdrag på eksterne lån	-160 864 033
Endring pensjonsmidler	-48 111 600
Endring arbeidsgiveravgift av pensjonsmidler	
Estimatavvik pensjonsmidler	
Sum pr. 31.12.24	-10 845 989 537

Tall i kroner og øre

Redusert formue (debetposter i året)	Beløp
Salg av fast eiendom og anlegg	7 570 952,78
Av- og nedskrivning av fast eiendom og anlegg	460 563 286,64
Salg av utstyr, maskiner og transportmidler	
Av- og nedskrivning av utstyr, maskiner og transportmidler	2 952 057,51
Salg av aksjer og andeler	57 301 309,00
Nedskrivning av aksjer og andeler	
Avdrag på utlån (mottatte avdrag)	
Avskrivning sosiale utlån	
Avskrivning andre utlån	
Bruk av midler fra eksterne lån	446 791 043,29
Endring pensjonsforpliktelser	43 542 626,63
Endring arbeidsgiveravgift av pensjonsforpliktelse	
Estimatavvik pensjonsforpliktelser	
Finansiering av investeringsregnskapet	
UB - Saldo pr. 31.12.24	9 827 268 260,79
Sum pr. 31.12.22	10 845 989 536,64

Note 5 Vesentlige endringer i regnskapsprinsipp, regnskapsestimat og korrigeringer av tidligere års feil

Det skal etter budsjet- og regnskapsforskriften § 5-10 bokstav c opplyses om vesentlige endringer i regnskapsprinsipp, regnskapsestimater og korrigering av tidligere års feil. Foretakets regnskap er ført etter de regnskapsprinsipper som er beskrevet under note 2.

Foretaket har etablert en vesentlighetsgrense for avsetning knyttet til vedlikeholdsprosjekter over driftsbudsjettet, hvor alle disponerte beløp over 1,0 mkr blir vurdert med tanke på fremdrift og faktureringsgrad. I tillegg har foretaket justert opp vesentlighetsgrensen fra 20.000 til 50.000 kr for alle fakturaer som er mottatt og/eller bokført i forhold til anordningsprinsippet.

Boligbygg har foretatt endring i forhold til forståelse av hvilke kapitalvarer som skal være gjenstand for justering av kompensert merverdiavgift. Viser til note 34.

Det er ingen vesentlige endringer i regnskapsprinsipp og regnskapsestimater med virkning for regnskapet i 2024. Det er ikke gjennomført vesentlige korrigeringer av tidligere års feil med betydning for regnskapet.

Note 6 Varige driftsmidler

Foretaket følger inndelingen av anleggsmidler og avskrivningsplan i henhold til budsjet- og regnskapsforskriften § 3-4 første ledd.

Boligbygg har foretatt en strukturell endring i forhold til aktivering i anleggsmodulen. Ved kjøp og investeringer i heleide gårder er det fra 2024 aktivert på byggnivå i stedet for på hver enkelt leilighet. Dette forenkler strukturen med vesentlig færre årlige påkostningsanlegg uten at den årlige avskrivningen blir påvirket.

Foretaket har følgende anleggsmiddelgrupper med tilhørende avskrivningsplan:

	Avskrivningsplan	Anleggsgruppe (innhold)	Anleggsgruppe i Agresso
Gruppe A	5 år	IKT-utstyr, kontormaskiner og lignende	5
Gruppe B	10 år	Inventar og innredning, større utstyr, verktøy og maskiner, kjøretøy, og lignende	10
Gruppe C	15 år	Programvare	15
Gruppe D	20 år	Brannbiler og andre større nyttekjøretøy, større anleggsmaskiner, båter og ferger, og lignende	21
Gruppe E	40 år	Barnehagelokaler, skolelokaler, idrettshaller og idrettsanlegg, boliger og lokaler til bofellesskap, veger og parkeringsplasser, terminalbygninger, kaier og kaianlegg, forbrenningsanlegg, renseanlegg, pumpestasjoner, høydebasseng og ledningsnett, og lignende	40
Gruppe F	50 år	Administrasjonslokaler, institusjonslokaler, kulturbygg, lagerbygg, brannstasjoner, og lignende	50
Tomt/grunn	aktiveres ikke	Tomter og grunn	T1

Bestemmelsene i budsjett og regnskapsforskriften §3-4 første til tredje ledd kommer kun til anvendelse for nye anleggsmidler. For eksisterende anleggsmidler som allerede avskrives, fortsetter avskrivningene i tråd med avskrivningsplanen som ble etablert i samsvar med forskrift 15.12.2000 nr. 1424 om årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner § 8.

Gevinst/tap ved avgang av anleggsmidler i regnskapsåret er bare bokført i balansen i tråd med kommunale regnskapsforskrifter gjennom en utrangering av anleggsmiddelet mot kapitalkontoen.

Avskrivninger starter året etter at prosjektet er ferdigstilt og klart til bruk, i samsvar med Budsjett og regnskapsforskriften § 3-4 tredje ledd. Foretaket har i 2024 lagt til grunn følgende retningslinjer for vurdering av redusert levetid for anleggsmiddelgruppe b-f basert på endelig levetidsvurdering gjort av den enkelte prosjektansvarlige. Påkostninger behandles i samsvar med Byrådets rundskriv 14/2015.

Utrangering og salg av anlegg behandles i samsvar med Rutinehåndbok for Oslo kommune AGRESSO, kapittel H.1.4.

Boligbygg har brukt utrangeringsfunksjon i stedet for nedskrivningsfunksjon i anleggsmodulen. Det betyr at det skulle vært nedskrevet med 12,4 mkr. Dette vises i regnskapet som utrangering.

Tabellen nedenfor viser anskaffelseskost, årets tilgang og avgang, årets og samlede av- og nedskrivninger, balanseført verdi og avskrivningstid per anleggsmiddelgruppe.

Tall i hele tusen kroner

	A	B	C	D	E	F Tomt/Grunn	Sum
Anskaffelseskost 01.01	56 956	32 469	0	1 529 847	15 423 308	0	1 130 319
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01	-50 219	-615	0	-196 791	-4 648 655	0	-4 896 281
Tilgang i regnskapsåret	1 542	59 435	0	354 160	518 548	0	933 686
Avgang i regnskapsåret	0	0	0	-952	-29 270	0	-30 222
Avskrivninger i regnskapsåret	-2 454	-498	0	-55 964	-384 274	0	-443 191
Nedskrivninger	0	0	0	0	0	0	0
Reverserte nedskrivninger							
Bokført verdi 31.12	5 825	90 791	0	1 630 300	10 879 657	0	1 130 319
Økonomisk levetid	5 år	10 år	15 år	20 år	40 år	50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

Tabell note 6: Varige driftsmidler

Avgang på til sammen 30,2 mkr gjelder salg av eiendom, utrangering av anleggsmidler som skulle vært nedskrevet samt anlegg som er utrangert og overført til nye anleggsnumre.

Tall i hele kroner

Avgang i regnskapsåret		Navn	Gruppe e	Gruppe d	Totalt
Slått sammen med annet anlegg	Vestlisvingen 196		1 583 944		1 583 944
Slått sammen med annet anlegg	Traktorveien 1		327 696		327 696
Slått sammen med annet anlegg	Helga Vaneks vei 1D		2 784 997		2 784 997
Slått sammen med annet anlegg	Lusetjernveien 30A		176 166		176 166
Slått sammen med annet anlegg	Ulvenveien 112		3 050 309		3 050 309
Slått sammen med annet anlegg	Alnagata 18		793 362		793 362
Sum anlegg som er utrangert og flyttet over til nytt anlegg			8 716 474		8 716 474

Sum anlegg som er utrangert og flyttet over til nytt anlegg		8 716 474		8 716 474
Utrangert	Grefsenkollveien 12C	2 634 543		2 634 543
Utrangert	Sofienberggata 7C	4 327 656		4 327 656
Utrangert	Kjelsåsveien 116	8 387 294		8 387 294
Utrangert	Holmenkollveien 22 - byggepro	3 812 612,44		3 812 612
Utrangert	Solemskogveien 3	1 504 092,17		1 504 092
Utrangert	Planetveien 16	1 951 857,43		1 951 857
Utrangert	Pilotveien 6	750 534,78		750 535
Utrangert	Sofienberggata 7C		973 752,67	973 753
Utrangert	Ulsrudveien 37	446 881,50		446 882
Utrangert	Stovner Senter 16	4 134 272,75		4 134 273
Utrangert	Dølerudveien 38	69 656		69 656
Utrangert	Stamhusveien 43A	1 731 455		1 731 455
Utrangert	Thulstrups gate 4	4 590 174		4 590 174
Utrangert	Ljabruveien 91	1 732 864		1 732 864
Avskrvninger knyttet til utrangerte anlegg		- 19 794 302		-19 794 302
Sum anlegg som er utrangert		13 645 046	973 753	14 618 799

Salg	Navn	Gruppe e	Gruppe d	Totalt
1171-000001	Kallandveien 4	289 156		289 156
1438-000001	Enebakkveien 460B	566 813		566 813
2054-000307	Bentsebrugata 29A	239 682		239 682
2065-000122	Jonas Dahls vei 39	723 220		723 220
4047-000103	Nils Bays vei 80	933 840		933 840
4516-000014	Lofsrudhøgda 219	711 809		711 809
4538-000176	Sigurd Lies gate 28	569 927		569 927
2406-004007	Torvbakkgate 2B	1 217 298		1 217 298
3556-000006	Nils Huus' gate 19	433 528		433 528
2183-000005	Nils Huus' gate 19	946 702		946 702
4067-000017	Brochmanns gate 5	289 156		289 156
1438-000001	Enebakkveien 460B	566 813		566 813
2054-000307	Bentsebrugata 29A	239 682		239 682
2065-000122	Jonas Dahls vei 39	723 220		723 220
4047-000103	Nils Bays vei 80	933 840		933 840
4516-000014	Lofsrudhøgda 219	711 809		711 809
4538-000176	Sigurd Lies gate 28	569 927		569 927
2406-004007	Torvbakkgate 2B	1 217 298		1 217 298
3556-000006	Nils Huus' gate 19	433 528		433 528
2183-000005	Nils Huus' gate 19	946 702		946 702
4067-000017	Brochmanns gate 5	298 988		298 988
Sum anlegg som er solgt		6 930 962,48		6 930 962,48
Sum Avgang		29 292 483,12	973 752,67	30 266 235,79

Det har vært overføring av to bygg fra Oslobygg til Boligbygg. Verdi før avskrivninger er samlet for disse to byggene 13 352 360,-. Overførte avskrivninger knyttet til disse byggene er 2 326 295,-. Dette er aktivert i Boligbygg sitt investeringsregnskap og fremkommer som en differanse mellom hovedbok og anleggsmodul i kolonne tilgang i regnskapsåret og avskrivninger i regnskapsåret.

Tabellen nedenfor viser avvik mellom hovedbok og anleggsmodul

Tall i hele tusen kroner

	A	B	C	D	E	F	Tomt/Grunn	Sum
Anskaffelseskost 01.01	0	-15 163	0	0	15 163	0	0	0
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgang i regnskapsåret	0	0	0	0	-13 352	0	0	-13 352
Avgang i regnskapsåret	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivninger i regnskapsåret	0	0	0	0	2 326	0	0	2 326
Nedskrivninger	0	0	0	0	0	0	0	0
Reverserte nedskrivninger	0	0	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi 31.12	0	-15 163	0	0	4 137	0	0	-11 026

Oversikt over anleggsmidler som er overført til BBY i 2024:

I hele kroner

Navn	Aktiva beløp	Avskrivninger	Totalt
Sørkedalsveien 174 A	789 929	75 938	713 991
Olaus Fjærtøftsvei 115	12562431	2250357	12 562 431
Total sum	13 352 360	2 326 295	11 026 065

Det ble overført lån på 949 000,- knyttet til disse byggene. I henhold til god kommunal regnskapsskikk for overføring av anleggsmidler og lån internt i kommunen er dette bare balanseført.

