



Oslo

Boligbygg

Årsberetning 2023

1	Styrets beretning	3
2	Ansvarsområde.....	10
3	Måloppnåelse, resultater og risikovurderinger	13
3.1	Situasjonsbeskrivelse.....	13
3.2	Mål, tiltak og resultatindikatorer	16
3.3	Styring og kontroll	23
4	Sammenligning av regnskap og budsjett	23
4.1	Driftsregnskapet	23
4.2	Balanseregnskapet.....	30
4.3	Noter til regnskapet.....	32
5	Særskilt rapportering.....	50
5.1	Tiltak for å forbedre service overfor brukerne.....	50
5.2	Saksbehandlingstid	50
5.3	Handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsetting	51
5.4	Universell utforming.....	51
5.5	Likestillingstiltak rettet mot byens innbyggere.....	52
5.6	Lærlinger	52
5.7	Rapportering innen HR-området samt helse- miljø- og sikkerhet (HMS)	53
5.8	Samfunnssikkerhet og beredskap	56
5.9	Bruk av konsulenter.....	56
6	Miljø- og klimarapportering 2023	57
6.1	Kortfattet omtale av miljø- og klimaarbeidet i egen virksomhet.....	57
6.2	Klimabudsjett.....	59
6.3	Rapportering i Miljøfyrtårnportalen	59
7	Oppfølging av verbalvedtak og flertallsmerknader	60
7.1	Utkvittering av bystyrets merknader og verbalvedtak	60
7.2	Merknader fra kommunerevisjonen og kontrollutvalget	63
8	Regnskapsrapporter	64



1 Styrets beretning

Styrets sammensetning

Foretakets styre har i 2023 hatt følgende sammensetning;

oppnevnt av byrådet:

styreleder:

Gisele Marchand

nestleder:

Stine Rolstad Brenna

styremedlemmer:

Andreas Iversen, Karin Lindgård, Bjørn Holm og Frode Meinich fram til 25. april da han ble erstattet av John Skogen.

styremedlemmer valgt av og blant de ansatte:

Vivian Bousoula og Åsmund Floten har representert de ansatte i 2023.

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.

Styrets oppgave

Foretaket 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. 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 2023 behandlet 111 saker fordelt på åtte ordinære og fire ekstraordinære møter. Det årlige foretaksmøtet ble avholdt i 28.mars 2023. I tillegg har det vært to kontaktmøter med byrådsavdelingen.

Måloppnåelse 2023

Resultatene for året viser at Boligbygg leverer godt på målene om å fremskaffe flere kommunale boliger og å redusere vedlikeholdsetterlepet gjennom rehabilitering, samt stabil drift og oppfølging av leieforhold. Styret satt allerede høsten 2022 i gang et arbeid med sikte på å utrede de langsiktige økonomiske konsekvensene av en krevende økonomisk situasjon, både for kommunen og for foretaket. Økt inflasjon, økt rentenivå og en gjeldsøkning som følge av økning i boligmasse og rehabilitering medfører utfordringer det har vært viktig å diskutere med eier. Foretaket har pekt på manglende langsiktig bærekraft i den økonomiske situasjonen, samtidig som det er arbeidet med å tilpasse driften så godt som mulig og få lagt planer og dimensjonere produksjon i tråd med årlige økonomiske rammer.

Situasjonen ved starten av året var preget av stor grad av usikkerhet, både økonomisk og som følge av mangel på kapasitet i utsatte nøkkelposisjoner. Foretakets risikovurdering gjorde at det ble tatt høyde for disse forholdene i budsjettet. Heldigvis har ikke alle de kritiske risikoene slått til. Situasjonen har gradvis bedret seg gjennom året og foretaket har for regnskapsåret 2023 kunnet opprettholde et forsvarlig nivå innen drift og vedlikehold av eiendomsmassen. Behovet for økte rammer til vedlikehold ble møtt i revidert budsjett 2023, men viser samtidig behovet for forutsigbarhet i økonomien for gode planleggings- og anskaffelsesprosesser. Det er fremskaffet nye boliger gjennom kjøp og rehabilitering og boligporteføljen for flyktninger vokser stadig. Antall flyktningeboliger er ved utgangen av året 220 boliger.

Styret har i strategien for foretaket pekt ut fire fokusområder; økt kapasitet, bomiljø, porteføljetilpasning og egen effektivitet og finansiering. I lys av den økonomiske utviklingen i inneværende strategiperiode er foretaksstrategien justert og ambisjonene innen de fire utvalgte fokusområdene konkretisert. Den overordnede føringen om å prioritere de med størst livsmestringsutfordringer frem mot 2025 ligger fast. I tillegg er det løftet frem et femte fokusområde "En fleksibel og attraktiv organisasjon". Dette er gjort fordi foretakets suksess fremover, i tillegg til tilpassede rammebetingelser, vil avhenge av organisasjonens evne til å håndtere endring og utvikling, samt tiltrekke seg riktig kompetanse. Det er også jobbet med bedre KPIer for realiseringen av strategien.

Styret mener foretaket leverer godt på tildelingsbrevet for 2023, med unntak av at alle tilgjengelige investeringsmidler ikke har blitt disponert i budsjettåret. De gjenværende investeringsmidlene er hovedsakelig tilført foretaket i løpet av året, og blir fortløpende satt i produksjon. Dette gjelder flyktningeprosjekter, fremskaffelser, erstatningsboliger og klimatiltak.

Kapasitet - aktiv utnyttelse av kapasitet

Kapasiteten ble i 2023 økt med 95 nye boliger for kommunal utleie. I tillegg er det fremskaffet 220 boliger for flyktninger. Det var lavere fremskaffelsesaktivitet i første halvår grunnet en fortsatt tilspisset finansieringssituasjon med fullt utnyttet låneramme og behov for salgsinntekter som finansiering av foretakets kjøp. Boligbygg agerte på den midlertidige gjeninnføringen av Husbankens tilskuddsordning i juni 2023 ved å øke kjøpsaktiviteten i andre halvår, og inngikk også avtaler med overtakelser i budsjettåret 2024.

Foretaket går inn i 2024 med en ordrebok på 56 boliger, dvs. boliger som det er signert kjøpekontrakt på og som overtas i 2024 og 2025. Midler til kjøp i 2024, ordinært kjøpsbudsjett pluss overførte midler fra 2023, er dermed i stor grad disponert ved inngangen til året.

Det har vært høy salgsaktivitet gjennom året. Salg av tomme bygg og uegnet eiendom har vært et positivt bidrag til foretakets ledighetsstatistikk og finansiering. Flere av salgene har vært eiendommer med kompleksitet som har krevd betydelig arbeid i forkant av salgene. Foretaket bidrar også aktivt til "oppfølgingsprosjektet for ledige bygg", ledet av EBY, som har resultert bl.a. i riving av tre kondemnerte boliger i 2023 og flere salgsprosesser som vil materialisere seg i 2024.

Tilpasset portefølje

Operativ ledighet i porteføljen

Antall boligtildelinger og leiekontraktsfornyelser er på et noe lavere nivå enn foregående år. I 2023 har den gjennomsnittlige operative ledigheten vært 3,4 %, det vil si 0,6 prosentpoeng lavere enn målet på 4,0 %. Gjennom året har den operative ledigheten variert fra 5,0 % til 3,0%. Svingningene skyldes i hovedsak opphopning av ledige boliger ved inngangen til året 2023 og har fra februar 2023 ikke vært over 4%. Foretaket gikk inn i året med en underliggende operativ ledighet rundt 4,7 %. Siden da har ledigheten vist en synkende tendens, slik at den ved utgangen av året ligger rundt 3,2 % - hvilket også er mediantallet for 2023.

Vedlikeholdsetterslep i porteføljen

Vedlikeholdsetterslepet estimeres til 1,0 mrd kr ved årsslutt 2023. Tilsvarende estimeres vedlikeholdsbehovet for de neste fem år til 1,8 mrd kr. Samlet estimeres postene til 2,8 mrd kr. Alle omtalte beløp inkluderer mva. Vedlikeholdsetterslepet er beregnet etter felles metode for Boligbygg og Oslobygg.

Boligbygg har gjennom 2023 gjennomført vedlikehold for 406 mkr og rehabiliteringsprosjekter inklusive brannsikringstiltak for 568 mkr. Til sammen utgjør dette 974 mkr. Til sammenlikning ble det gjennomført tilsvarende tiltak for 1 043 mkr i 2022.

Det er i 2023 gjennomført 85 tilstandsanalyser av kommunale bygårder, mot ambisjonen om 80. Prioriteringen av vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjektene er basert på foretakets vedlikeholdsstrategi, der brannsikkerhet og klimaskjerming er de første prioriteringskriteriene.

Bomiljø - trygt og godt bomiljø

I tett samarbeid med bydelene har Boligbygg også i 2023 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. I 2023 har boligbygg forsøkt å beregne kostnadene foretaket har som følge av det boligsosiale oppdraget. Beregningen viser at de ekstra kostnadene utgjør rundt 300 mkr i året. Styret opplever at ressursinnsatsen på området er økt som følge av stadig flere leietakere som har utfordringer med å mestre leieforholdet, samt en økning i uønskede hendelser i bomiljøene.

I 2023 har foretaket samarbeidet med flere bydeler om etablering av lokaler til bomiljøarbeid og tett dialog om felles tiltak i bomiljøene. Utviklingen av beboersammensetningen krever at Boligbygg og bydelene samarbeider tett og bruker ressurser felles. Dette er et arbeid som styret oppfordrer eier til å se nærmere på med sikte på å optimalisere oppgavefordelingen for å bruke kommunens samlede ressurser på en mest mulig effektiv måte.



Finansiering og effektivitet – mer bolig for pengene

Situasjonen ved starten av året var preget av stor grad av usikkerhet med stadig trangere økonomiske tider, både for foretaket og for kommunen. Heldigvis har foretakets budsjettsituasjon bedret seg gjennom året, noe som gir et større handlingsrom også for 2024. En av forklaringene er at foretaket ble tilgodesett i revidert budsjett med ekstra bevilgninger samtidig som leieinntektene er høyere enn forventet. Bygg- og anleggsbransjen har vært truffet hardt med kraftig prispress og ressurs- og leveranseutfordringer. En situasjon som ser ut til å bedre seg og som forhåpentligvis vil normalisere seg fremover. Finanskostnadene stiger fortsatt, men forventningen er at rentetoppen snart er nådd. Til tross for dette er den langsiktige økonomiske utfordringen for foretaket uendret. Økte leieinntekter og ekstra tildelinger gjennom revidert budsjett, gjorde det mulig å styrke vedlikeholdsbudsjettet i 2023 og øke handlingsrommet inn i 2024. Den kommunale boligmassen har samtidig fortsatt store vedlikeholdsbehov og behov for tilpasning til nye endringer og krav. De lånefinansierte investeringene utfordret det ordinære driftsbudsjettet i en tid der Boligbygg har et økende behov for målrettede tiltak som kan møte en negativ utvikling i det fysiske og sosiale bomiljøet og ulike former for tilrettelegging i boligene. Omfanget av klage- og mislighetshåndtering øker, og service og mestringshjelp som inngår som en større del av huseier- og utleierrollen. I dette ligger det også utfordringer som relaterer seg til HMS og sikkerhet for de ansatte.

Boligbygg har satt i gang et program for lønnsomhetsforbedring. Under dette programmet er det etablert en rekke tiltak som skal bidra til at det blir mer bolig for pengene og at produksjonen er tilpasset en situasjon preget av usikkerhet knyttet til de økonomiske rammene. Målet er å sikre mest mulig planmessig drift og vedlikehold. Store svingninger i de årlige økonomiske rammene utfordrer imidlertid denne planmessigheten. Det ligger også en rekke ønskede utviklingsgrep på planen. Dette er tiltak som er viktige i forhold til foretakets målgruppe og kommunens uttalte målsettinger. Eksempler på utviklingsgrep er brannsikring, miljø- og energitiltak samt utviklingstiltak som bidrar til å fremskaffe flere boliger.



Styret ser at foretakets egenfinansieringsevne fremover er under sterkt press og vil bli for liten til både å møte overføringskravet og gjeldskostnadene, og samtidig sikre ressurser til verdibevarende drift og vedlikehold.

En fleksibel og attraktiv organisasjon

Å være en fleksibel og attraktiv organisasjon er et viktig fokusområde for virksomheten. Boligbygg skal ha en profesjonell og beboerorientert forvaltning og har en viktig boligsosial rolle i kommunen. I 2023 lanserte foretaket en helt ny beboerundersøkelse, og en ny plan for innhold på Boligbyggs nettsider.

Med ønske om å jobbe systematisk med forbedring har Boligbygg igangsatt en utredning/analyse av eiendomsforvaltningen og effektiviseringspotensialet i tilhørende arbeidsprosesser. Foretaket jobber gjennom leder- og medarbeiderutvikling med å øke organisasjonens evne til å håndtere endring og levere resultater sammen. Videre jobbes det strategisk med å beholde og tiltrekke riktig kompetanse og bygge et godt omdømme utad blant annet gjennom markedsføring på sosiale medier. Boligbyggs oppdrag er også en viktig sak for mediene, og medietrykket er til tider stort. Foretaket har som prinsipp å svare ut raskt og ærlig, også i saker der utgangspunktet er et kritisk blikk. Men omdømmebyggingen består også i å selge inn gode saker for mediene, slik som flyktningeboligene, grønne rehabiliteringsprosjekter. I flere av prosjektene i 2023 har foretaket samarbeidet med aktuelle byrådsavdelinger. Alt omdømmearbeid måles jevnlig for å analysere og forbedre.

Foretakets strategi og framtidsutsikter

I lys av den økonomiske utviklingen i inneværende strategiperiode er foretaksstrategien justert og ambisjonene innen de fem utvalgte fokusområdene konkretisert. Den overordnede føringen om å prioritere de med størst livsmestringsutfordringer frem mot 2025 ligger fast.

Renteøkninger og bortfall av tilskudd, sammen med foretakets finansieringsmodell, er fortsatt til hinder for lønnsomhet i foretakets investeringer i rehabilitering og kjøp for å møte kommunens boligbehov. Styret vil derfor jobbe med ulike metoder for boligfremskaffelse som kan kompensere for et krevende boligmarked med relativt få tilbud. Samtidig vil styret fortsette dialogen med Byrådsavdeling for kultur og eierskap (KON) for å finne løsninger til beste for både foretaket og Oslo kommune.

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 2023 oppnådde foretaket et positivt netto driftsresultat på 135,7 mkr. For 2024 viser foretakets budsjett et forventet netto negativt resultat. Styret vil derfor foreslå å anvende det positive resultatet fra 2023 for å balansere ut 2024 budsjettet. Dette tiltaket er nødvendig for å opprettholde et dekkende nivå av planlagt verdibevarende vedlikehold i eiendomsmassen.

Investeringer

I 2023 har foretaket investert 1 502,3 mkr. av et justert budsjett på 2 049,4 mkr. Det registrerte avviket på 547,1 mkr. skyldes hovedsakelig ubrukte midler til rehabilitering og utvikling, samt

etablering av boliger for flyktninger, som til sammen utgjør 320 mkr. I tillegg har foretaket et avvik på 174 mkr. knyttet til kjøp av boliger. Selv om virksomheten har forpliktet seg gjennom inngåtte avtaler, vil overtakelsen og bokføring av disse boligene først finne sted i 2024.

Resultat for salg av boliger utgjør 80,6 mkr. som er 65,7 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 2023 for å styrke 2024 budsjettet. Dette skal bidra til fortsatt gjennomføring av rehabiliterings- og utviklingsprosjekter, samt til kjøp av eiendom. For å oppnå salgsbudsjettet i de kommende årene inkludert mindre salg fra 2023 (y-disp) ser foretaket risiko for å måtte selge kurante boliger som i dag er i produksjon.