Tabellen nedenfor viser avstemming mellom hovedbok og anleggsmodul:

Fra Anleggsmodul

År 2024

Oslo kommune

Anleggsmidler 2024

Boligbygg Oslo KF (A9)

Beløp i hele 1000

	A	B	C	D	E	F	Tomt/Grunn	Sum
Anskaffelseskost 01.01	56 956	32 469	0	1 529 847	15 423 308	0	1 130 319	18 172 900
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01	-50 219	-615	0	-196 791	-4 648 655	0	0	-4 896 281
Tilgang i regnskapsåret	1 542	59 435	0	354 160	518 548	0	0	933 686
Avgang i regnskapsåret	0	0	0	-952	-29 270	0	0	-30 222
Avskrivninger i regnskapsåret	-2 454	-498	0	-55 964	-384 274	0	0	-443 191
Nedskrivninger	0	0	0	0	0	0	0	0
Reverserte nedskrivninger								
Bokført verdi 31.12	5 825	90 791	0	1 630 300	10 879 657	0	1 130 319	13 736 892

Økonomisk levetid

5 år

Avskrivningsplan

Lineær

10 år

Lineær

15 år

Lineær

20 år

Lineær

40 år

Lineær

50 år

Lineær

Fra Hovedbok

År 2024

Oslo kommune

Anleggsmidler 2024

Boligbygg Oslo KF (A9)

Beløp i hele 1000

	A	B	C	D	E	F	Tomt/Grunn	Sum
Anskaffelseskost 01.01	56 956	17 306	0	1 529 847	15 438 471	0	1 130 319	18 172 900
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01	-50 219	-615	0	-196 791	-4 648 655	0	0	-4 896 281
Tilgang i regnskapsåret	1 542	59 435	0	354 160	505 196	0	0	920 333
Avgang i regnskapsåret	0	0	0	-952	-29 270	0	0	-30 222
Avskrivninger i regnskapsåret	-2 454	-498	0	-55 964	-381 948	0	0	-440 864
Nedskrivninger	0	0	0	0	0	0	0	0
Reverserte nedskrivninger								
Bokført verdi 31.12	5 825	75 628	0	1 630 300	10 883 793	0	1 130 319	13 725 866

Økonomisk levetid

5 år

Avskrivningsplan

Lineær

10 år

Lineær

15 år

Lineær

20 år

Lineær

40 år

Lineær

50 år

Lineær

Avvik mellom hovedbok og anleggsmodul

	A	B	C	D	E	F	Tomt/Grunn	Sum
Anskaffelseskost 01.01	0	-15 163	0	0	15 163	0	0	0
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgang i regnskapsåret	0	0	0	0	-13 352	0	0	-13 352
Avgang i regnskapsåret	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivninger i regnskapsåret	0	0	0	0	2 326	0	0	2 326
Nedskrivninger	0	0	0	0	0	0	0	0
Reverserte nedskrivninger	0	0	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi 31.12	0	-15 163	0	0	4 137	0	0	-11 026

224 og 227 Utstyr, maskiner, transportmidler og fast eiendom:

224 og 227 Utstyr, maskiner, transportmidler og fast eiendom		
Utgifter ført i investeringsregnskapet, kostart 000-389 + art 429:		Beløp i hele kroner
- herav faste eiendommer og anlegg:		851 455 256
- herav utstyr, maskiner og transportmidler:		60 977 000
I Sum utgifter ført i investeringsregnskapet som skal aktiveres:		912 422 256
II Kapitalkonto viser aktiverte nyanskaffelser:		-933 686 000
Differanse (I - II):		-21 263 744

Forklaring til differansen	
Bygg overført fra Oslo bygg	13 352 000
Salgsomkostninger	- 804 730
Aktivering som er overførsel fra utrangering i løpet av året	8 716 474
Sum forklaring av differansen	21 263 744

OKS 063 viser	1 418 389 205,62	Kontoer
Prosjekt 10028998	- 804 730,56	konto 02730
Prosjekt 10029902	- 2 823 600,00	konto 04051
Prosjekt 10021934	- 57 301 306,00	konto 05291
Prosjekt 10029901	- 445 842 043,29	konto 05300
Til aktivering	911 617 525,77	
Konto 02730	804 730,56	
Sum ført på konto 000-389+art 429:		912 422 256,33

Nedskrivning av anleggsmidler

Foretaket følger kommunal regnskapsstandard KRS nr. 9 om nedskrivning, som ble gjort gjeldende med virkning fra og med regnskapsåret 2016. Det skal foretas nedskrivning av anleggsmidler når virkelig verdi er lavere enn balanseført verdi.

Anlegg som er utrangert i 2024 er knyttet til brann, er revet, flyttet eller er vurdert at ikke lenger har verdi. Foretaket har satt likhetstegn mellom utrangering og nedskrivning og brukt utrangeringsfunksjonen i Agresso.

		Anleggsgruppe (innhold)	Behov for nedskrivning vurdert (ja/nei)	Nedskrevet med (beløp)
Gruppe A		IKT-utstyr, kontormaskiner og lignende	ja	-
Gruppe B		Inventar og innredning, større utstyr, verktøy og maskiner, kjøretøy, og lignende	ja	
Gruppe C		Programvare	ja	
Gruppe D		Brannbiler og andre større nyttekjøretøy, større anleggsmaskiner, båter og fenger, og lignende	ja	-
Gruppe E		Barnehagelokaler, skolelokaler, idrettshaller og idrettsanlegg, boliger og lokaler til bofellesskap, vegger og parkeringsplasser, terminalbygninger, kaier og kaianlegg, forbrenningsanlegg, renseanlegg, pumpestasjoner, høydebasseng og ledningsnett, og lignende	ja	-
Gruppe F		Administrasjonslokaler, institusjonslokaler, kulturbygg, lagerbygg, brannstasjoner, og lignende	ja	-
Tomt/grunn			ja	-

Note 7 Aksjer og andeler

Foretaket har ikke eierandeler aksjeselskaper pr 31.12.2024.

Note 8 Utlån

Ikke aktuell.

Note 9 Markedsbaserte finansielle omløpsmidler og derivater

Ikke aktuell.

Note 10 Finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser

Ikke aktuell.

Note 11 Lån

Opplysninger om Boligbyggs lån i Oslo kommunes lånefond gis i samsvar med budsjett- og regnskapsforskriften § 5-12 bokstav a.

Oslo kommune tar opp obligasjonslån i markedet gjennom Lånefondet og Boligbygg belastes årlig med renter og avdrag i henhold til foretakets opplåning.

Det er ikke gjort opptak av lån til andres investeringer eller innfrielse av kausjoner og videre utlån.

Tall i hele tusen kroner

	2024	2023
Lån til egne investeringer:		
Lånefondet	3 947 660	3 655 469
Husbanklån	65 197	71 461
Sum	4 012 857	3 726 930

Investeringsregnskapet 2024 er gjort opp udekket. Det har vært overføring av lån fra Oslobygg til Boligbygg med 994 000,-.

Note 12 Vesentlige balanseførte leieforpliktelser

Ikke aktuell.

Note 13 Verdi på lån som forfaller og må refinansieres i det året regnskapet legges frem

Ikke aktuell.

Note 14 Minimumsavdrag etter kommuneloven § 14-18 første ledd

Det skal etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-12 bokstav b gis opplysninger om minimumsavdraget beregnet etter kommuneloven § 14-18 første ledd.

Etter kommuneloven skal kommunens avdrag på lån samlet være minst lik størrelsen av kommunens avskrivninger i regnskapsåret, justert for forholdet mellom størrelsen på lånegjelden og størrelsen på kommunens avskrivbare anleggsmidler. Dette gjelder også for det enkelte foretak.

Beregning av minste tillatte låneavdrag i 2024 ser slik ut:

Tall i hele tusen kroner

Beregning av minste tillatte låneavdrag 2024	
Lån i lånefondet 01.01	3 655 469
Annen ekstern lånegjeld	71 461
A Sum lånegjeld 01.01	3 726 930
Sum fast eiendom og anlegg 01.01	13 253 191
Herav tomter	1 130 319
Sum Inventar og utstyr 01.01	23 428
B Sum anleggsmidler	12 146 300
C Sum avskrivninger	440 864
Minste tillatte avdrag (A*C/B)	135 273
Betalte avdrag:	
Avdrag til lånefondet	154 600
Avdrag på annen ekstern lånegjeld	6 264
Sum betalte avdrag	160 864
Over- / underdekning (-) betalt avdrag	25 591
Gjennomsnittlig restlevetid anleggsmidler	27,55

Tabellen viser at Boligbygg har en overdekning på betalte avdrag på 25,6 mkr.

Note 15 Pensjon

Noteopplysninger om pensjon følger av budsjett- og regnskapsforskriften § 5-12 bokstav c.

Totale pensjonskostnader for foretaket beløper seg til 29,0 mkr i 2024. Dette inkluderer amortiserte (fordelte) premieavvik fra tidligere år på til sammen 13,5 mkr. Totalt er det innbetalt 38,3 mkr i pensjonspremie. Ved avvik i innbetalt premie og netto pensjonskostnad inkludert administrasjonskostnad, vil foretaket opparbeide seg et premieavvik. Med en netto pensjonskostnad inkludert administrasjonskostnad i 2024 på 15,5 mkr gir dette et premieavvik for 2024 på 22,9 mkr. Premieavvikene amortiseres (fordeles) over 7 år. I tidsrommet 2011-2013 er premieavvikene amortisert over 10 år og for årene før 2010 er amortiseringen 15 år.

Foretaket har ikke benyttet premiefondet til å betale inn pensjonspremier i 2024. Slik innbetaling kan redusere inneværende års pensjonskostnad og foretaket har vurdert at det ikke var slikt behov i 2024.

Per 31.12.24 har foretaket totalt kr 516,7 mkr i pensjonsmidler og fremtidige pensjonsforpliktelser på 402,4 mkr. Det positive avviket på 114,3 mkr sikrer at foretaket er i stand til å håndtere fremtidige pensjonsforpliktelser.

Tall i hele kroner

Pensjonskostnad	2023	2024
Årets opptjening	17 816 033	18 109 513
Rentekostnad	10 597 318	11 868 421
Forventet avkastning	-15 319 738	-17 037 522
Netto pensjonskostnad	13 093 613	12 940 412
Sum amortisert premieavvik	10 375 736	13 547 682
Administrasjonskostnad	2 363 572	2 511 625
Samlet kostnad (inkl. administrasjon)	25 832 921	28 999 719
Premieavvik	2023	2024
Innbetaling	43 374 086	38 347 842
Administrasjonskostnad	-2 363 572	-2 511 625
Netto pensjonskostnad	-13 093 613	-12 940 412
Premieavvik	27 916 901	22 895 805
Pensjonsforpliktelse (estimat)	31.12.2023	31.12.2024
Brutto påløpt forpliktelse	358 863 410	402 406 037
Pensjonsmidler	468 553 951	516 665 551
Netto forpliktelse før arb.avgift	-109 690 542	-114 259 515

Spesifikasjon av brutto pensjonsforpliktelse UB - e:	2023	2024
Brutto pensjonsforpliktelse IB 1.1 - estimat i fjor	309 929 553	358 863 410
Årets opptjening	17 816 033	18 109 513
Rentekostnad	10 597 318	11 868 421
Utbetaling	-9 955 702	-10 152 825
Amortisering estimatavvik - forpliktelse	30 476 208	23 717 518
Brutto pensjonsforpliktelse UB 31.12 - estimat full	358 863 410	402 406 037

Spesifikasjon av brutto pensjonsmidler UB - estima:	2023	2024
Brutto pensjonsmidler IB 1.1 - estimat i fjor	435 745 473	468 553 951
Innbetaling	43 374 086	38 347 842
Administrasjon	-2 363 572	-2 511 625
Utbetalinger	-9 955 702	-10 152 825
Forventet avkastning	15 319 738	17 037 522
Amortisering estimatavvik - midler	-13 566 072	5 390 686
Brutto pensjonsmidler UB 31.12 - estimat full amor	468 553 951	516 665 551

Amortisering av premieavvik	2023	2024
Beregnet premieavvik året før	17 201 406	27 916 901
Amortisering av fjorårets premieavvik	2 457 344	3 988 129
Amortisering av premieavvik fra tidligere år	7 918 393	9 559 553
Sum amortisert premieavvik til føring	10 375 736	13 547 682
Amortisering fra tidligere år som utløper	816 183	936 665

Spesifikasjon av estimatavvik	2023	2024
Faktisk forpliktelse	340 405 761	382 580 928
Estimert forpliktelse	-309 929 553	-358 863 410
Estimatavvik forpliktelse IB 1.1	30 476 208	23 717 518
Amortisert avvik i år	30 476 208	23 717 518
Gj.st samlet avvik forpliktelse UB 31.12	0	0

Estimerte pensjonsmidler	435 745 473	468 553 951
Faktiske pensjonsmidler	-422 179 401	-473 944 637
Estimatavvik midler IB 1.1	13 566 072	-5 390 686
Amortisert avvik i år	13 566 072	-5 390 686
Gj.st samlet avvik midler UB 31.12	0	0

Føring av estimatavvik	2023	2024
Brutto estimatavvik	44 042 280	18 326 832
Amortisert premieavvik i år	-10 375 736	-13 547 682
Netto balanseført estimatavvik	33 666 544	4 779 150

Avstemming	2023	2024
Balanseført netto forpliktelse IB 1.1	-125 815 921	-109 690 542
Netto pensjonskostnad	13 093 613	12 940 412
Administrasjonskostnad	2 363 572	2 511 625
Amortisert premieavvik i år	10 375 736	13 547 682
Forfalt premie (inkl. administrasjon)	-43 374 086	-38 347 842
Netto balanseført estimatavvik i år	33 666 544	4 779 150
Balanseført netto forpliktelse UB 31.12	-109 690 542	-114 259 515

Medlemsstatus	01.01.2023	01.01.2024
Antall aktive	170	170
Antall oppsatte	179	191
Antall pensjoner	105	111
Gj.snitts pensjonsgrunnlag, aktive	488 929	490 212

Økonomiske forutsetninger og annet	2023	2024
Avkastning på pensjonsmidler	3,50 %	3,50 %
Diskonteringsrente	3,00 %	3,00 %
Årlig lønnsvekst	1,98 %	1,98 %
Årlig G-regulering	1,98 %	1,98 %
Amortiseringsfaktor	7	7

Aktuarmessige forutsetninger	2023	2024
Dødelighet	K2013FT	K2013FT
Uførhet	OPF18	OPF18
Giftemålssannsynlighet m.v.	K2013FT	K2013FT
Frivillig avgang	TABELL	TABELL
Uttakstilbøyelighet AFP	40 %	40 %

Note 16 Garantier

Boligbygg har ingen garantiforpliktelser eller lignende per 31.12.2024.

Note 17 Bundne og ubundne fond

Bundne fond er midler som er avsatt til et bestemt formål i drift- og investeringsregnskapet. Krav til innhold i noteopplysning er gitt i budsjett- og regnskapsforskriften § 5-13 bokstav a.

Det innebærer en økonomisk forpliktelse til å utføre en bestemt aktivitet. Foretaket har ikke fått midler i bundne fond.

Ubundne fond (disposisjonsfond) er midler som er oppspart via Oslo kommunes frie inntekter. Det er midler som ikke avsatt til et bestemt formål. Foretaket kan bruke disse midlene fritt ved behov etter vedtak.

Inngående balanse for disposisjonsfond (ubundet drift) består av mindre forbruk fra 2023. Det er vedtatt disponert 101,9 mkr av fondet i 2024.