Finansieringen av investeringsaktivitetene i 2023 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 senere i år vil vedta finansiering av det udekkede beløpet fra 2023, som beløper seg til 587,6 mkr., i 2024 budsjettet.

Usikkerhet knyttet til kompensasjonsordningen for merverdiavgift

Oslo kommune ved Boligbygg Oslo KF krever merverdiavgiftskompensasjon for utgifter til boliger for helse- og sosiale formål i tråd med kommunens rettslige oppfatning som ikke samsvarer med Skatteetatens rettsforståelse. Styret har tatt forbehold om kompensasjonskravet ved innsending av de terminvise skattemeldingene.

Internkontroll og HMS

Arbeidet med tre linjer i interkontrollen er videreført i 2023. Styret har gjennom året vedtatt og fulgt opp en risikobasert internrevisjonsplan, og besluttet gjennomføring av 2 internrevisjoner for året 2023. Internrevisor har vurdert Arbeidskriminalitet og Prosjekt og prosjektstyring. Funn og konklusjon etter gjennomgangen av Arbeidskriminalitet er rapportert til foretaksstyret. Der det ble avdekket funn ble tiltak igangsatt og fortløpende innarbeidet. Revisjon av Prosjekt og prosjektstyring er under arbeid, og forventes ferdigstilt i februar.

Den 2.oktober ble sertifiseringsprosessen for kvalitet (ISO 9001:2015) og miljø (ISO 14001:2015) fullført og sertifikat ble innvilget. Boligbygg deltok 23.oktober på et utdelingsarrangement i rådhuset i forbindelse med ISO-sertifiseringen. Funn med tilhørende tiltak følges løpende opp. 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, hendelsesregistrering og håndtering og kollega- og lederstøtte. Sentralt arbeidsmiljøutvalg og relevante byrådsavdelinger har blitt gjort oppmerksom på at rutinene med informasjonsutveksling med bydelene ikke fungerer tilfredsstillende, og Velferdsetaten har nå fått i oppdrag å gjennomføre et seminar sammen med Boligbygg om sikkerhet i kommunale boliger. Styret er fortsatt dypt bekymret for sikkerheten i bomiljøene og følger arbeidet tett.

Oslo, 7. mars 2024

Styret i Boligbygg Oslo KF

Gisele Marchand
(styreleder)
sign.

Stine Rolstad Brenna
sign.

Bjørn Holm
sign.

Andreas Iversen
sign.

Karin Lindgård
sign.

John Skogen
sign.

Vivian Bousoula
sign.

Åsmund Floten
sign.

2 Ansvarsområde

Boligbygg skal 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 31.12.2023:

Bydel	Boliger	Andre objekter	Objekter totalt
Bydel Alna	837	150	987
Bydel Bjerke	519	88	607
Bydel Frogner	644	118	762
Bydel Gamle Oslo	1 711	312	2 023
Bydel Grorud	599	121	720
Bydel Grünerløkka	1 407	250	1 657
Bydel Nordre Aker	533	95	628
Bydel Nordstrand	427	105	532
Bydel Sagene	2 102	142	2 244
Bydel St. Hanshaugen	431	85	516
Bydel Stovner	601	203	804
Bydel Søndre Nordstrand	482	301	783
Bydel Ullern	280	152	432
Bydel Vestre Aker	452	142	594
Bydel Østensjø	846	239	1 085
Bærum kommune	1	1	2
Ås kommune	1	2	3
Totalsum	11 873	2 506	14 379

Oversikt over boliger fordelt etter eierform pr 31.12.2023:

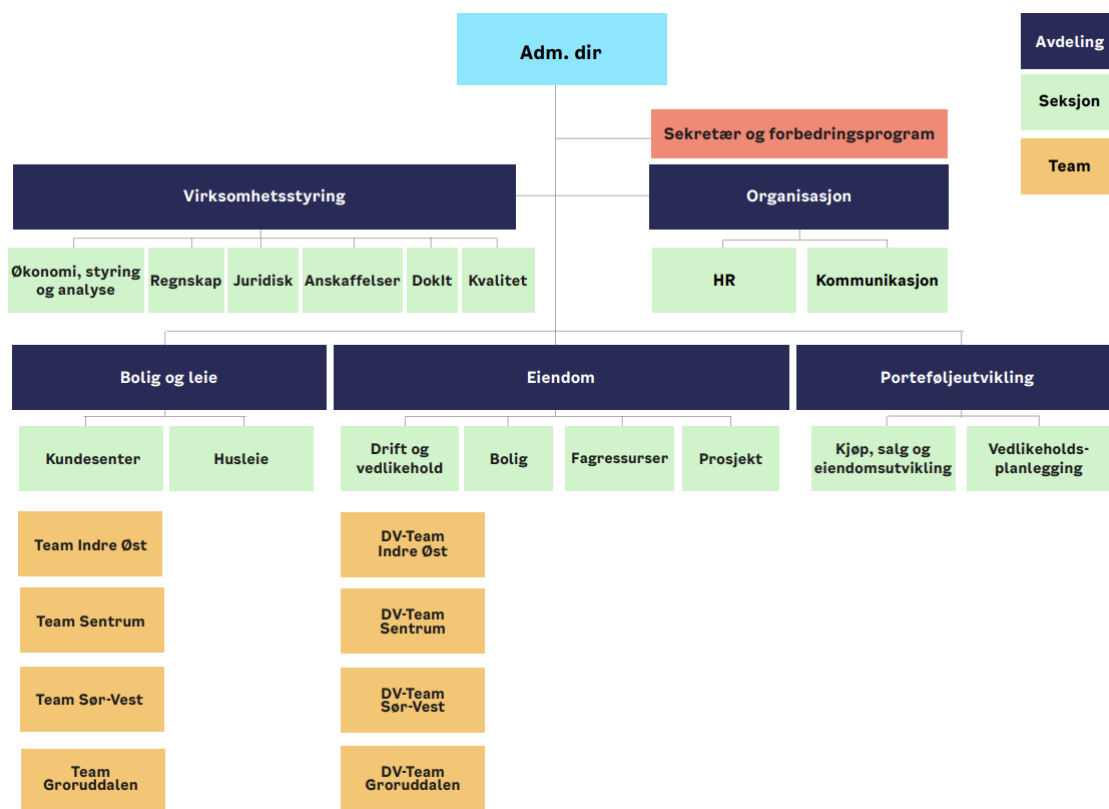
Bydel	Boliger totalt	Heleid kommunal	Borettslag	Sameier	Aksje/annet
Bydel Alna	837	236	555	45	1
Bydel Bjerke	519	248	114	157	-
Bydel Frogner	644	411	30	197	6
Bydel Gamle Oslo	1 711	1 152	233	275	51
Bydel Grorud	599	235	316	48	-
Bydel Grünerløkka	1 407	984	224	198	1
Bydel Nordre Aker	533	355	73	105	-
Bydel Nordstrand	427	192	193	40	2
Bydel Sagene	2 102	2 005	42	55	-
Bydel St. Hanshaugen	431	322	31	76	2
Bydel Stovner	601	381	120	100	-
Bydel Søndre Nordstrand	482	118	242	122	-
Bydel Ullern	280	158	55	66	1
Bydel Vestre Aker	452	352	47	51	2
Bydel Østensjø	846	447	343	56	-
Bærum kommune	1	-	-	1	-
Ås kommune	1	1	-	-	-
Totalsum	11 873	7 597	2 618	1 592	66

Oversikt over boliger fordelt etter type/formål pr 31.12.2023:

Bydel	Ordinær	Omsorg	Omsorg+	HC	PU	Ungbo	Prestebolig	Totalsum
Bydel Alna	744	26	-	42	23	1	1	837
Bydel Bjerke	382	34	80	18	5	-	-	519
Bydel Frogner	458	162	-	3	12	7	2	644
Bydel Gamle Oslo	1 530	58	-	61	27	32	3	1 711
Bydel Grorud	427	31	90	49	-	2	-	599
Bydel Grünerløkka	1 242	-	97	45	4	16	3	1 407
Bydel Nordre Aker	349	24	91	2	64	2	1	533
Bydel Nordstrand	333	48	-	9	35		2	427
Bydel Sagene	1 984	43	-	16	8	50	1	2 102
Bydel St. Hanshaugen	401	24	-	2	-	4	-	431
Bydel Stovner	523	54	-	5	19	-	-	601
Bydel Søndre Nordstrand	393	30	-	57	-	2	-	482
Bydel Ullern	170	16	61	13	20	-	-	280
Bydel Vestre Aker	345	51	-	11	41	4	-	452
Bydel Østensjø	584	120	83	19	39	1	-	846
Bærum kommune	1	-	-	-	-	-	-	1
Ås kommune	1	-	-	-	-	-	-	1
Totalsum	9 867	721	502	352	297	121	13	11 873



Organisasjonskart



Bemanning

	01.01.2023	01.01.2024	Endring
Ansatte	175	171	-4
Årsverk	171	168	-3

Sammenligner vi antall ansatte 1.januar 2023 med 1.januar 2024 fremstår det som Boligbygg har hatt en reduksjon i antall ansatte. Differansen kan forklares med at vi ved årsskifte er i flere rekrutteringsprosesser. Det er ingen reell nedgang i antall ansatte.



3 Måloppnåelse, resultater og risikovurderinger

3.1 Situasjonsbeskrivelse

Levert godt på målene

For regnskapsåret 2023 har Boligbygg levert godt på målene om å ivareta kommunens bygningsmasse gjennom forsvarlig drift, forebyggende vedlikehold, kontinuerlig utvikling og god forvaltning.

Boligbygg har hatt en økning på til sammen 270 boliger i 2023. Økningen relateres både til netto tilvekst fra kjøps- og salgsaktivitetene, men også til fremskaffelse av modulenheter til bruk for flyktninger samt etablering av boligkontrakter knyttet til tidligere næringsarealer i Fredensborgporteføljen. Alle kjøp og salg er gjort til markedsmessige vilkår.

Omfang av vedlikeholds- og investeringsprosjekter har økt kraftig de siste årene. Noe som er vesentlig sett opp mot målet om å redusere porteføljens vedlikeholdsetterslep. Boligbyggs arbeid med bosetting av flyktninger er fullt ut integrert i de regulære prosessene, men et stadig økende behov har utfordret foretakets samlede produksjonskapasitet særlig på investeringssiden. Det forventes fortsatt høyt aktivitetsnivå innenfor rydding og effektivisering av porteføljen i 2024. Rammen til kjøp av nye boliger er fra 2024 redusert til 140 mkr. årlig, som er betydelig lavere enn behovet. Det må derfor forventes betydelig nedgang i antallet kjøpte boliger i årene fremover.

I perioden 2018-2023 har Boligbygg har opplevd betydelig kostnadsvekst. En tendens som virker å fortsette i 2024 og 2025, om ikke like kraftig som foregående år. Bygg- og anleggsbransjen har vært truffet hardt med kraftig prispress og ressurs- og leveranseutfordringer. En situasjon som er i ferd med å snu og som forhåpentligvis vil normalisere seg fremover. Finanskostnadene stiger fortsatt, men forventningen er at rentetoppen snart er nådd. Inngangen til 2024 ser derfor lysere ut for Boligbygg enn først antatt. Dette forklares også av at foretaket ble tilgodesett i revidert budsjett med ekstra bevilgninger, kostnadene økte mindre enn forventet for enkelte kostnadsposter samtidig som inntektene er høyere enn forventet.



Boligbygg har de siste årene styrket vedlikeholdet, men bygningsmassen har fortsatt et vesentlig vedlikeholdsetterslep. Inntil vedlikeholdsetterslepet er hentet inn er det viktig å sikre at Boligbygg har tilstrekkelig finansiering og rammebetingelser som støtter opp under foretakets eierstrategi.

Boligbyggs finansieringsmodell er utfordrende, og både kommunens og foretakets rammer vil bli strammere i årene som kommer. En viktig satsning i foretakets strategi er derfor generelt å skape «mer bolig for hver krone». Dette skal skje gjennom både kostnadskutt og forbedringstiltak med mål om en mer kostnadseffektiv drift eller økt kvalitet. I alt 14 tiltak ble igangsatt etter en større innsamling av forbedringsforslag blant alle ansatte og et lønnsomhetsprogram ble etablert. I forlengelse av det pågående forbedringsarbeidet

igangsettes det nå en utredning rettet mot forvaltningsprosessen og fokusområdene «bomiljø» og «en fleksibel og attraktiv organisasjon».

Samfunnssikkerhet og beredskap

Foretakets ledelse har gjennomført beredskapsøvelse med bistand fra Beredskapsetaten. Det er i denne sammenheng også foretatt risiko- og sårbarhetsanalyser. Videre er gjeldende beredskapsplaner oppdatert.

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.

Periodisk gjeninnføring av tilskudd fra Husbanken

Husbankens tilskuddsordning knyttet til kjøp av eiendom ble opprinnelig permanent avviklet i Statsbudsjettet for 2023. Ordningen ble likevel midlertidig gjeninnført med virkning på kjøp inngått fra og med 16. juni 2023 med varighet ut regnskapsåret. Hensikten med den midlertidige gjeninnføringen var å stimulere kommunene til økt fremskaffelse av boliger til flyktninger. Boligbygg agerte på den midlertidige gjeninnføringen ved å øke kjøpsaktiviteten i andre halvår, og inngikk også avtaler for budsjettåret 2024 (dvs. overtakelse i 2024), slik at nær hele budsjettrammen for 2024 er disponert pr 31.12.2023.

Flyktningsituasjonen

Ved utgangen av 2023 er det intet som tilsier at tilstrømmingen av flyktninger vil avta. Det er heller intet som tilsier at det ligger an til noen rask retur av flyktninger som allerede har kommet hit til landet de seneste årene. Denne situasjonen legger et stort press på kommunen når det gjelder både boligfremskaffelse og tjenesteyting.



I 2024 har bystyret i Oslo lagt opp til å bosette 1.650 flyktninger. Dette er i samsvar med anmodningen fra IMDI. Til sammenlikning har en gjennom 2022 og 2023 bosatt hhv. 1.924 og 2.019 flyktninger. For alle de tre årene er bosettingstallene uten sidestykke historisk. En kan legge til grunn at ca. 75 % av flyktingene som bosettes i Oslo kommune er fra Ukraina. Grovt regnet utgjør flyktninger fra Ukraina allerede ca. 1 % av Norges befolkning.

Bosettingsstrategien til Oslo kommune ligger i det store og hele fast, ved at den største andelen av

flyktingene forventes å få bolig på det private utleiemarkedet, dog med bistand fra kommunen. Videre ligger det også i 2024 an til at ukrainske flyktninger vil bli tildelt boliger i den eksisterende kommunale boligmassen. Likevel vil det fremdeles bli nødvendig at kommunen også tilfører ny boligkapasitet i egen regi, f.eks. ved bygging av modulboliger eller konvertering av formålsbygg.

Ved bystyrets behandling av kommunens budsjett for 2024 ble det bevilget nye 100 mkr til fremskaffelse av boliger til flyktninger. Disse 100 mkr kommer i tillegg til i alt 355 mkr som er bevilget gjennom 2022 og 2023. I praksis ytes 2024-bevilgningen i form av 50 mkr til investeringsprosjekter og 50 mkr til driftsprosjekter. Driftsmidlene er tenkt anvendt til provisorisk konvertering av formålsbygg samt istandsettelse av ukurant eiendom som har vært avsatt til utviklingsformål eller salg.

Oversikt over boliger ferdigstilt til flyktninger pr 31.12.2023:

Bydel	Type bolig	Antall	
Håkon Tvetersv. 65, bydel Østensjø	SiO-rigg m. ettromsleiligheter	33 stk.	Nye midlertidige
Sognsvn. 80, bydel N. Aker	SiO-rigg m. ettromsleiligheter	32 stk.	Nye midlertidige
Bredtvetvn. 2, bydel Bjerke	SiO-rigg m. ettromsleiligheter	45 stk.	Nye midlertidige
Sandakervn. 61, bydel Sagene	Toromsleiligheter	53 stk.	Provisorisk istandsett. av eksisterende eiendom
Mor Go'hjertasv. 25-27, bydel Sagene (fase I)	Hybler	53 stk.	Provisorisk istandsett. av eksisterende eiendom
Ullernchausséen 50, bydel Ullern	Fire/femromsleiligheter	4 stk.	Provisorisk istandsett. av eksisterende eiendom
		220 stk.	

Sikkerhet for ansatte

Organisasjonen har i 2023 jobbet mye med sikkerhet for ansatte og utvikling av HMS-området. Medarbeiderundersøkelsen, 10 faktor, ble gjennomført og ulike samtaleverktøy for leder- og medarbeider har blitt introdusert. Arbeidet med å inngå ny leiekontrakt for egne kontorlokaler har også krevd mye arbeid og skapt engasjement i organisasjonen. Boligbygg flytter til rehabiliterte lokaler i Nydalen våren 2025. Boligbygg har videreført samarbeidet med Beboerrådet, og jobbet med bomiljøtiltak og beboermedvirkning.

Tabell nøkkeltall:

Nøkkeltall	Resultat 2019	Resultat 2020	Resultat 2021	Resultat 2022	Resultat 2023
Produksjonsmidler:					
Boliger	11 231	11 355	11 377	11 467	11 739
Presteboliger	29	23	15	15	13
Ungbo	124	123	121	121	121
Totalt antall boliger	11 384	11 501	11 513	11 603	11 873
Næringslokaler/parkering	1 869	2 180	2 301	2 388	2 506
Totalt antall objekter	13 253	13 681	13 814	13 991	14 379
Produksjon (volum):					
Tildelte boliger etter boligvedtak	1 533	1 649	1 491	1 539	1 697
Kontraktsfornyelser	1 677	1 704	1 744	1 864	2 237
Produktivitet :					
Leieinntekt pr m2 bta	1 468	1 480	1 499	1 564	1 694
FDV-kostnad pr m ² pr år basert på felles kontoplan	908	921	1 054	1 170	1 185
Normtall Holtenøkkelen	1 150	1 173	1 233	1 274	1 343

Alle beløp er eks MVA

Tabellen viser en økning i antall boliger fra 11.603 til 11.873 fra 2022 til 2023. Dette er en økning på til sammen 270 boliger. Økningen relateres både til netto tilvekst fra kjøps- og salgsaktivitetene, men også til fremskaffelse av modulenheter til bruk for flyktninger samt etablering av boligkontrakter knyttet til tidligere næringsarealer i Fredensborgporteføljen. Både antallet nytildelinger og antallet fornyelser er noe høyere enn i 2022. Disse to størrelsene kjennetegnes av naturlige/tilfeldige svingninger, og avvikene som er konstatert gir så langt ingen indikasjoner på noe trendskifte når det gjelder omløpshastigheten i boligmassen.

3.2 Mål, tiltak og resultatindikatorer

Tabell resultatindikatorer;

Resultatindikatorer	Resultat 2021	Resultat 2022	Måltall 2023	Resultat 2023	Avvik 2023
Operasjonell ledighet i % (1)	4,0	4,3	4,0	3,4	-0,6
Overtatte (kjøpte) boliger	99	97	n/a	95	n/a
Overleverte (solgte) boliger	57	4	n/a	13	n/a
Andel prosjekter ferdigstilt til avtalt tid	n/a	70 %	100 %	63 %	-37 %
Andel nye bygg som tilfredsstillter passivhusstandard	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Andel fossilfrie byggeplasser/totalt antall byggeplasser (2)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Andel nullutslipps tjenestebiler under 3500 kg.	95 %	95 %	100 %	95 %	-5 %
Andel nullutslipps kjøretøy på biodrivstoff over 3500 kg.	n/a	n/a	100,00	100 %	n/a

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.

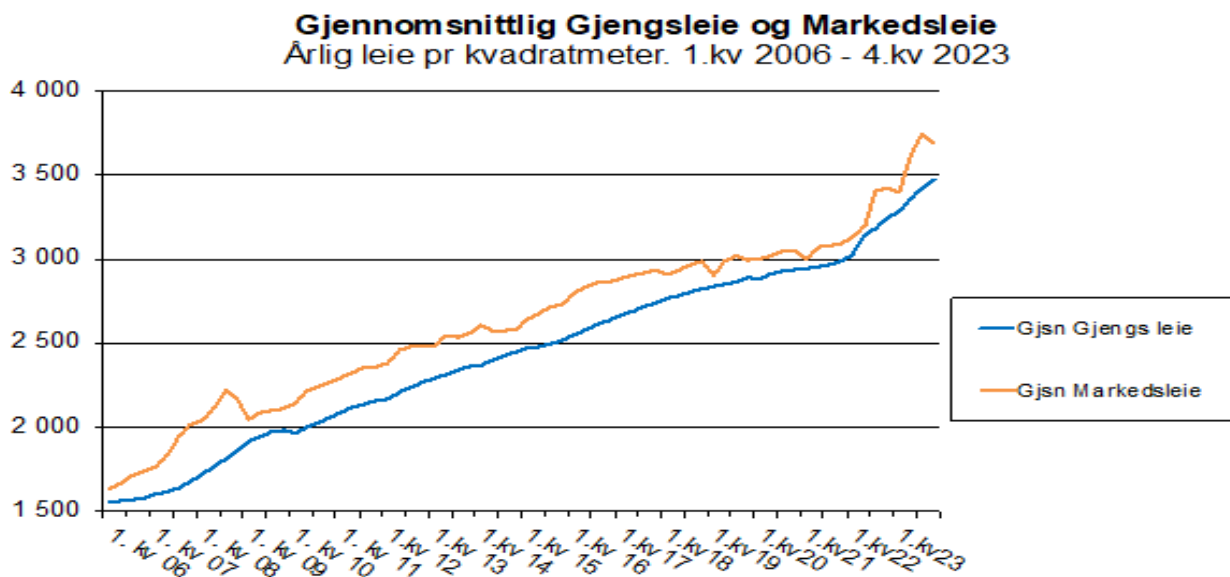
Gjengs leie defineres som «gjennomsnittet av leien i alle løpende leieforhold for lignende husrom på lignende vilkår». Gjengs leie er avledet fra markedsleie, men vil i et stigende marked systematisk ligge under markedsleie, nettopp fordi en skal ta hensyn til «etterslepet» som er reflektert i løpende 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 2023

Boligbyggs fakturerbare leieinntekter utgjorde 1.769 mkr i 2023. Dette innebærer at de fakturerbare leieinntektene har økt med 162 mkr eller 10 % fra 2022. Av dette utgjør prisveksten ca. 4,3 % og volumveksten ca. 5,7 %. Volumveksten i 2023 skyldes i hovedsak overtakelsen av RSV-porteføljen, samt fremskaffelsen av boliger til flyktninger fra Ukraina.

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 2023 var gjennomsnittlig gjengs leie 3.474 kr/m², mens gjennomsnittlig markedsleie var 3.692 kr/m². Gjengs leie lå altså 6,2 % lavere enn markedsleia. Det seneste året (4. kvartal 2022 - 4. kvartal 2023) har markedsleia økt med 8 % mens gjengs leie har økt med 7 %.



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 2023 har utestående fordringer ligget på 0,64 %, og ved utgangen av året ligger tallet på 0,52 %. Restanser knyttet til opphørte leieforhold, noe som håndteres av foretaket selv før oversendelse til Innkrevingsetaten, utgjør 23,6 mkr. I tillegg er det 47 mkr i fordringer som ligger til kort- eller langtidsovervåking hos Kemnerkontoret. Sistnevnte krav er avskrevet i regnskapet.