Tall i hele tusen kroner

Alle fond	Kostra - art	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsetninger til fond	Sum (545:559)	-	135 660
Bruk av avsetninger	Sum (945:959)	101 900	12 290
Netto avsetninger		101 900	147 950

Bundet driftsfond	Kostra art/balanse	Regnskap 2024	Regnskap 2023
IB 01.01.	2.51	-	-
Avsetninger	555	-	-
Bruk av avsetninger	955	-	-
UB 31.12	2.51	-	-

Bundet investeringsfond	Kosta art/balanse	Regnskap 2024	Regnskap 2023
IB 01.01	2.55	-	-
Avsetninger	559	-	-
Bruk av avsetninger	959	-	-
UB 31.12.	2.55	-	-

Disposisjonsfond (ubundet drift)	Kostra art/balanse	Regnskap 2024	Regnskap 2023
IB 01.01.	2.56	233 356	97 696
Avsetninger	545	-	135 660
Bruk av avsetninger	945	101 900	-
UB 31.12	2.56	131 456	233 356

Ubundet investeringsfond	Kostra art/balanse	Regnskap 2024	Regnskap 2023
IB 01.01.	2.53	-	12 290
Avsetninger	549	-	-
Bruk av avsetninger	949	-	12 290
UB 31.12	2.53	-	-

Note 18 Selvkost

Foretaket oppkrever ikke kommunale gebyrer og er ikke omfattet av reglene for selvkostberegning.

Note 19 Salg av aksjer klassifisert som finansielle anleggsmidler

Foretaket har i 2024 kjøpt Louises gate 24A som aksjeselskap. Dette er i løpet av året avviklet og omgjort til kjøp av boliger.

Tall i hele tusen kroner

Salg aksjer klassifisert som finansielt anleggsmiddel	Driftsregnskapet	Investeringsregnskapet
Avvikling av Louisesgate 24A		57 301

Note 20 Ytelser til ledende personer i virksomheten

Etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-13 bokstav e skal det gis opplysninger om ytelser til ledende personer i virksomheten. Med ytelser menes samlet lønn, annen fast godtgjørelse eller tilleggsgodtgjørelse, samt eventuelle bonusutbetalinger som er mottatt i regnskapsåret. Begrepet omfatter ikke verdien av sosiale ytelser, som arbeidsgiveravgift eller pensjon.

Tabellen nedenfor viser samlet verdi av ytelser gitt til ledende personer i 2024:

Tall i hele kroner

Stilling	Lønn	Annen fast tilleggsgodtgjørelse	Bonusutbetaling	Total ytelse
Daglig leder/adm.dir	1 431 200	-	342 900	1 774 100
Direktør Bolig og leie	1 407 800	-	-	1 407 800
Direktør Virksomhetsstyring	1 407 800	-	-	1 407 800
Direktør Portefølje	1 407 800	-	-	1 407 800
Direktør Eiendomsavdelingen	1 353 600	-	-	1 353 600
Direktør HR	1 301 900	-	-	1 301 900

Note 21 Godtgjørelse til revisor, fordelt på revisjon og rådgivning

Det skal i henhold til budsjett- og regnskapsforskriften § 5-13 bokstav e gis opplysninger om godtgjørelser til revisor. Tabellen nedenfor viser total godtgjørelse til Kommunerevisjonen:

Tall i hele kroner

	Beløp
Regnskapsrevisjon	310 000

Note 22 Resultatoppstilling for maritime og offshorerelaterte sikkerhetskurs

Foretaket tilbyr ikke maritime og offshorerelaterte sikkerhetskurs i markedet og noteopplysningen er som følge av det ikke relevant.

Note 23 Øremerkede midler

Ikke aktuell for foretakene.

Note 24 Tap og avsetning til tap

Foretaket har bokført et forventet tap på fordringer på 8,9 mkr i 2024.

Foretaket har foretatt ytterligere avsetning til tap for fordringer eldre enn 90 dager med 3,0 mkr i 2024.

I hele tusen kroner

	2024	2023
Faktisk tap konstatert på fordringer	5 945	6 815
-Tap på fordringer tatt på forskudd i fjor	-22 800	-22 000
=Mertap på fordringer som resultatføres	-16 855	-15 185
+Forventet tap på fordringer	25 800	22 800
=Samlet resultatført tap på fordringer	8 945	7 615

Prinsippene som er lagt til grunn for tapsavsetningen er vurdering av de utestående fordringene som er eldre enn 90 dager.

Note 25 Belastning av investeringsprosjekter med andel av administrative utgifter og byggelånsrenter**Note 25.1 Andel administrative utgifter**

Foretaket beregner pris pr time og ganger med antall medgåtte timer for aktivitet som relaterer seg til investeringsaktiviteten i året. Pris pr time består både av lønn og sosiale kostnader samt en beregnet andel av virksomhetens administrative kostnader. Det er for 2024 benyttet en timesats på 995 kr for prosjektledelse og 717 for prosjektstøtte.

Timeforbruket er kostnadsført på det enkelte prosjekt, oversikten nedenfor viser påløpte kostnader;

I hele tusen kroner

Prosjektkategori	Beløp	Antall timer	Årsverk
Rehab- og utviklingsprosjekter (inkl.brannsikring kommunale gårder)	15 229 140	19 178	11,3

Det er i 2024 ført timer på foretakets investeringsprosjekter for 15,2 mkr. Timeskrivingen fordeler seg på 72 prosjekter og 11,3 årsverk.

Årsverk har økt fra 5,8 til 11,3 fra 2023 til 2024. Dette skyldes i hovedsak at det i 2023 var flere innleide, mens det i 2024 har vært flere fast ansatte.

Note 25.2 Byggelånsrenter

Foretaket har ikke beregnet byggelånsrenter i 2024.

Note 26 Investeringsoversikter**Note 26.1 Større pågående prosjekter**

Tabellen under viser alle større investeringsprosjekter i Boligbygg:

I hele tusen kroner

Prosjekt	Opprinnelig budsjett	Regulert budsjett	Beløp pr. 31.12.2024	Avvik reg.bud./ Årsregn. i %
Schweigaards gate 98 / Dalehaugen 1-15 (fasade og vinduer)	44 500 000	77 100 000	79 450 345	3 %
Nordkappgata 5-9 og 9-11 (våtrom 48 stk. + sprinkling)	20 000 000	41 999 996	42 129 854	0 %
Kvartal 8 (våtrom, sprinkling, vinduer)	37 000 000	35 400 012	39 628 498	12 %
UKR: Klaus Torgårds vei 5 (fase 2)	0	32 659 000	22 959 156	-30 %
UKR: Bredtvetveien 2 (fase 2)	0	26 225 000	21 126 758	-19 %
Bøgata/Skedsmogata (våtrom 36 stk.)	10 000 000	26 000 000	27 330 103	5 %
Totalrehabilitering leiligheter	21 250 000	26 000 000	37 066 833	43 %
Store Sandaker (vinduer)	23 500 000	24 650 228	24 667 178	0 %
Olav Bjaalands vei 7 (rehab. etter kjøp)	0	22 500 000	0	-100 %
Åkebergveien 50 (brannslukkesystem)	1 000 000	22 400 000	19 556 932	-13 %
UKR: Skøyenkroken 11 rehab.	0	19 771 047	19 679 684	0 %
Nedre Ullevål 11 (brannslukkesystem)	1 000 000	18 000 000	13 015 965	-28 %
Schweigaardsgate 98 A-L (setningsskader bunnledninger)	2 500 000	16 600 000	13 815 925	-17 %
Kvartal 3 (vinduer og sprinkling)	0	15 940 105	16 073 197	1 %
Schleppegrells gate 30 (brannslukkesystem)	1 000 000	15 850 000	11 564 318	-27 %
Oppgradering av Romsås nærmiljøhus.	4 000 000	15 800 310	13 847 537	-12 %
Odins gate 4 (rehab. etter kjøp)	7 700 000	14 199 658	12 562 912	-12 %
Agmund Bolts vei 57-59 (brannslukkesystem)	5 000 000	11 800 000	10 781 993	-9 %
Dannevigsveien 7 og Arendalsgata 3 (tak- og fasaderehabilitering)	13 600 000	11 600 000	11 560 162	0 %
Lille/Store Sandaker (sprinkling)	15 000 000	11 600 000	10 983 495	-5 %
Søren Jaabæks gate 3-4-6 (fasade, vinduer og tak)	15 000 000	11 400 000	17 983 645	58 %
Schwensens gate 6 (brannslukkeanlegg)	1 000 000	10 400 000	8 377 168	-19 %
Vestlisvingen 196 (ombygging 2 etg.)	0	10 370 057	10 363 866	0 %
Sinsen Panorama (rehab. etter kjøp)	2 900 000	10 199 922	11 620 565	14 %
Erstatningsboliger Schandorffsgate 4 / Fredensborgveien 1B	0	10 000 126	17 469 283	75 %
Øvrige prosjekter	309 050 000	113 590 302	122 480 702	8 %
Totalt Rehab- utviklingsprosjekter	535 000 000	652 055 763	636 096 073	-2 %
Totalt Brannsikring kommunale boliger	25 000 000	35 734 181	8 168 191	-77 %
Totalt Klimatiltak	0	43 612 070	35 760 567	-18 %
Totalt investeringsprosjekter	560 000 000	731 402 014	680 024 831	-7 %

Note 26.3 Investeringsavvik – kategorisert

Tall i hele tusen kroner

Bysnivå	1. Periodiserings-avvik, men innenfor vedtatt tidsramme	2. Reelle netto besparelser på ferdige prosjekter	3. Reelle forsinkelser iht. vedtatt tidsplan	4. Uforutsigbare avsetninger	Sum prosjekt
106600 - Rehab-/utviklingsprosjekter	15 960				15 960
114601 - Brannsikring kommunale gårder	27 566				27 566
118605 - Kjøp av kommunale boliger	458 621				458 621
118700 - Kjøp av aksjer og andeler	-1				-1
122600 - Klimatiltak	7 851				7 851
Sum	509 997	-	-	-	509 997

Note 27 Usikre forpliktelser og hendelser etter balansedagen

Foretaket har blitt orientert av en leverandør at de ettergår sine faktureringer i forhold til overfakturering. Vi har vurdert beløpet til ikke å være vesentlig i forhold til kjent informasjon ved avlevering av regnskapet.

Det henvises til note 35 om usikkerheten rundt mva kompensasjon. Årsoppgjøret og regnskapsavleggelsen er utarbeidet med en forutsetning om merverdiavgifts-kompensasjon på nivå med tidligere. Oslo kommune krever merverdiavgifts -kompensasjon for utgifter til særskilt tilrettelagte boliger i tråd med kommunens rettslige oppfatning.

Note 28 Spesifikasjon av uvanlige og vesentlige poster og transaksjoner

I denne noten spesifiseres vesentlige poster og transaksjoner, samt andre forhold som ikke fremgår av årsregnskapet og er vesentlige for vurdering av den økonomiske utviklingen. Vesentlighetskriteriet vil variere og utøves ved skjønn.

Boligbygg har ingen uvanlige eller vesentlige poster eller transaksjoner i regnskapsåret. Viser likevel til note 7 og note 19 som omhandler aksjeselskap som er avviklet i regnskapsåret.

Note 29 Eiendeler, gjeld og EK overdratt fra KF ved etablering**Eiendeler, gjeld og EK mottatt fra KF ved avvikling**

Det er ikke overført eiendeler, gjeld eller EK knyttet til etablering eller avvikling av KF i 2024.

Note 30 Mellomværende med KF (Fordringer og gjeld internt i kommunen som ikke inngår i mellomregningsforholdet)

Fordringer/gjeld mellom foretakene

Tall i hele kroner

Virksomhet - navn:	31.12.2023		Eget bilagsnummer	Motpartens bilagsnummer
	Fordringer	Gjeld		
	0	0		
Sum	0	0		

Fordringer og gjeld mellom bykassens virksomheter og foretakene

Tall i hele kroner

Virksomhet - navn:	31.12.2024		Eget Bilagsnummer	Motpartens bilagsnummer
	Fordringer (+)	Gjeld (-)		
Bydel Nordstrand		284 125	19765878	11730221
Bydel Vestre Aker		124 186	19765879	11843333
Bydel Frogner		1 074 366	19765887	11739483
Bydel Søndre Nordstrand		199 920	19765882	11859726
Bydel Østensjø		1 762 446	19765883	11754319
Bydel St. Hanshaugen		309 115	19765884	11736961
Bydel Stovner		617 755	19765885	11740193
Bydel Alna		223 938	19765886	11757710
Bydel Bjerke		473 714	19765888	11729531
Bydel Nordre Aker		97 345	19765891	11737175
Bydel Gml. Oslo		591 319	19765889	11754169/11754170
Bydel Grorud		254 417	19765890	11833333
Bydel Sagene		523 828	19765881	

Note 31 Vesentlige leieforpliktelser

Tabellen nedenfor viser oversikt over vesentlige leieforpliktelser. Med vesentlige leieforpliktelser menes leasingavtaler, langsiktige leieforpliktelser og vesentlige driftsavtaler med private virksomheter.

Tall i hele tusen kroner eks. mva

Type avtale	Årlig driftsutgift	Avtalen utløper
Leiekontrakt kontorlokaler Wergelandsveien	20 000	jul.25
Leiekontrakt kontorlokaler Nydalen allé 37	13 700	Avtale over 10 + 5 år med oppstart mai 2025.
Vaktmesteravtale	17 500	mai.25
Renhold eiendomsporteføljen	6 750	apr.27
Vakthold	10 000	feb.25
Heis - kontroll/reparasjonavtale	5 000	April 2026 + 2 år opsjon
Brann/HMS	9 975	2026 + 2 års opsjon
Fyringsanlegg og varmesentral	6 250	Juli 2025 + 2 års opsjon
Snøbrøyting, isfjerning og gartnertjenester	6 100	3 avtaler; september 2025/november 2025 og mars 2025
Ventilasjon	6 250	des.25
Bredbånd/kabel-tv	21 000	Årlige fornyelser

Note 32 Avsetninger

Boligbygg har avsatt 37,8 mkr som er påløpte utgifter i 2024, men som ikke er blitt fakturert og bokført i 2024.