Kapasitetsutnyttelsen i boligmassen

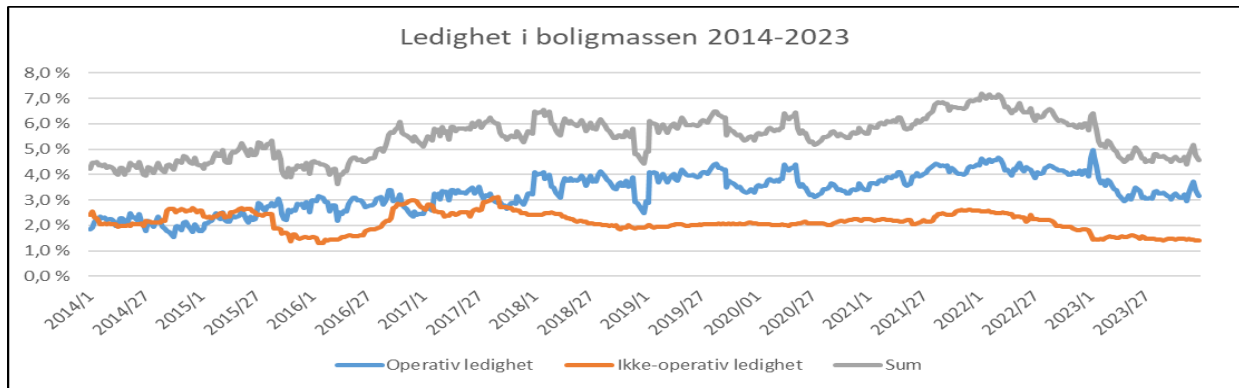
Utleiegraden beskriver andelen boliger som til enhver tid er utleid, og har sin motsats i ledighetsprosenten. Den samlede gjennomsnittlige ledigheten har i 2023 vært 4,9 %, som er 1,4 prosentpoeng lavere enn i 2022. Det er kun boliger og ikke for eksempel parkeringsplasser som inngår i måltallet. Ledighet som bydelen betaler tomgangsleie for, er ikke med i ledighetstallet.

Det er hensiktsmessig å splitte ledighetsprosenten i to hovedkomponenter, som er 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.

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 boligkø. I 2023 har den gjennomsnittlige operative ledigheten vært 3,4 %, det vil si 0,6 prosentpoeng bedre enn målet. Til sammenlikning var den operative ledigheten i 2022 4,3%.

Gjennom året har den operative ledigheten variert fra 5,0 % til 3,0%. Svingningene skyldes i hovedsak opphopning av ledige boliger ved inngangen til året 2023 og har fra februar 2023 ikke vært over 4%. Foretaket gikk inn i året med en underliggende operativ ledighet rundt 4,7 %. Siden da har ledigheten vist en synkende tendens, slik at den ved utgangen av året ligger rundt 3,2 % - hvilket også er mediantallet for 2023. Forbedringen gjennom året kan forklares med at istandsettelsestiden ved beboerskifter har gått ned. Dette har i stor grad sammenheng med at leverandørmarkedet har fått bukt med en del av kapasitetsproblemene som gjorde seg gjeldende under pandemien – på grunn av smittevernsrestriksjoner og karantene/sykefravær.

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 omplassering. I 2023 var den gjennomsnittlige ikke-operative ledigheten 1,5 % mot 2,2% i 2022. Årsaken til fallet skyldes primært at en del boliger som var avsatt til 3. boligsektor er klargjort og tatt i bruk til flyktningeboliger. 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.



Fremskaffelse og boligbehovsplanen

Det ble i 2023 overtatt 95 nye boliger for kommunal utleie. Gjennom året ble det signert kjøpekontrakter/ inngått kjøpsforpliktelser på 80 boliger. Ved inngangen til 2024 går foretaket inn i det nye året med en ordrebok på 56 boliger, dvs. boliger som det er signert kjøpekontrakt på og som overtas i 2024. Tilgjengelige kjøpsmidler (ordinært kjøpsbudsjett + Y-disp) for 2024 er dermed i stor grad disponert ved inngangen til året.

Første halvår var preget av lav fremskaffelsesaktivitet grunnet en fortsatt tilspisset finansieringssituasjon med fullt utnyttet låneramme og behov for salgsinntekter som finansiering av foretaket. Etter den midlertidige gjeninnføringen av Husbankens tilskuddsordning i juni 2023, har høsten vært preget av full kapasitetsutnyttelse innenfor kjøp av boliger.

Budsjettprognosen for årene 2025-27 er på til sammen 140 mkr. Det må forventes betydelig nedgang i antallet kjøpte boliger i årene fremover.

Det har vært høy salgsaktivitet gjennom året, som positivt bidrag til foretakets ledighetsstatistikk. Flere av salgene har vært eiendommer med kompleksitet som har krevd betydelig arbeid i forkant av salgene. Foretaket bidrar også aktivt til "oppfølgingsprosjektet for ledige bygg", ledet av EBY, som har resultert bl.a. i riving av tre kondemnerte boliger i 2023. Det forventes fortsatt høyt aktivitetsnivå innenfor rydding og effektivisering av porteføljen i 2024, for å unngå unødvendig ledighet, spare kostnader og sikre en forsvarlig ressursforvaltning.

Fra tallgrunnlaget i siste temaplan for boligbehov, basert på bydelenes kartlegging høsten 2022, fremkommer det et nettobehov på ca. 950 boliger, og er voksende på bakgrunn av demografi og økonomisk utvikling. Det må derfor forventes at Boligbygg innenfor dagens budsjettrammer, ikke vil kunne bidra til vesentlig reduksjon av køen av udekket boligbehov.

Tilstandsanalyse og vedlikeholdsetterslep

Foretaket har en metodisk tilnærming til arbeidet med tilstandsanalyser som gir grunnlag for kartlegging av vedlikeholdsbehov og vedlikeholdsetterslep. Vedlikeholdsetterslepet estimeres til 1,0 mrd kr ved årsslutt 2023.

Gjennomføring av vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter

Boligbygg har gjennom 2023 gjennomført vedlikehold for 406 mkr og rehabiliteringsprosjekter inklusive brannsikringstiltak for 584 mkr.

Rehabiliteringsprosjektene er konsentrert om rehabilitering av fasader, vindusutskifting og fortsatt prioritering av brannforebyggende tiltak. Isolering av yttervegger og kalde loft er gjennomført som energisparingstiltak i prioriterte bygårder. Over 60 % av Boligbyggs eiendommer har vernestatus, noe som krever Byantikvarens godkjenning i prosjektering og gjennomføring. Foretaket har gjennom 2023 erfart en god samhandling med Plan- og bygningsetaten, Byantikvaren og andre kommunale etater og enheter.

Brannforebygging og HMS i eiendomsmassen

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 jevnlige møter med Oslo Brann- og redningsetat (OBRE) gjennom året. Et samarbeid som har vært preget av særlig oppmerksomhet mot brannforebygging hos utsatte grupper. Boligbygg går jevnlig brannvernrunder i ca. 100 av eiendommene som er definert som særskilte brannobjekter. Det er gjennomført ca. 850 brannvernrunder i 2023. I tillegg har det vært 5 utilsiktet (hærværk) utløsning av sprinkelanlegg.

Utleie av kommunale boliger har en forhøyet brannrisiko, og det har i 2023 vært 18 branner i foretakets eiendommer. Fire av brannene har vært i fellesområder, mens resten er branner i leiligheter. Det har ikke vært dødsfall direkte relatert til brann i eiendomsmassen i 2023.

HMS i eiendomsmassen

Det er gjennom året blitt lagt ned mye arbeid på sentrale områder som skadedyrbekjempelse, legionellaforebygging, radonoppfølging, håndtering av snø og is, samt sikring av fasader og lekeplasser. Ellers vises det til punktet om sikkerhet for ansatte under.

Sikkerhet for leverandører – SHA og Oslomodellen



Forhold ved leietakere

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. Foretaket har fortsatt fokus på å forebygge og håndtere volds- og trusselhendelser.

Forhold på byggeplass

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

Oslomodellen

Boligbygg har økt fokuset på ivaretagelse av kravene i seriøsitetsbestemmelsene og aktsomhetsvurderinger, og følger leverandørene tettere enn tidligere. Det er etablert rutiner for å sikre ivaretagelse av Oslomodellen og SHA, og disse har blitt

implementert tidlig i 2024.