Tall i hele tusen kroner

A Inntektsavsetninger	2024	2023*	Netto effekt 2024
Opptjente inntekter, ikke fakturert (-økt inntekt)			
Fakturerte inntekter, ikke opptjent (+redusert inntekt)økt inntekt)			
Sum A inntektsavsetninger	-		

B Utgiftsavsetninger	2024	2023*	Netto effekt 2024
Påløpte utgifter, ikke bokført, ikke fakturert (-økt utgift)			
Bokførte utgifter, ikke påløpt, ikke fakturert (-redusert utgift)	37 834		
Sum B utgiftsavsetninger	37 834		

Totalt avsetninger	2024
Sum A inntektsavsetninger	-
Sum B utgiftsavsetninger	37 834
Sum C netto avsetninger	37 834

Note 33 Oversikt over fordeling av andel inntekter på egen kommune og eksterne

Etter budsjett- og regnskapsforskriftens § 6-2 bokstav a skal det gis særskilte opplysninger om hvor stor andel av foretakets inntekter som kommer fra egen kommune og fra andre.

Majoriteten av foretakets inntekter gjelder husleie knyttet til utleie av våre bygg til både private og kommunale leietakere. Husleie til private leietakere er i all hovedsak hoved inntektskilden til foretaket.

Tall i hele tusen kroner

Oversikt over foretakets inntekter og fordelingen av disse	Totalt	Fordelt på:	
		Egen kommune	Andre
Andre salgs- og leieinntekter	-2 001 055	-178 764	-1 822 290
Overføringer med krav til motytelse	-276 626	-220 981	-55 645
Overføringer uten krav til motytelse	-12 158	-	-12 158
Renteinntekter	-3 413	-	-3 413
Sum	-2 293 252	-399 745	-1 893 507

Note 34 Overføring fra kommunekassen som er foretatt for å dekke inn et merforbruk i foretaket

Foretaket har ikke mottatt overføringer fra bykassen for å dekke inn merforbruk.

Note 35. Forhold av betydning for merverdiavgiftskompensasjon

Usikkerhet knyttet til merverdiavgiftskompensasjonen

Boligbygg har i 2024 krevd 222,7 mkr i kompensasjon av merverdiavgift (drift og investering).

Foretaket tilstreber å fremme krav om kompensasjon og fradrag for merverdiavgift som er berettiget og dokumentert. Boligbygg har i samarbeid med Velferdsetaten og bydelene en systematisk løsning for vurdering av særskilte behov som utløser foretakets rett til kompensasjon når det fattes vedtak om bolig. Dette medfører sporbarhet fra kompensert kompensasjon til vedtak som berettiger posteringen.

Skattedirektoratet har tidligere fattet vedtak om at Oslo kommune har krevd mer merverdiavgiftskompensasjon enn det kommunen har krav på. Oslo kommune er uenige i Skattedirektoratets forståelse av reglene og har tatt ut søksmål. Partene er enige om at Skattedirektoratet skal fatte nye vedtak i saken. Når disse foreligger må kommunen vurdere hvorvidt man skal bestride disse med nytt søksmål. Slik kommunen forstår Skattedirektoratet, så opprettholder de i det vesentligste sin opprinnelige forståelse av regelverket og et søksmål fremstår derfor som sannsynlig.

Årsoppgjøret og regnskapsavleggelsen er utarbeidet med en forutsetning om merverdiavgiftskompensasjon på nivå med tidligere. Oslo kommune krever merverdiavgiftskompensasjon for utgifter til særskilt tilrettelagte boliger i tråd med kommunens rettslige oppfatning. Dersom

kartlegging av prosjekter medfører at det må skje en korrigerende av kommunens praksis og/eller tidligere krevd kompensasjon av merverdiavgift, vil foretaket foreta retting så snart endelig avklaring foreligger. Så lenge det ikke foreligger et sikkert grunnlag for at mva-behandlingen er feil, krever foretaket mva-kompensasjon etter hovedregelen i kompensasjonsloven.

Justering av merverdiavgift

Boligbygg har for 2024 gjort en endring når det gjelder hvilke kapitalvarer som er gjenstand for justering av kompensert merverdiavgift. Boligbyggs forståelse har tidligere vært at det er samsvar mellom påkostninger som føres i investeringsregnskapet og påkostninger som skal være gjenstand for justering. Boligbygg har for 2024 gjennomgått samtlige investeringsprosjekter og foretatt en ny vurdering knyttet til grenseskillet vedlikehold og påkostning (basert på skattelovens forståelse om avgrensning og lov og forskrift om kompensasjon av merverdiavgift), som i hovedsak innebærer at vedlikeholdsprosjekter som renovering av blant annet tak, fasade og vinduer ikke er tatt med i grunnlaget for justering av kapitalvarer. Effekten av nytt beregningsgrunnlag i justeringsregnskapet, er en anslått mindrettgift i investeringsregnskapet på ca. 5,0 mkr i 2024.

Tall i hele tusen kroner

Type justering	Beløp
Justering grunnet salg	-
Justering grunnet endret bruk	3 666
Justering grunnet endret bruk ihht leietakererklæringer fra bydel og fremleietaker	-481
Justering grunnet privat bruk av arbeidsgiverfinansiert telefon	3
Justering grunnet endringer i mva-status tilbake i tid jf. fornyet kontraktsdato	3 185
Total korreksjon mva-kompensasjon	3 186

Det har blitt økte investeringsutgifter på 3,66 mkr på grunn av negativ justering i 2024 etter endret bruk av lokaler. Boligbygg betaler tilbake 3,2 mkr av kompensert merverdiavgift.

Effekt av justeringsplikt/-rett er ikke bokført i tråd med endringer i KOSTRA-veileder for regnskapsåret 2024 knyttet til artsbruk. Oslo kommune anser at det er behov for nærmere avklaringer rundt betydningen endringens konsekvenser har for andre sentrale sammenhenger i KOSTRA-rapporteringen, før dette kan implementeres. Det understrekes at dette ikke påvirker periodens resultat og/eller justeringsbeløp for merverdiavgift.

Note 36 Overføring av midler fra drift til investering

I regnskapsåret ble det samlet sett budsjettert med 126,9 mkr i overføringer fra drift til investering. Herav:

- 15,0 mkr i reduserte avdragsutgifter knyttet til at deler av foretakets investeringer i 2023 ble gjort opp som udekket.
- 11,9 mkr fra disposisjonsfondet skulle anvendes som delfinansiering av midlertidige boliger i Thulstrupsgate til erstatning for boliger i Scandorffsgate 4 og Fredensborgveien 1 B.
- 100,0 mkr i estimert mindreforbruk i regnskapsåret 2024 skulle styrke kjøpsbudsjettet og inngå i kjøpet av Steinar Moe -porteføljen»

Netto driftsresultat medførte imidlertid at den budsjetterte overføringen måtte reduseres til 77,7 mkr, et avvik på 49,2 mkr.

Tall i hele tusen kroner

	Regnskap 2024	Dok.3 2024	Regulert bud. 2024	Avvik 2024
Overføring fra drift til investering	77 736	0	126 900	49 164



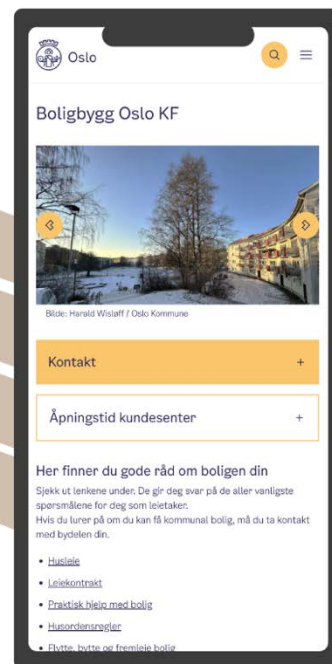
5

Særskilt
rapportering

5. Særskilt rapportering

5.1 Tiltak for å forbedre service overfor brukerne

Største tiltak for kundetilfredsheten i 2024, som også ga resultater samme år, var innføring av callback på våren 2024, som har blitt svært godt mottatt. For kundesenteret har hele 2024 i stor grad vært preget av flere prosjekter knyttet til Boligbyggs flytting til Nydalen våren 2025. Det har vært høyt fokus på å utforme framtidens kundesenter som både ivaretar alle besøkende og Boligbyggs medarbeideres sikkerhet samt lagt til rette for ytterligere tjenester. Det er blant annet planlagt et showroom med mulighet for å demonstrere og vise de vanligste tingene leietakerne lurer på inne i boligen sin som kjøkkenvifte, aquastop, kildesortering og mye mer, samt nye funksjoner som øker servicegraden i selve senteret samt digitalt. Ressursbruken til prosjektene på Veien til Nydalen i kombinasjon med økt antall henvendelser, 59000 telefoner 2024 mot 51000 telefoner i 2023, jevnlig, store tekniske problemer samt tidvis høyt sykefravær har bidratt til at snittventetid på telefon har gått opp til 5 min i 2024 mot 2 min i 2023. Vi har, på tross av dette, oppnådd å øke svar ved første kontakt fra 6% i 2023 til 4% i 2024.



I 2024 har foretaket har videreført arbeidet med å skifte ut tradisjonelle låssystemer med elektroniske og ved det økt både sikkerhet og fått mer effektivitet inn i nøkkelhåndteringen. Pilotprosjektet elektronisk signering av leiekontrakter er nå satt som fast rutine og en stadig økende andel kontrakter signeres nå elektronisk.

5.2 Saksbehandlingstid

Boligbygg følger de veiledende fristene i forvaltningslovens § 11 a om saksbehandlingstid og bruk av foreløpig svar. I tillegg har foretaket innført ti dagers svarfrist for alle henvendelser. Boligbygg har ingen frister fastsatt i særlover eller bystyrevedtak. Foretaket er generelt opptatt av svartid og korrekt behandling av innkommende henvendelser. Systemløsningen for sak/arkiv og saksbehandlingsstøtte legger til rette for videre digitalisering og bedret arbeidsflyt.

5.3 En åpen og effektiv kommune

En boligforvaltning som er økonomisk, sosial og miljømessig bærekraftig

Boligbyggs nye strategi dreier seg i stor grad om et fokus på å møte de samfunnsmessige utfordringene som Boligbygg skal være med å løse. For Boligbygg innebærer dette en effektivisering av forvaltning, drift og vedlikehold som balanseres mot sluttbrukers og bydels behov, og sosiale, miljø- og klimamessige forhold.

Boligbygg etablerte i 2023 et program for lønnsomhetsforbedring. Under dette programmet er det etablert en rekke tiltak som skal bidra til at det blir mer bolig for pengene. Gjennom lønnsomhetsprogrammet er det så langt identifisert og tatt ut gevinster som er re-allokert til styrket vedlikehold. Effektiviseringstiltakene er startet opp og planlagt gjennomført innen de neste to til tre årene. Boligbyggs økonomi har vært under press som følge av økt inflasjon og renteoppgang. Boligbygg jobber med å omdisponere midler og effektiviseringsgevinster for å reversere noe av kostnadsøkningen og for å sørge for et tilnærmet normal-/minimumsnivå på vedlikehold. For planperioden 2025-2028 er det igangsatt tiltak som skal føre til prosessforbedringer, energieffektivisering og digitalisering, disse følges planmessig opp.

Boligbygg har identifisert tiltak og forbedringsinitiativer som vil bli fulgt opp og målt.

Digitalisering og analyse: Fremme en kultur for innovasjon ved å utforske nye teknologier og arbeidsmetoder

- Microsoft Fabric innføres og vil gi dataanalyse for å identifisere behov og trender
- Implementere digitale verktøy for å effektivisere prosesser
- Automatisering: Bruk av maskinlæring og KI for å automatisere rutineoppgaver som dokumenthåndtering, kontraktsadministrasjon og vedlikeholdsplanlegging.
- Smart planlegging: Implementere KI-drevne verktøy for å optimalisere planlegging og ressursallokering. IoT (Internet of Things), KI, PowerApps, ChatBots, Samarbeid med utdanningsinstitusjoner og forskingsmiljøer, utvikling og leverandørsamarbeid.

Økonomisk effektivitet: Optimaliser ressursbruk gjennom automatisering og bedre styringssystemer

- Automatisering av prosesser som fakturering, regulering, budsjettering, fakturabehandling og rapportering, herunder prosjekt Fra bestilling til betaling.
- Ressursoptimalisering

Sosial bærekraft: Bruke teknologi for å forbedre kommunikasjon og tjenester til beboerne

- ChatBot, Chattefunksjon, Min Side, bedre bruk av internettsider
- Selvbetjeningsfunksjoner, infoskjermer

Bærekraftige løsninger: Integrere miljøvennlige teknologier og løsninger i driften

- Optimalisere energiforbruket (smarte termostater, lysstyringssystem, IoT)
- Gode planer for livssyklusen til IT-løsninger og utstyr

Bidrar aktivt til overordnet samhandling på boligfeltet

- Utskiftning av eiendom i porteføljen

I budsjettinnspillet for 2025 har foretaket foreslått et vekslingscase hvor foretaket selger unna lite hensiktsmessige og kostnadskrevenne bygg og erstatter dem med bygg som er mer egnet både for beboere og støtte- og forvaltningsapparat. Det vil si mer formålstjenlige størrelser på leilighetene, tilstand og funksjonalitet, (heis og universell utforming). Byggene legger også til rette for en mer kostnadseffektiv drift.

- Rent nedsalg

Det vil være kostnadsbesparende for foretaket å selge bygg med store rehabiliteringsbehov. Det skyldes at foretaket må lånefinansiere rehabilitering og øker ikke inntektene. Dette vil imidlertid utfordre kommunens boligkapasitet.

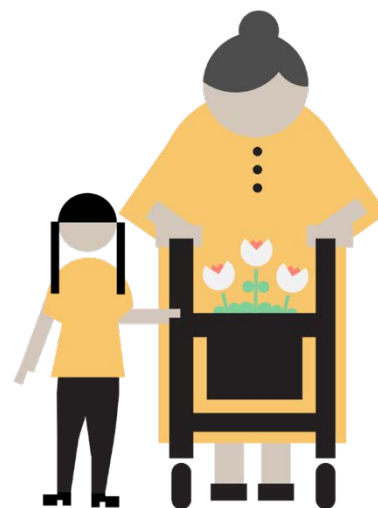
5.4 Handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelse

Foretakets handlingsplan for å tilrettelegge boligene for mennesker med funksjonsnedsettelse inneholder blant annet følgende tiltak og tjenester:

1) Egen portefølje med boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse:

Boligbygg har rundt 350 boliger som er reservert og særskilt tilrettelagt for mennesker med funksjonsnedsettelse, såkalte HC-boliger. For tildeling av HC-boliger gjelder to særordninger:

- Det er Boligbygg og ikke bydelene som sørger for boligtildelingen.
- Tildelingen er bydelsovergripende, det vil si at kommunen er ett tildelingsområde.



2) Arbeidet med brannsikkerhet i kommunale boliger:

Foretaket legger meget stor vekt på brannsikring og brannforebygging. De kommunale boligene skal også være trygge hjem for utsatte grupper og grupper med rømningsutfordringer. Dette er i tråd med gjeldende nasjonale føringer, ref. NOU 2012:4, «Trygg hjemme: Brannsikkerhet for utsatte grupper». Det er etablert et tett samarbeid med forebyggende avdeling hos Oslo Brann og Redningsetat (OBRE)

I samsvar med foretakets brannvernstrategi er det etablert et ambisiøst program for installering av automatiske slokkeanlegg og anlegg for branndetektering og -varsling. Alle heleide kommunale gårder med mer enn seks boenheter er detektert. De aller fleste har direktevarsling til OBRE.

3) Universell utforming av IKT-systemer

5.5 Universell utforming

Alle nybygg og totalrehabiliteringer skal prosjekteres og oppføres etter krav i lovverk og byggeteknisk forskrift (TEK 17). For Oslo kommunes bygg gjelder også Standard kravspesifikasjoner i Oslo kommune (SKOK) samt kommuneplanens føringer. Byrådssak 282/21 Strategi for universell utforming legges til grunn for virksomhetens arbeid.



Universell utforming (UU) i tråd med SKOK i nybyggprosjekter skjer i regi av Oslobygg. Etter byrådets beslutning har Boligbygg ingen nybyggprosjekter i sin portefølje med investeringer. Ved totalrehabilitering av eksisterende og til dels eldre bygg gir eksisterende konstruksjoner naturlige begrensninger, men Boligbygg tilstreber likevel UU og forbedret tilgjengelighet så langt det lar seg gjøre. Det er i denne sammenheng verd å merke seg at Boligbyggs eiendomsportefølje har en gjennomsnittlig alder på

75 år, med tilhørende restriksjoner, noe som gjør større UU-tilpasninger komplisert, og noen ganger umulig. Ved mindre rehabiliteringsprosjekter legger foretaket til rette for UU så langt dette lar seg gjøre. Eksempler på prioriterte tiltak er; riktige snu- og vendesirkler, terskelfri adkomst, ramper, dørautomatikk og heis. Heis er krevende da det ofte må gjøres omfattende inngrep i en gammel og lite fleksibel bygningskropp.

Boligbygg vil vanskelig kunne nå målet om UU innen 2025/2030, da en vesentlig del av porteføljen består av eiendommer listeført av Byantikvaren, og som ikke lar seg tilpasse UU. I Boligbyggs forvaltningssystem er vel 350 boliger klassifisert som «HC»-boliger, det vil si boliger som er spesielt egnet for leietakere med ulike funksjonsnedsettelse. I tillegg til dette er om lag 500 boliger klassifisert som Omsorg+ boliger, det vil si boliger med en rekke UU-kvaliteter.

Ut over dette er et ikke kjent antall boliger tilført UU-kvaliteter i form av utstyr og hjelpemidler skaffet til veie via bydelene og NAV (Hjelpemiddelsentralen). Dette er UU-kvaliteter som er skreddersydd den enkelte leietaker og bidrar til at leietaker fysisk kan mestre boforholdet.

5.6 Likestillingstiltak rettet mot byens innbyggere

Diskriminering

		Ja	Nei
* Har virksomheten laget en plan for mangfold og likeverd - og mot diskriminering?			x
Har virksomheten gjennomført opplæring for sine ansatte?		x	
Dette gjelder:	Likeverdige tjenester		
	Representativ rekruttering	x	
	Holdningsarbeid	x	
Har virksomheten har oppnevnt en OXLO-kontakt?			x
Er muligheten til å klage på diskriminering gjort kjent for ansatte og ledere i virksomheten?		x	

*Boligbygg har et beboerråd som består av et bredt utvalg av brukerorganisasjoner og leietakere med ulik bakgrunn. Tilgjengelige og likeverdige tjenester har blitt brakt opp i møtene og videre tematisert blant Boligbyggs ledere. Ethiske retningslinjer er gjennomgått for alle medarbeidere.

5.7 Rapportering innen HR-området samt helse- miljø- og sikkerhet (HMS)

Foretaket har i 2024 fulgt opp etterlevelsen av arbeidsmiljølovens arbeidstidsbestemmelser. Foretaket har fortsatt brudd og jobber kontinuerlig med å fange opp avvik. AML brudd rapporteres årlig til AMU. Vi har totalt 321brudd på AML i 2024, hvorav 90 er overskredet arbeidstid per dag, 8 er overskredet arbeidstid per uke og 223 er brudd på hviletid. Øverste ledergruppe er ikke inkludert i disse tallene.

Boligbygg har gjennomført HMS-opplæring for både ledere og nyansatte i løpet av 2024. Dette inkluderer økt fokus på risikovurdering, sikkerhetskurs, førstehjelp og andre relevante temaer.

Samtidig er det lagt vekt på tydeliggjøring av prosedyrer og rutiner knyttet til rapportering av avvik og oppfølgingen av disse.

I lys av økende vold og trussel hendelser i våre boliger, har det vært etablert dialog med bydeler og relevante byrådsavdelinger om sikkerhetsspørsmål.

Det totale sykefraværet i Boligbygg er på 8,59 i 2024, hvorav 6,01 % er langtidsfravær og 2,58 er korttidsfravær. Vi ser at langtidsfraværet er økt noe fra 5,06 i 2023 mens korttidsfraværet har gått noe ned, fra 2,98 % i 2023. Ikke arbeidsrelaterte skader og planlagte operasjoner har bidratt til et forhøyet sykefravær. Vi fortsetter å sette søkelys på helsefremmende tiltak og forebygging for å redusere sykefraværet.

HMS forblir en sentral prioritet i organisasjonen, og vi forplikter oss til fortsatt forbedring og opprettholdelse av et trygt og helsefremmende arbeidsmiljø.

Likestilling og mangfold

	Ja	Nei
Har virksomheten i løpet av 2024 undersøkt om det finnes risiko for diskriminering eller andre hindre for likestilling?	x	

Likestillings- og mangfoldstiltak*	Bakgrunn/ tilstand	Mål for tiltaket	Beskrivelse av tiltaket	Status på rapporterings- tidspunktet/måloppnåelse
Tiltak 1 omfatter lønns- og arbeidsvilkår	Kontinuerlig fokus	Transparente lønns- og arbeidsvilkår	Årlig fokus på lønns og arbeidsvilkår i øverste ledergruppe	Det er innhentet informasjon om lønnavilkår for sammenlignbare virksomheter. Likestilling og mangfold kom også i betraktning under årets lokale lønnsforhandlinger.
Tiltak 2 omfatter omfatter rekruttering	Kontinuerlig fokus	Være en attraktiv arbeidsgiver som speiler befolkningen	Utlysningene skal utformes slik at de motiverer alle til å søke uavhengig av kjønnsidentitet, etnisitet, religion eller fysisk helse.	Løpende tema i alle rekrutteringsprosesser, både før og underveis.
Tiltak 3 omfatter etnisk mangfold og kraften i annerledeshet	Kontinuerlig fokus	Bevisstgjøring og økt kompetanse hos de ansatte på alle nivåer i organisasjonen	Vi har løpende fokus på mangfold, blant annet i rekrutteringsprosesser. Vi hadde også mangfold som tema på årets medarbeidersamling.	Samling gjennomført.

* Med likestillings- og mangfoldstiltak menes tiltak som er egnet til å motvirke diskriminering, og bidra til økt likestilling og mangfold i virksomheten. Arbeidet kan omfatte rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, karriere- og utviklingsmuligheter, tilrettelegging, mulighet for å kombinere arbeid og familieliv og forebygging av trakassering.

	Alle ansatte	Heltid			Deltid		
	Totalt	Totalt	Menn %	Kvinner %	Totalt	Menn %	Kvinner %
2024	193	183	60 %	40 %	10	20 %	80 %
2023	162	157	58 %	42 %	5	0 %	100 %

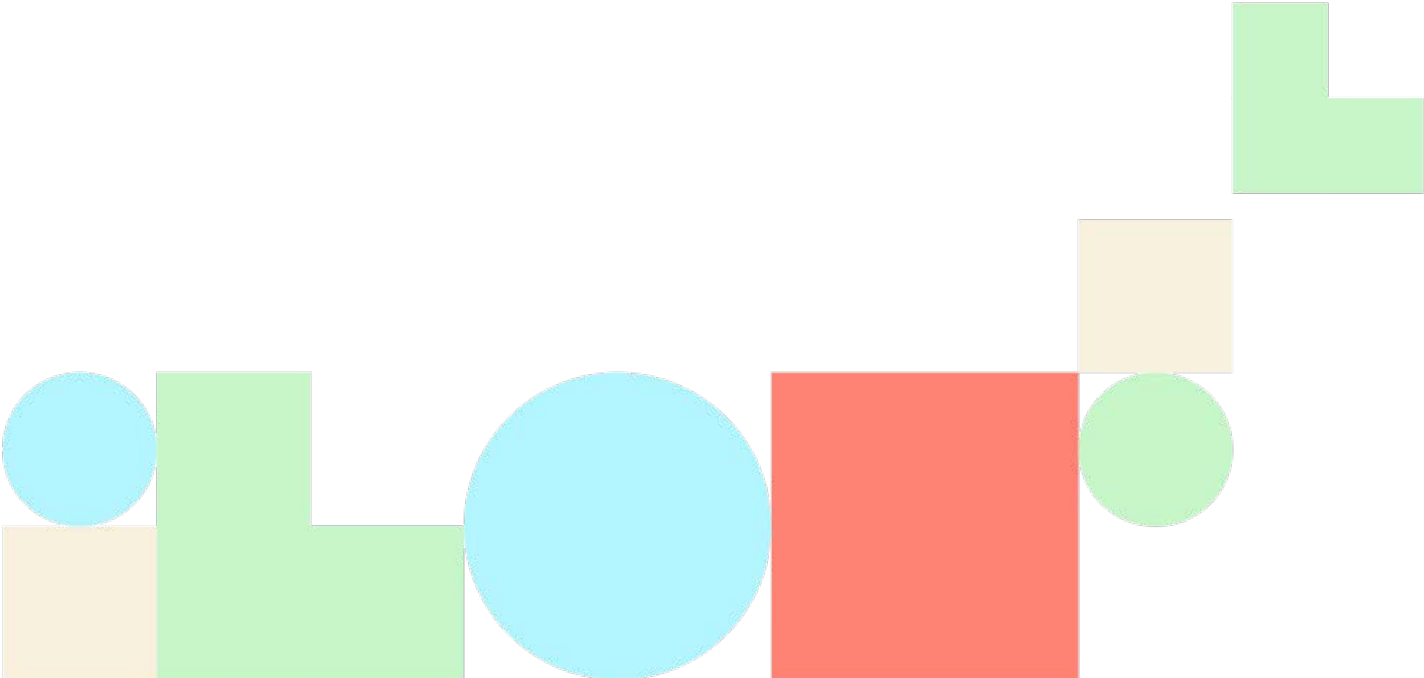
	Alle ansatte	Ufrivillig deltid			Midlertidig ansatte		
	Totalt	Totalt	Menn %	Kvinner %	Totalt	Menn %	Kvinner %
2024	193	0	0 %	0 %	11	55 %	45 %
2023	162	0	0 %	0 %	9	44 %	56 %

Kjønn og lønn

		Kjønnsbalanse			Lønnsbalanse		
Stillingskategori		Menn %	Kvinner %	Total (N)	Menn (kr)	Kvinner (kr)	Kvinner andel av menn %
Totalt i virksomheten	2024	57	43	246	721 005	689 855	96
	2023	57	43	204	664 407	701 022	106
Toppleders ledergruppe inkl. toppleder: 0402 og 376	2024	33	67	6	1 407 800	1 459 350	104
	2023	43	57	7	1 322 700	1 408 150	106
Stillingskategori 1, seksjonsleder, 297	2024	56	44	18	1 110 140	1 072 363	97
	2023	52	48	21	1 017 063	1 013 300	100
Stillingskategori 2, spesialkonsulent II, 0195	2024	65	35	40	889 773	861 800	97
	2023	76	24	25	876 257	850 033	97
Stillingskategori 3, spesialkonsulent I, 0228	2024	38	62	61	741 843	724 445	98
	2023	40	60	47	731 363	702 385	96