For å sikre enhetlig praksis for oppfølging av sanksjoner særlig knyttet til seriøsitetskontroller i Oslo kommune, er det etablert et forum bestående av de største virksomhetene i Oslo kommune. For Boligbygg deltar SHA-funksjonen.

Overgangen til ny versjon av HMSREG i 2022 var utfordrende, men etter en innkjøringsperiode er systemet forbedret og foretaket har utvidet sin bruk av dette. Det etablert et samarbeid mellom Boligbygg og HMSREG, for å skreddersy løsninger til eget behov.

Følgende kontroller er gjennomført for å sikre samsvar med Byggherreforskriften:

Type	Beskrivelse	Antall
SHA-befaring	Sikre samsvar iht. HMS i Byggherreforskriften	4
Seriøsitetskontroll	Krav jfr. Oslomodellen - kontroll av lønns- og arbeidsvilkår	4
Tilstedekontroller	Krav jfr. Oslomodellen – registrering på byggeplass	39
Andel fagarbeidere	Krav jfr. Oslomodellen er 50%	41
Andel lærlinger	Krav jfr. Oslomodellen er 10%	9

Bomiljø og ivaretagelse av leietakernes behov

Boligbygg, i nært samarbeid med bydelene, legger ned store ressurser i bomiljøarbeid med sikte på trivsel og trygghet for beboerne. Dette er en innsats som kreves opprettholdt på kontinuerlig basis. I 2023 ble

“Oslostandard for bomiljøarbeid i kommunale boliger” lansert og det ble etablert et nettverk for

bomiljøarbeid med hensikt å dele kunnskap på tvers av

bydelene. Boligbygg stiller med fire forvaltere, en fra hvert geografiske team, i dette nettverket som fasiliteres av Velferdsetaten. Det er gjennomført tre møter i 2023.



Boligbyggs innsats i bomiljøarbeidet består blant annet av følgende:

- Tilrettelegging av lokaler og uteområder for sosialt fellesskap, lek for barna, mv. i form av å etablere og vedlikeholde lekeplasser, bomiljø- og nærmiljølokaler, mv.
- Opprettholdelse av orden i eiendommene, i form av vekter- 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 om rett beboerplassering.
- Spredning og differensiering av boligmassen.
- Oppfølging av enkeltbeboere og håndtering av alvorlige og vedvarende nabokonflikter, som i en del tilfeller involverer større grupperinger som står mot hverandre.

- Skjermede botilbud for mennesker med rus- og psykiatriutfordringer, dels med personalbase bemannet av bydel

I 2023 åpnet et nytt innbyggersenter i Drøbakgata 1 i Bydel Sagene. Boligbygg har jobbet tett med bydelen i en lengre periode for å få på plass dette senteret som rommer Åpen barnehage, Oslohjelpa, barnevernet og andre krefter i bydelen som bidrar positivt til bomiljøet. I samme bydel har foretaket også samarbeidet med bydelen for å etablere enda en gårdskomite etter mal fra Bosin-prosjektet i Danneviksveien 7/ Arendalsgata 3. På Lofsrudhøgda i bydel Søndre Nordstrand, har Boligbygg bygget om en leilighet som bydelen benytter til bomiljøarbeid.

Gjennom året har Boligbygg samarbeidet med bydelene om implementering av den nye Oslostandarden for bomiljøarbeid, dette arbeidet vil pågå inn i 2024 og vil være en kontinuerlig påminnelse om hvordan Boligbygg og bydelene må samarbeide for å skape gode bomiljø ute i de kommunale eiendommene.

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.

I tabellen under redegjøres det for antallet utkastelses-saker i 2023 – med sammenlikningstall for 2020 og 2021 og 2022.

Måleindikator	2020	2021	2022	2023*
Begjæringer om utkastelser: betalingsmislighold	609	315	769	618
Begjæringer om utkastelser: manglende kontraktsfornyelse	68	47	115	84
Begjæringer om utkastelser: kontraktsbrudd/midl.forføyning	48	26	53	71
Begjæringer totalt	725	388	938	773
Saker trukket - betalingsmislighold	497	231	662	496
Saker trukket - andre årsaker	63	40	98	75
Saker trukket - totalt	560	271	760	571

Gjeninnsatte (flyttet tilbake) - betalingsmislighold	35	12	26	15
Gjennomførte utkastelser – betalingsmislighold	112	84	107	72
Gjennomførte utkastelser – andre årsaker	53	33	71	66
Gjennomførte utkastelser – totalt	165	117	178	138

*64 saker ubehandlet per 18.01.2024

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 har antall saker som sendes grunnet betalingsmislighold gått ned til et mer "normalt" nivå, og i tillegg har foretaket økt bemanningen for økt fokus på dette området. Foretaket ser også en trend i økning av begjæringer som gjelder kontraktsbrudd, og dette må ses i sammenheng med endringen i beboermassen de seneste årene.

3.3 Styring og kontroll

Boligbygg har etablerte rutiner for systematisert arbeid med risikostyring. Foretakets internkontroll opererer med tre forsvarslinjer der Deloitte i 2023 var internrevisor med direkte rapportering til foretakets styre. Det var planlagt 2 interne revisjoner innen følgende områder: 1) Arbeidskriminalitet 2) Prosjekt og prosjektstyring. Funn og konklusjoner fra gjennomførte revisjoner er rapportert til styret. Revisjon av Prosjekt og prosjektstyring er under arbeid, og forventes ferdigstilt i februar.

Kommunerevisjonens rapport Grønne anskaffelser – klima- og miljøkrav er fulgt opp.

For å sikre en god utførelse og forståelse av kvalitetsarbeid i Boligbygg er det gjennomført en rekke aktiviteter innenfor kvalitet og kontrollarbeid i 2023. De viktigste er to ISO-sertifiseringer innen kvalitet og miljø, leverandørrevisjoner, interne kvalitetsrevisjoner samt gjennomføring av risikovurderinger.

4 Sammenligning av regnskap og budsjett

4.1 Driftsregnskapet

Avvik mellom justert budsjett og regnskap 2023

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

Foretaket hadde i 2023 et positivt netto driftsresultat på 155,7 mkr. mot et budsjettert netto driftsresultat på 20,0 mkr. Foretaket avsatte 135,7 mkr. til disposisjonsfond.

Sum driftsinntekter viste et positivt avvik på 114,5 mkr. De fakturerbare salgs- og leieinntektene bidro positivt med 72,5 mkr. Overføringer og tilskudd fra andre viste et positivt avvik på 29,0 mkr, dette relateres til refusjon for tapt rettssak på 17,0 mkr samt 8,3 mkr høyere

forsikringsoppgjør enn budsjettert. Øvrige merinntekter knyttet til denne budsjettposten skyldes økte refusjoner for sykelønn. Foretaket hadde også merinntekter via overføringer fra staten. Dette skyldes blant annet høyere mva-kompensasjon og høyere kompensasjonstilskudd enn budsjettert. Dette utgjorde henholdsvis 5,8 mkr og 2,6 mkr.

Driftsutgiftene hadde i 2023 et mindreforbruk i forhold til regulert budsjett på 15,6 mkr. Hovedårsakene til avviket skyldes lavere strømutfgifter enn budsjettert med 34,1 mkr. Videre viser regnskapet merforbruk på felleskostnader til borettslag og sameier med 8,1 mkr, konsulentbruk 4,6 mkr, forsikringer med 2,5 mkr og forvaltningskostnader knyttet til beboerhåndtering i forbindelse med rehabilitering 2,0 mkr. Kontor og administrasjon hadde videre et merforbruk på 5,4 mkr, dette relateres til økte saksomkostninger i forbindelse med rettsaken i Grønnegata 21. Lønn, sosiale kostnader samt innleie viser et samlet merforbruk på 1,1 mkr i forhold til budsjett. Drift av eiendomsmassen viser et mindreforbruk på 5,8 mkr. Øvrige avvik er relatert til en rekke mindre avvik, blant annet viste drift av eiendomsmassen et mindreforbruk på 5,8 mkr relatert til flere ulike budsjettposter.