Sykefravær

Sykefravær i %	Resultat 2023	Mål 2024	Resultat 2024
Korttid (0-16 dager)	2,98		2,58
Langtid (17 - > dager)	5,06		6,01
Totalt	8,06	5,60	8,59



Helse, miljø og sikkerhet (HMS), herunder arbeidstid, trakassering, vold og trusler

HR/HMS-OMRÅDET	Ja	Nei	Hvis nei, kommentarer
Er det fastsatt oppdaterte mål på HMS-området for 2024?	X		
Med utgangspunkt i målformuleringene, er det utarbeidet tiltaksplaner/handlingsplaner?	X		
Er handlingsplaner/tiltaksplaner innpasset i de årlige budsjetter og økonomiplaner?	X		
ARBEIDSTID			
Har virksomheten etablert rutiner og internkontroll for å sikre etterlevelse av arbeidsmiljølovens arbeidstids- bestemmelser og som fanger opp og retter eventuelle avvik som fremkommer, jf. rundskriv 31/2020?	X		Vi ser at vi her må bli bedre, og kommer til å sette inn ytterligere tiltak i 2024. Tiltaket omfatter opplæring av ledere og kontroll fra HR.
Har virksomheten løpende kontroll med arbeidstiden, både for å sikre at rammene for arbeidstid blir fulgt og for å sikre en vurdering av at arbeidstidsordningene er forsvarlig?	X		
Virksomheten bes oppgi antall brudd på arbeidsmiljølovens arbeidstidsbestemmelser i 2024.	Antall: 321		Kommentar: 90 av bruddene var brudd på arbeidstid dag. 15 av disse bruddene var tariffbrudd, ikke aml-brudd. 223 brudd var brudd på hviletid. 8 brudd på arbeidstid per uke.
Hvordan har virksomheten behandlet bruddene i AMU?	Kommentar:		Leder skal løpende kvittere ut aml-brudd i WinTid (vårt arbeidstidssystem). I tillegg har HR vært på besøk i alle ledergruppene i foretaket og gått gjennom brudd for avdelingen og reglene vi må følge. Både brudd og tiltak har vært tema på AMU.
Har virksomheten involvert vernetjensten i arbeidet med oppfølging av brudd på arbeidstidsbestemmelsene?			Vernetjenesten er representert i AMU.
TRAKASSERING			
Hva gjør virksomheten for å hindre trakassering, seksuell trakassering og kjønnsbasert vold?			Vi har lokalt varslingsutvalg og egne varslingsrutiner. Vi har et godt og åpent samarbeid med lokale verneombud og tillitsvalgte. Vi opplever å få beskjed om saker som måtte oppstå, og behandler dem fortløpende i dialog med de berørte parter.
VOLD OG TRUSLER			
Har virksomheten gjennomført risikovurdering som omhandler vold og trusler ved utførelse av arbeidet?	X		
Har virksomheten etablert rutiner som sikrer opplæring og øvelse i forebygging og håndtering av vold- og truslesituasjoner?	X		
Har virksomheten iverksatt tiltak for å redusere risiko for vold og trusler?	X		
Har virksomheten rutiner for å sikre registrering av vold og trusler i HMS-modulen i HR-systemet?	X		
Har virksomheten etablert rutiner som sikrer nødvendig oppfølging av arbeidstaker som har vært utsatt for vold og trussel om vold?	X		
Har virksomheten rutiner for å sikre varsling av dødsulykker og alvorlige ulykker til Arbeidstilsynet og nærmeste politimyndighet?	X		

5.8 Folkehelsestrategi

Mye av foretakets arbeid kan knyttes til innsatsområdene beskrevet i folkehelsestrategien. Foretaket har i sin virksomhetsstrategi som overordnet visjon at vi skal sørge for trygge, gode hjem. Gode bomiljøer for våre innbyggere inkludert møteplasser og væresteder og fravær av diskriminering er en del av dette arbeidet. Videre jobber vi, gjennom oppfølging av Oslomodellen og gode interne rutiner, for trygge arbeidsforhold for egne ansatte og våre leverandører. Boligbygg jobber kontinuerlig med å forbedre sin dialog med våre leietakere. Økt tilstedeværelse i vår boligmasse, et fysisk kundesenter og dialog med leietakere og interesseorganisasjoner gjennom beboerråd er eksempler på det dette.

6. Miljø- og klimarapportering 2024

6.1 Kortfattet omtale av miljø- og klimaarbeidet i egen virksomhet

Boligbygg har i 2024 arbeidet systematisk med klima og miljø i tråd med føringer fra Oslo kommune. Foretaket ble i 2023 sertifisert etter ISO 14001 Miljøledelse, et viktig virkemiddel og verktøy for systematisk arbeid innen klima og miljø. Denne systematikken bidrar til å sikre god forankring og implementering av krav i alle kjerneprosesser i foretaket. Ledelsessystemet bidrar også til kontinuerlig forbedring og økt kunnskap innen klima og miljø i hele organisasjonen. Foretaket har et økt søkelys på tiltak innen energi, og har i 2024 styrket fagområdet med ytterligere ressurser.

Foretaket arbeider med miljø- og klimaaspekter i gjennomføring av prosjekter samt forvaltning og drift av eiendommer for å sikre effektfulle og varige tiltak som bidrar opp under kommunens klimamål.

Foretaket har i tillegg til miljømål fra Oslo kommune, etablert interne miljømål, og utarbeidet en miljøstrategi med tilhørende handlingsplan for å sikre etterlevelse av Oslo kommunes føringer innen klima og miljø.



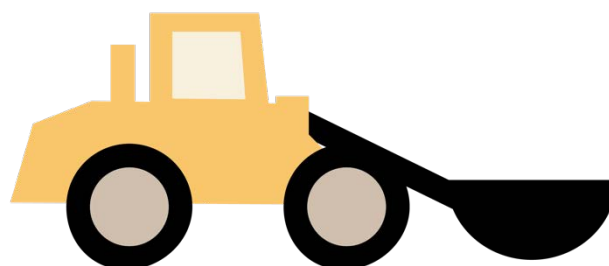
Klimabudsjett

Tiltak og virkemidler for å redusere direkte utslipp klimabudsjett 2024, jfr. tabell i klimabudsjett 2024	Resultatindikator	Måltall 2024	Resultat 2024
3: Innkjøp av utslipps- og fossilfrie kjøretøy i kommunen	Andel nullutslippskjøretøy av total kjøretøypark under 3,5 tonn	100 %	95 %
	Andel kjøretøy som går på bærekraftig biodrivstoff av total kjøretøypark under 3,5 tonn		5 %
	Andel nullutslippskjøretøy av total kjøretøypark over 3,5 tonn	100 %	IR
	Andel kjøretøy på bærekraftig biodrivstoff av total kjøretøypark over 3,5 tonn		IR
4: Utslippsfri (inkl. biogass) og transporteffektiv leveranse av varer og tjenester på oppdrag for kommunen	Andel nye kontrakter som innebærer transport hvor det stilles standard miljøkrav til transport	100 %	100 %
14: Krav til bruk av utslippsfrie (inkl. biogass) lastebiler til transport av masser og avfall på oppdrag for kommunen	Andel utslippsfri, inkludert biogassbasert, massetransport (målt som % av totalt kjørte km)	100 %	76 %
	Andel massetransport på bærekraftig biodiesel (målt som prosent av totalt kjørte km)		11 %
16: Krav om utslippsfri bygg- og anleggsvirksomhet på oppdrag for kommunen	Andel utslippsfri, inkludert biogassbasert, utførelse av anleggsarbeid (målt som prosent av totalt energibruk)	100 %	36 %
	Andel utførelse av anleggsarbeid på bærekraftig biodiesel (målt som prosent av totalt energibruk)		63 %
19: Innkjøp av utslippsfrie maskiner i Oslo kommunes maskinpark	Andel nullutslippsmaskiner av total maskinpark	100 %	IR
	Andel maskiner som går på bærekraftig biodrivstoff av total maskinpark		IR
Sorteringsgrad	Sorteringsgrad	90 %	86 %



Boligbygg rapporterer fast på utvalgte indikatorer og har nær full måloppnåelse innen de fleste områder. Foretaket vil oppnå full elektrifisering av bilparken i 2025.

Foretaket stiller standard miljøkrav innen transport, maskiner og avfallshåndtering, samt krav om rapportering. Det er innført krav om 100% utslippsfrie anleggsvirksomhet innen 2025, et krav som er implementert i foretakets anskaffelser. Boligbygg har i tillegg ambisjon om å stille strengere utslippskrav til materialer, og



har i den forbindelse startet arbeidet med å utvikle klimagassregnskap for å kartlegge størst effekt av utslippskrav.

Boligbygg ser stor verdi av å gjennomføre tiltak innen energieffektivisering. Det er gjennom 2024 utviklet et godt grunnlag for et mer systematisk arbeid innen energieffektivisering, som implementering av system for oppfølging av energibruk, energimerking, og større involvering i prosjekt for å sikre effektfulle tiltak. Det er i tillegg igangsatt et prosjekt for å få ytterligere kontroll på datakvalitet for rapportering av energibruk. Foretaket har fått innvilget ca 30 mkr fra Husbanken til energitiltak, noe som er utslagsgivende for realisering av flere av tiltakene. Gjennomføring av disse gir gevinster som lavere energibruk og lavere kostnader, i tillegg til økning i bokvalitet for Boligbyggs leietakere.

For å være oppdatert på utvikling og muligheter i markedet, deltar foretaket i flere nettverk innen miljø og bærekraft, er medlem av Næring for klima og Grønn Byggallianse og deltar på seminar og konferanser i regi av blant annet Futurebuilt og Oslo kommune. Boligbygg er bidragsyter i arbeidsgrupper sammensatt av flere etat i Oslo kommune, der det utarbeides forslag til nye krav i Oslo kommune innen materialbruk og bygg- og anleggsplasser.

Boligbygg har tilrettelagt for klimavennlige jobbreiser gjennom følgende tiltak; god kapasitet på sykkelparkering og garderobe og tilbud om gratis sykkelservice. Foretaket har i 2024 tilbudt ansatte et lite antall parkeringsplasser, dette avvikles i 2025. For tjenestereiser tilbys bruk av Ruter-kort, el-sykler og el-biler.

Det jobbes aktivt med klimatilpasning i aktuelle prosjekter, og omfatter blant annet håndtering av overvann i eiendommene, med oppfølging i miljøoppfølgingsplanen som alle Boligbyggs prosjekter følger.

Foretaket arbeider systematisk med ombruk, og gjennomfører ombrukskartlegginger i aktuelle prosjekt. I tillegg benyttes ombruksportalen til Oslo kommune, et viktig bidrag til kommunes visjon innen sirkulærøkonomi.

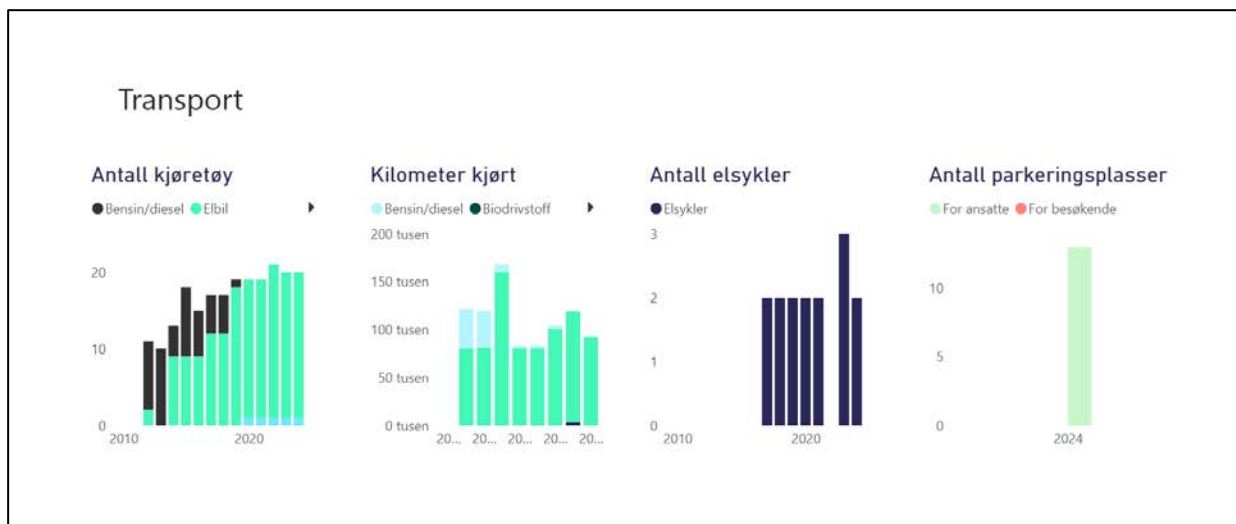
Vegetar og vegan alternativer serveres både ved møter og arrangementer, og det gjennomføres en kjøttfri dag i uken. Kantinen har gode rutiner for å unngå matsvinn.

Boligbygg rapporterer på en rekke indikatorer via Osloskjema, se vedlegg til årsberetningen.



6.2 Rapportering på miljø og klima i OsloSkjema

Foretaket har rapportert for året 2024 innen utslipp, energibruk og transport. Tabellen nedenfo viser utslipp for intern transport for Boligbygg.





7

Oppfølging av
verbalvedtak og
flertallsmerknader

7. Oppfølging av verbalvedtak og flertallsmerknader

7.1 Utkvittering av bystyrets merknader og verbalvedtak

B5/ 2016 Plan for hvordan vedlikeholdsetterslep kan tas igjen

Behovet for midler til å lukke vedlikeholdsetterslepet innenfor 10 år er fra foretakets side tidligere beregnet til å tilsvare en årlig rehabiliteringsramme på 600 mill. Foretaket har årlig 350 mill. til rehabilitering.

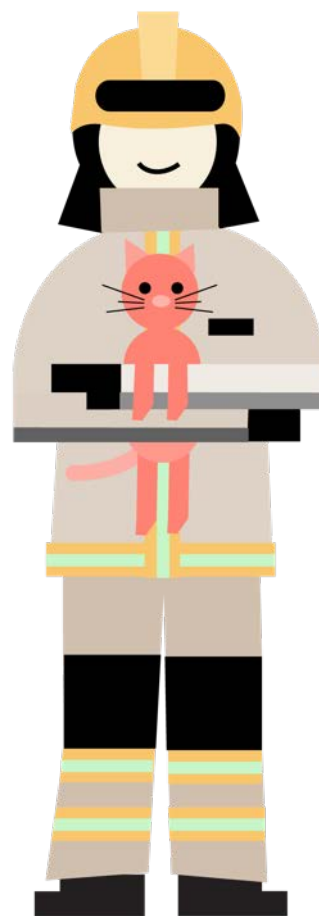
I perioden 2020-2024 har det blitt gjennomført tilstandsanalyser av Boligbyggs eiendomsportefølje. Tilstandsanalysene er basert på faktisk tilstand, ikke levetidsbetraktninger. Med bakgrunn i disse tilstandsanalysene har det blitt beregnet en gjennomsnittlig vektet tilstandsgrad basert på ASSS (aggregerte styringsdata for samarbeidende storkommuner)-modellen. Beregningen gir en gjennomsnittlig vektet tilstandsgrad avrundet til 1,3. Tilstandsgrad 1 for en eiendom er et uttrykk for/beskrives som «mindre og normal slitasje, og i god stand».

B9/2013 Brannsikkerhet i kommunale boliger

Foretaket legger stor vekt på brannsikring/-forebygging. Det er i denne forbindelse et viktig hensyn at de kommunale boligene også skal være trygge hjem for utsatte grupper, herunder grupper med rømningsutfordringer. Dette i tråd med gjeldende nasjonale føringer, ref. NOU 2012:4, Trygg hjemme: Brannsikkerhet for utsatte grupper. Det er etablert et tett samarbeid med forebyggende avdeling hos Oslo Brann og Redningsetat (OBRE).

I samsvar med foretakets brannvernstrategi er det etablert et ambisiøst program for installering av automatiske slukkeanlegg og anlegg for branndetektering og -varsling. Alle heleide kommunale gårder med mer enn 6 boenheter er detektert. De aller fleste med direktevarsling til OBRE.

I budsjettet for 2024 hadde bystyret øremerket 25 mkr i investeringsmidler til brannsikring av kommunale boliger. I tillegg kom ubenyttede midler fra 2023 på omkring 10,7 mkr. I denne budsjettposten inngikk blant annet detektering, tetting, branndører og automatiske slukkeanlegg (sprinkel og vanntåke). Det ble i andre halvår iverksatt prosjekter i 4 PU-boliger i Nordre Aker for etablering av automatiske slukkeanlegg i boliger for psykisk utviklingshemmede. Dette prosjektet ferdigstilles i 2025. I tillegg var det planlagt oppstart av ytterligere tre PU-boliger i Groruddalen, men disse kommer først til gjennomføring i 2025 da tilbudene fra leverandørene var betydelig over forventet kostnad.



B15/2024 Gjennomgå kommunens eiendomsportefølje med mål om å selge bygg og eiendommer som kommunen selv ikke har behov for

I 2024 ble fire tomme bygg solgt (tre overlevert i 2024, en overleveres i 2025). Boligbygg jobber kontinuerlig med å avklare uegnethet i porteføljen, og faser av ulike årsaker enkeltboliger eller eiendommer ut av produksjonen når det er formålstjenlig. Foretaket samarbeider med EBY om ledige bygg, hvor salg er ett av flere virkemidler. Foretaket jobber også aktivt med kost-/nytte-/egnethetsvurderinger i småhusporteføljen, som kan medføre relokalisering av leietakere og salg av uegnet eiendom.

F21A/2015 Bekjempelse av skatteunndragelse og arbeidslivskriminalitet

Oslo kommune skal bekjempe skatteunndragelse og annen arbeidslivskriminalitet gjennom aktiv bruk av anskaffelsesprosessen. Boligbygg legger kravene i revidert Oslomodellen til grunn for sine anskaffelser, jf. byrådssak 1031/23.

Oslomodellen

Boligbygg har økt fokus på ivaretagelse av kravene i seriøsitetsbestemmelsene og aktsomhetsvurderinger, og følger opp leverandørene tettere enn tidligere. Implementering av oppdaterte rutiner for å ivareta krav i Oslomodellen og SHA, har vist seg å ha effekt. Det er opprettet et forum bestående av de største virksomhetene i Oslo kommune for å sikre oppfølging av sanksjoner særlig knyttet til seriøsitetskontroller, der Boligbyggs SHA-funksjon deltar som bidragsyter. SHA-funksjonen har også et godt samarbeid med Oslobygg og andre etater i Oslo kommune.

HMSREG er etter en innkjøringsperiode forbedret og foretaket ser på muligheter for å implementere ytterligere moduler i arbeidet med oppfølging av Oslomodellen. Det etablerte samarbeidet mellom Boligbygg og HMSREG er et godt bidrag for å utnytte funksjonaliteten i systemet i sin helhet, og muligheter til å utvikle skreddersydde løsninger til eget behov.

Følgende kontroller er gjennomført for å sikre samsvar med Byggherreforskriften:

Type	Beskrivelse	Antall
Fagbrevkontroller	Krav jfr. Oslomodellen – krav om dokumentasjon	9
Seriøsitetskontroll	Krav jfr. Oslomodellen – kontroll av lønns- og arbeidsvilkår	20
Tilstedekontroller	Krav jfr. Oslomodellen – registrering på byggeplass	38
Andel fagarbeidere	Krav jfr. Oslomodellen er 50%	41,72
Andel lærlinger	Krav jfr. Oslomodellen er 10%	8,43

F33/2024 Identifisere kostnadsreduserende tiltak og prosjekter

Boligbygg etablerte i 2023 et program for lønnsomhetsforbedring. Under dette programmet er det etablert en rekke tiltak som skal bidra til at det blir mer bolig for pengene. Gjennom lønnsomhetsprogrammet er det så langt identifisert og tatt ut gevinster, dette er gevinster som er re-alloktert til styrket vedlikehold. For planperioden 2025-2028 er det igangsatt tiltak som skal føre til prosessforbedringer, energieffektivisering og digitalisering.

Effektiviseringstiltakene er startet opp og planlagt gjennomført innen de neste to til tre årene.

Boligbyggs økonomi har vært under press som følge av økt inflasjon og renteoppgang. Frigjorte midler er derfor planlagt brukt til å reversere noe av kostnadsøkningen og komme opp på et tilnærmet normal-/minimumsnivå på vedlikehold. Det er for øvrig ikke økonomisk forsvarlig å i stor grad måtte lånefinansiere rehabiliteringer, da renter og avdrag vil belaste driftsbudsjettet utover foretakets bæreevne. Boligbygg jobber derfor systematisk med tiltak som kan frigjøre midler til økt vedlikehold over driftsbudsjettet.

Energi har blitt dyrere, og bedre energieffektivitet har prioritet både i kommunen og i foretaket. Boligbygg har derfor etablert et prosjekt som har som mål å ta ned energikostnadene og så langt som mulig etablere forbruksmåling for viderefakturerings til forbruker. Kostnadene foretaket har knyttet til energi tilhører i stor grad beboerne. Dekker foretaket kostnadene, forsvinner et av de viktigste insentivene for beboerne til å spare på strømmen. Frigjøres midlene kan dette allokere til økt vedlikehold over drift. Det er etablert fire energiprojekter:

- Målerkartlegging - Tiltaket er kartlegge strømmålere i bygg for å avdekke hvilke strømmålere som betjener varme og varmtvann
- Ombygging til individuelle målere i heleide bygg - Legge til rette for økt presisjon i forbindelse med individuell strømavregning.
- Energimerking - Levere i tråd med forskrift om energimerking og bidra til energieffektivisering.
- Adm.forvaltning og viderefakturerings - Å muliggjøre og forenkle prosessene knyttet til viderefakturerings av energi som innebærer å utvikle en løsning for å kunne ta imot data og viderefakturere leietakerne.

I tillegg er det, i påvente av ny løsning for måling og viderefakturerings, foretatt en oppjustering av brenselssatsene med en anslått gevinst er ca. 3,0 mkr i økning pr. år. Til sammen 12 mkr. Øvrige tiltak under lønnsomhetsprogrammet handler i stor grad om prosessforbedringer og økt innsikt for å bedre kunne ta beslutninger som øker kvaliteten i tjenesteleveransen. Dette gjelder både tiltakene som gjelder digitalisering og driftskonsepter. Enkelte av forbedringsprosessene vil kreve bruk av midler fra driftsbudsjett og investeringsbudsjett for å kunne realiseres. Innsparingstiltak utover de nevnte effektiviseringstiltakene

Utskiftning av eiendom i porteføljen

I budsjettinnspillet for 2025 har foretaket foreslått et vekslingscase hvor foretaket selger unna lite hensiktsmessige og kostnadskrevende bygg og erstatter dem med bygg som er mer egnet både for beboere. Det vil si mer formålstjenlige størrelser på leilighetene, tilstand og funksjonalitet, (heis og universell utforming). Byggene legger også til rette for en mer kostnadseffektiv drift.

Rent nedsalg

Det vil være kostnadsbesparende for foretaket å selge bygg med store rehabiliteringsbehov. Det skyldes at foretaket må lånefinansiere rehabilitering og øker ikke inntektene. Dette vil imidlertid utfordre kommunens boligkapasitet.

Flytting til rimeligere og mer egnede lokaler

Boligbygg flytter til nye lokaler i Nydalen våren 2025. Et videreført leieforhold i oppgraderte lokaler i Wergelandsveien 1-3, ville blitt mye dyrere enn fremforhandlet avtale i Nydalen.

Dersom foretaket ikke hadde flyttet til Nydalen ville husleien vært ca. 7,5 mkr høyere i året. Over hele kontraktsperioden på 10+5 år utgjør denne reduksjonen nær 111 mkr.

H33/2022 Husleie for samlokaliserte boliger

Vedtak H33/2022 er en videreføring og presisering av et vedtak som ble fattet av bystyret i desember 2019 ifm. bystyrets behandling av kommunens budsjett for 2023. I korte trekk går vedtaket ut på at leietakere i «samlokaliserte boliger med bemannet base» ikke lenger skal betale gjengs leie, men nyte godt av en særskilt subsidiert leiesats. Satsen ble opprinnelig satt til 1.995 kr/kvm/år, oppad begrenset til 1 x G. Leien er indeksregulert.

Vedtaket ble effektivert av BBY i 2020 og gjelder for så vidt alle nye leietakere i slike boliger samt alle leietakere som inntil da hadde betalt gjengs leie. Når det gjelder et mindre antall leietakere som av ulike grunner hadde en lavere leie enn 1.995/kr/kvm/år da nyordningen tredde i kraft, er det i samråd med NOE og AIS lagt opp til en trinnvis opptrapping over tre år. BBY har varslet alle berørte leietakere om dette.

Vedtak H33/2022 inneholder også en henvisning til vedtak H17/2006, også det om subsidierte boliger. Når det gjelder henvisningen til H17/2006 bekrefter administrasjonen at foretakets praksis er i tråd med ordlyden.

H34/2022 Kommunale boliger

Vedtaket stiller opp et mål om at den operasjonelle ledigheten i boligmassen ikke skal overstige 4,0 %. Gjennomsnittlig operasjonell ledighet har i 2024 vært 3,6 %, dvs. 0,4 prosentpoeng lavere enn målet.

H37/2018 Universell utforming – personer med nedsatt funksjonsevne

Ved totalrehabilitering av eksisterende og til dels eldre bygg gir eksisterende konstruksjoner naturlige begrensninger, men Boligbygg tilstreber UU så langt det lar seg gjøre. Boligbyggs eiendomsportefølje har en gjennomsnittlig alder på 75 år, med tilhørende restriksjoner, noe som gjør større UU-tilpasninger komplisert, og noen ganger umulig. Ved mindre rehabiliteringsprosjekter legger foretaket til rette for UU så langt det er mulig. Eksempler på prioriterte tiltak er: riktige snu- og vendesirkler, terskelfri adkomst, dørautomatikk og heis. Heis er krevende da det ofte må gjøres omfattende inngrep i en gammel og lite fleksibel bygningskropp.

Boligbygg vil vanskelig kunne nå målet om UU innen 2025/2030, da en vesentlig del av porteføljen består av eiendommer listeført av Byantikvaren, og som ikke lar seg tilpasse UU. Foretaket har styrket den interne kompetansen på UU som bidrar til helhetlige og gode UU-løsninger i prosjektene.

I Boligbyggs portefølje er 350 boliger klassifisert som «HC»-boliger, boliger som er spesielt egnet for leietakere med ulike funksjonsnedsettelse. I tillegg er om lag 500 boliger klassifisert som Omsorg+ boliger som har UU-tilpasninger.

For øvrig har en rekke boliger UU tilpasninger som utstyr og hjelpemidler skaffet til veie via bydelene og NAV (Hjelpemiddelsentralen). UU-tilpasningene er skreddersydd den enkelte leietaker og bidrar til at leietaker fysisk kan mestre boforholdet.

S17/2010 Nullutslipp og klimanøytral bilpark

Foretaket har ikke kjøpt kjøretøy med fossilt drivstoff i 2024. Bilparken består nå av 19 elbiler og en hybrid bensinbil. Hybridbilen skal erstattes i Q1-2025.

7.2 Merknader fra kommunerevisjonen og kontrollutvalget

Kommunerevisjonen har, som en del av regnskapsrevisjonen for 2024, gjennomgått utvalgte regnskapstransaksjoner og interne kontrollrutiner i foretaket basert på risiko- og vesentlighetsvurderinger. Revisors tilbakemeldinger etter revisjoner og publisering av undersøkelser legges til grunn for et løpende forbedringsarbeid. Konkrete avvik og mangler som kan spores tilbake til svakheter i rutiner og prosedyrer rettes ved at dokumentasjon og beskrivelser i kvalitetssystemet KVASYS oppdateres og gjøres kjent for ansatte. Nødvendige opplæringstiltak blir gjennomført.

Kontrollutvalgets merknader som gjelder årsberetning 2023

Kontrollutvalget behandlet i møte den 30. april 2024 sak 45/24 Kontrollutvalgets uttalelse til bystyret om årsoppgjør og årsberetning for 2023- (24/70- 23). I sin behandling pekte utvalget på revisors forbehold i bykasseregnskapet og Boligbyggs regnskap. I protokollen er følgende merknad tatt inn:

Revisors beretning og MVA-kompensasjon

Kommunerevisor har også for 2023 tatt forbehold i revisjonsberetningene til Boligbygg Oslo KF og bykassen fordi det foreligger vesentlig usikkerhet i årsregnskapene om riktigheten av merverdiavgiftskompensasjonen. Kontrollutvalget merker seg at Kommunerevisjonen opplever at kommunens dokumentasjon av grunnlaget for kompensasjonen har blitt bedre, særlig når det gjelder boliger til helse- og sosialformål. Kontrollutvalget minner om at dersom retten til kompensasjon blir avskåret, kan eventuell tilbakeføring av mottatt kompensasjon bli en betydelig

kostnad for kommunen. Det er ikke avsatt for denne usikkerheten i Boligbyggs eller kommunens regnskap.

Forvaltningsrevisjoner:

Kommunerevisjon har gjennomført to forvaltningsrevisjoner i 2024; Grønne anskaffelser og Kjøp og spredning av kommunale boliger.

Grønne anskaffelser er behandlet og lagt frem for foretakets styre. Kjøp og spredning av kommunale boliger ble ferdigstilt i desember 2024, og vil bli presentert for foretakets styre i februar 2025.



A low-angle photograph of a modern multi-story building with a light-colored wooden facade and dark-framed windows. Several balconies with dark metal railings are visible. A large, light-colored circle is overlaid on the left side of the image, containing the number 8.

8

Regnskapsrapporter

8. Regnskapsrapporter

Bevilgningsoversikt drift

Tall i hele tusen kroner

	I	II	III	IV	V	
Bevilgningsoversikt drift 2024	Regnskap 2024	Dok. 3 2024*	Regulert bud. 2024	Regnskap 2023	Avvik 2024 (III-I)	Note-henvisning
Andre generelle driftsinntekter	0	0	0	0	0	
Sum generelle driftsinntekter	0	0	0	0	0	
Sum bevilgninger drift, netto	-279 011	-359 967	-369 967	-409 716	-90 956	
Avskrivninger	440 952	441 000	441 000	409 187	48	6
Sum netto driftsutgifter	161 941	81 033	71 033	-529	-90 908	
Brutto driftsresultat	161 941	81 033	71 033	-529	-90 908	
Renteinntekter	-3 413	-2 250	-2 250	-3 385	1 163	
Renteutgifter	2 977	3 003	3 003	2 997	26	
Konserninterne renteutgifter	142 747	183 116	183 116	112 185	40 369	
Avdrag på lån	6 264	6 222	6 222	6 250	-42	14
Konserninterne avdrag på lån	154 600	169 876	154 876	136 009	276	14
Netto finansutgifter	303 174	359 967	344 967	254 056	41 793	
Motpost avskrivninger	-440 952	-441 000	-441 000	-409 187	-48	6
Netto driftsresultat	24 164	0	-25 000	-155 660	-49 164	
Disponering eller dekning av netto driftsresultat:					0	
Overføring til investering	77 736	0	126 900	20 000	49 164	36
Bruk av bundne driftsfond	0	0	0	0	0	17
Avsetning til disposisjonsfond	0	0	0	135 660	0	17
Bruk av disposisjonsfond	-101 900	0	-101 900	0	0	17
Dekning av tidligere års merforbruk	0	0	0	0	0	
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	-24 164	-	25 000	155 660	49 164	
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	-	-	-	-	-	

* Bystyret har kun vedtatt krav til netto driftsresultat

Bevilgningsoversikt investering

Tall i hele tusen kroner

	I	II	III	IV	V	
Bevilgningsoversikt investering 2024	Regnskap 2024	Dok. 3 2024	Regulert bud. 2024	Regnskap 2023	Avvik 2024 (III-I)	Note-henvisning
Kjøp av maskiner og utstyr	1 542	-	729	702	- 813	
Rehab- / utviklingsprosjekter	636 096	535 000	652 056	528 002	15 960	
Brannsikring kommunale gårder	8 168	25 000	35 734	39 665	27 566	
Kjøp av boliger til vanskeligstilte	230 855	140 000	689 476	915 661	458 621	
Kjøp av aksjer og andeler i selskaper	57 301	-	57 300	-	- 1	7
Klimatiltak	35 761	-	43 612	16 286	7 852	
Overføring/tilbakeføring til staten	2 824	-	-	2 017	- 2 824	
Sum investeringsutgifter	972 547	700 000	1 478 907	1 502 334	506 360	
Kompensasjon for merverdiavgift	- 82 806	- 64 000	- 86 522	- 47 800	- 3 716	
Tilskudd fra andre	- 260 137	- 63 000	- 401 384	- 446 671	- 141 247	
Salg av varige driftsmidler	- 49 896	- 66 000	- 129 860	- 80 616	- 79 965	
Salg av finansielle anleggsmidler	- 57 301	-	- 57 300	- 449 115	1	7,19
Bruk av interne lån	- 445 842	- 507 000	- 1 122 782	- 587 597	- 676 940	11
Sum investeringsinntekter	-895 983	-700 000	-1 797 849	-1 611 799	-901 866	
Netto utgifter videreutlån	-	-	-	-	-	
Overføring fra drift	- 77 736	-	- 126 900	- 20 000	- 49 164	36
Bruk av bundne investeringsfond	-	-	-	-	-	
Avsetninger til bundne investeringsfond	-	-	-	-	-	
Bruk av ubundet investeringsfond	-	-	-	- 12 290	-	
Avsetning til ubundet investeringsfond	-	-	-	-	-	
Dekning av tidligere års udekket beløp	445 842	-	445 842	587 597	-	
Sum overføring fra drift og netto avsetninger	368 106	-	318 942	555 307	-49 164	
Fremført til inndekning i senere år (udekket beløp)	444 670	-	-	445 842	-444 670	

Økonomisk oversikt drift

Tall i hele tusen kroner

	I	II	III	IV	V	
Økonomisk oversikt etter art drift 2024	Regnskap 2024	Dok. 3 2024*	Regulert bud. 2024	Regnskap 2023	Avvik 2024 (III-I)	Note-henvisning
Andre overføringer og tilskudd fra state	-165 993	-129 020	-129 020	-120 184	36 973	
Overføringer og tilskudd fra andre	-192 091	-124 250	-174 250	-207 428	17 841	
Salgs- og leieinntekter	-1 788 297	-1 835 496	-1 835 496	-1 669 413	-47 199	
Sum driftsinntekter	-2 146 381	-2 088 766	-2 138 766	-1 997 024	7 615	
Lønnsutgifter	148 620	150 365	150 365	133 918	1 745	
Sosiale utgifter	55 771	55 178	55 178	49 197	-593	
Kjøp av varer og tjenester	1 224 540	1 108 713	1 148 713	1 041 096	-75 827	
Overføringer og tilskudd til andre	438 439	414 543	414 543	363 098	-23 896	
Avskrivninger	440 952	441 000	441 000	409 187	48	6
Sum driftsutgifter	2 308 322	2 169 799	2 209 799	1 996 495	-98 523	
Brutto driftsresultat	161 941	81 033	71 033	-529	-90 908	
Renteinntekter	-3 413	-2 250	-2 250	-3 385	1 163	
Renteutgifter	2 977	3 003	3 003	2 997	26	
Konserninterne renteutgifter	142 747	183 116	183 116	112 185	40 369	
Avdrag på lån	6 264	6 222	6 222	6 250	-42	14
Konserninterne avdrag på lån	154 600	169 876	154 876	136 009	276	14
Netto finansutgifter	303 174	359 967	344 967	254 056	41 793	
Motpost avskrivninger	-440 952	-441 000	-441 000	-409 187	-48	6
Netto driftsresultat	24 164	0	-25 000	-155 660	-49 164	
Disponering eller dekning av netto driftsresultat:					0	
Overføring til investering	77 736	0	126 900	20 000	49 164	36
Avsetninger til bundne driftsfond	0	0	0	0	0	17
Bruk av bundne driftsfond	0	0	0	0	0	17
Avsetning til disposisjonsfond	0	0	0	135 660	0	17
Bruk av disposisjonsfond	-101 900	0	-101 900	0	0	17
Dekning av tidligere års merforbruk	0	0	0	0	0	
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	-24 164	0	25 000	155 660	49 164	
Fremført til dekning i senere år	-	-	-	-	-	

Balanseoppstilling

Tall i hele tusen kroner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Endring	Note- henvisning
EIENDELER				
Sum anleggsmidler	14 242 531	13 745 173	497 358	
Sum varige driftsmidler	13 725 866	13 276 619	449 247	
Faste eiendommer og anlegg	13 644 413	13 253 191	391 222	6
Utstyr, maskiner og transportmidler	81 453	23 428	58 025	6
Sum finansielle anleggsmidler	-	-	-	
Pensjonsmidler	516 666	468 554	48 112	
Sum omløpsmidler	196 201	305 955	- 109 753	
Bankinnskudd og kontanter	2 376	57 670	- 55 294	3
Sum kortsiktige fordringer	193 826	248 285	- 54 460	
Kundefordringer	13 688	11 254	2 434	3
Eksterne kortsiktige fordringer	93 065	154 147	- 61 082	3
Konserninterne kortsiktige fordringer	- 0	6 478	- 6 478	3
Premieavvik	87 073	76 407	10 666	15
SUM EIENDELER	14 438 733	14 051 128	387 605	
EGENKAPITAL				
Sum egenkapital	- 9 335 719	- 9 268 558	- 67 160	
Egenkapital drift	- 131 456	- 233 356	101 900	
Disposisjonsfond	- 131 456	- 233 356	101 900	17
Bundne driftsfond	-	-	-	17
Sum egenkapital investering	444 670	445 842	- 1 172	
Ubundet investeringsfond	-	-	-	17
Udekket beløp i investeringsregnskapet	444 670	445 842	- 1 172	1
Sum annen egenkapital	- 9 648 933	- 9 481 044	- 167 889	
Kapitalkonto	- 9 827 268	- 9 659 379	- 167 889	4
Endring i regnskapsprinsipp som påvirker AK (drift)	178 335	178 335	-	
GJELD				
Sum langsiktig gjeld	- 4 415 263	- 4 085 793	- 329 470	
Sum lån	- 4 012 857	- 3 726 930	- 285 927	
Ekstern gjeld kredittinstitusjoner	- 65 197	- 71 461	6 264	
Konsernintern langsiktig gjeld	- 3 947 660	- 3 655 469	- 292 191	11
Pensjonsforpliktelser	- 402 406	- 358 863	- 43 543	15
Sum kortsiktig gjeld	- 687 751	- 696 776	9 025	
Leverandørgjeld	- 320 422	- 342 912	22 490	3
Annen kortsiktig gjeld	- 109 066	- 122 480	13 414	3
Konsernintern kortsiktig gjeld	- 258 263	- 231 384	- 26 879	
Premieavvik	-	-	-	15
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	-14 438 733	- 14 051 127	-387 605	
MEMORIAKONTI				
Sum memoriakonti	-	-	-	
Andre memoriakonti	45 385	47 600	- 2 215	
Motkonto for memoriakontiene	- 45 385	- 47 600	2 215	

Kostrafunksjoner

Tall i hele tusen kroner

Kostra	Kostra(T)	Regnskap 2024	Regnskap 2023
265	Kommunalt disponerte boliger	605 213	539 254
390	Den norske kirke	-	13 322
841	Kompensasjon for mva i investeringsregnskapet	- 82 806	- 47 800
870	Renter, utbytte og lån	- 445 842	- 587 597
880	Avsetninger, bruk av avsetn., overf. fra drift til inv. og innde kn. av merforbruk og udekket beløp	368 106	555 307
899	Merforbruk og udekket beløp fremført til innde kning senere år	- 444 670	- 445 842
0	Investering	-	-
120	Administrasjon	22 068	23 238
130	Administrasjonslokaler	18 268	19 226
170	Årets premieavvik	- 26 122	- 27 912
171	Amortisering av tidligere års premieavvik	15 458	10 376
265	Kommunalt disponerte boliger	129 757	- 29 053
390	Den norske kirke	- 774	256
841	Kompensasjon for mva i investeringsregnskapet	0	-
860	Motpost avskrivninger	- 440 952	- 409 187
870	Renter, utbytte og lån	306 461	257 395
880	Avsetninger, bruk av avsetn., overf. fra drift til inv. og innde kn. av merforbruk og udekket beløp	- 24 164	155 660
1	Drift	-	-



Oslo

Boligbygg Oslo KF

Wergelandsveien 1-3
0167 OSLO

Tlf.: 23 46 05 00

E-post: postmottak@bby.oslo.kommune.no