Netto finans viste et mindreforbruk på 10,7 mkr i 2023. Dette skyldes at renteøkningen ble noe mindre enn hva som lå til grunn i budsjettet.

Redegjørelse for budsjettjusteringer i løpet av 2023

Foretaket mottok 50,695 mkr i overføringer fra bykassa. Herav var det 695 tusen som skulle kompensere økt arbeidsgiveravgiftssats med 5% (økning fra 14,1% til 19,1%) på lønninger over 750 tusen. 50,0 mkr skulle kompensere bortfall av mvakompensasjon. Boligbygg benyttet disse overføringene til å øke henholdsvis budsjettpostene sosiale utgifter og kjøp av varer og tjenester. Sistnevnte budsjettøkning benyttet foretaket i sin helhet til å øke vedlikeholdsinnsatsen.

Økonomireglementet krever videre at mindre innbetalte avdrag tilknyttet udekkede beløp ikke skal komme til gode i driftsregnskapet. Dette beløpet ble for 2023 beregnet til 20,0 mkr. Som følge av dette ble budsjettposten konserninterne avdrag på lån redusert med 20,0 mkr og overføringer til investeringsregnskapet økt med 20,0 mkr.

Overføringer og tilskudd fra andre	økt med	50,7 mkr
Sosiale utgifter	økt med	0,7 mkr
Kjøp av varer og tjenester	økt med	50,0 mkr
Konserninterne avdrag på lån	redusert med	20,0 mkr
Overføring til investeringsregnskapet	økt med	20,0 mkr

Årsaksforklaring til større endringer mellom regnskap 2023 og regnskap 2022

De samlede driftsinntektene i 2023 økte med 158,1 mkr fra 2022. Av dette utgjør salgs- og leieinntekter en økning på 177,4 mkr. Videre mottok foretaket en reduksjon i overføringer og tilskudd fra andre med 14,5 mkr. Overføringer fra egen eierkommune representerer av dette en reduksjon på 9,2 mkr. Dette. Videre hadde foretaket en ekstraordinær refusjon fra andre i 2022

på 7,3 mkr knyttet til garantiutbetaling etter kontraktsbrudd i forbindelse med at S-bygg gikk konkurs. Øvrige endringer fra 2022 til 2023 skyldes flere mindre endringer.

Foretakets driftsutgifter ble redusert med 86,0 mkr i 2023 sammenlignet med 2022. Lønn og sosiale kostnader økte imidlertid med 12,9 mkr i 2023, en del av dette relateres til den betydelige lønnsveksten i regnskapsåret. Kjøp av varer og tjenester hadde en nedgang i de samlede kostnadene på 25,4 mkr. Herav viste regnskapet lavere kostnader til strøm og energi med 33,2 mkr, hovedsakelig skyldes dette lavere priser enn i ekstremåret 2022. Videre gikk kostnadene til vedlikehold ned med 36,3 mkr sammenlignet med året før, mye av dette kan relateres til færre istandsettelser. Fellesutgiftene i borettslag og sameier økte imidlertid med 26,6 mkr, de kommunale avgiftene med 9,8 mkr og forsikringspremiene med 4,4 mkr.

Overføringer og tilskudd til andre viser en reduksjon på 88,9 mkr. Herav ble overføringskravet redusert med 95,0 mkr. Videre hadde foretaket i 2023 en økning i saksomkostninger på 13,1 mkr knyttet til rettsaken i Grønnegata 21 og en redusert mvakostnad på 8,8 mkr. Denne har en direkte sammenheng med nedgangen aktivitetsnivået innen vedlikehold samt lavere energipriser i regnskapsåret.

Netto finans økte fra 2022 til 2023 med 48,9 mkr. Forklaringen på dette er at foretakets gjeld har økt fra 2022. Dette har medført både økning i avdragene på denne samt økte rentekostnader.

Investeringsregnskapet

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

Investeringer

Foretakets samlede investeringsutgifter for 2023 viser 1.502,3 mkr, i tillegg måtte foretaket dekke inn tidligere udekket med 587,6 mkr.

Kjøp av maskiner og utstyr

Det er regnskapsført 0,7 mkr innenfor denne budsjettposten, justert budsjett var på 1,4 mkr. Mindreforbruket relateres til noe forsinket fremdrift.

Diverse rehabiliterings- og utviklingsprosjekter inkl. brannsikring

Foretaket har i 2023 brukt 568 mkr til brannsikrings-, rehabiliterings- og utviklingsprosjekter. Justert budsjett for de tilsvarende postene var på 898 mkr. Avviket mot budsjett på 331 mkr forklares med endringer i fremdriftsplanene for enkeltprosjekter. Dette gjelder i hovedsak rehabilitering av kjøpsprosjekter knyttet til RSV-porteføljen og Sinsen Panorama. Samlet sett beløper dette seg til rundt 100 mkr. I tillegg har ekstra budsjettmidler knyttet til flyktningeprosjektene gjort at vi har rundt 75 mkr i ubrukte midler fra 2023 til gjennomføring 2024.

Kjøp av eiendom

I 2023 er det bokført 916 mkr til kjøp av boliger til vanskeligstilte og kjøp av aksjer og andeler i eiendomsaksjeselskaper. Samlet regulert budsjett for disse to budsjettpostene var på 1090 mkr. Mindreforbruket i regnskapsåret ble dermed på 174 mkr.

Klimatiltak

Budsjettposten Klimatiltak viste et mindreforbruk på 43,6 mkr av et regulert budsjett på 59,9 mkr. Dette skyldes i hovedsak forsinket oppstart av prosjektet i Stallerudveien 121 og etablering av energibrønner på tre ulike adresser. Prosjektene er under utførelse og vil ferdigstilles våren 2024.

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

	1. Periodiseringsavvik, men innenfor vedtatt tidsramme	2. Reelle netto besparelser på ferdige prosjekter	3. Reelle forsinkelser iht. vedtatt tidsplan	4. Uforutsigbare avsetninger	Sum prosjekt
Prosjektkode 106600; Rehab- / utviklingsprosjekter			320 050		320 050
Prosjektkode 114601; Brannsikring kommunale gårder			10 734		10 734
Prosjektkode 123600; Klimatiltak			43 612		43 612
Prosjektkode 118605; Kjøp av kommunale boliger			173 993		173 993
Sum			548 389		548 389

Finansiering av investeringer

Totalt finansieringsbehov for 2023 beløp seg til 2.089,9 mkr. Imidlertid ble 445,8 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 mva.-kompensasjon i 2023 er på 47,8 mkr. Totalt var det justerte budsjettet på 106,4 mkr. Differansen på 58,6 mkr forklares med både et noe lavere aktivitetsnivå enn budsjettet, men også at foretaket i 2023 ikke kunne kreve mvakompensasjon for mer enn ca. 44% av full kompensasjon.

Tilskudd fra andre

Samlet tilskudd som er utbetalt i regnskapsåret var 446,7 mkr. Av dette har Husbanken utbetalt eller gitt tilsagn om til sammen 76,5 mkr og bykassen har overført 362,3 mkr, dette er midler som både bidrar til finansieringen av kjøp, energieffektivisering og boliger til flyktninger. Regnskapet viser imidlertid et negativt avvik for denne budsjettposten med 172,5 mkr, men dette relateres ubrukte budsjettmidler innen de samme områdene og vil komme til utbetaling kommende år når de ubrukte budsjettmidlene disponeres.

Salg av varige driftsmidler

Foretaket har i 2023 solgt eiendom for 80,6 mkr. Det justerte salgsbudsjettet var på 146,3 mkr. Mindreinntektene knyttet til salg av eiendom ble på 65,7 mkr. Det er meget krevende å nå salgsmålene, da det er få leieobjekter som ikke er leid ut. Det høye antallet flyktninger som har blitt bosatt etter 2022 har bidratt til dette.

Salg av finansielle anleggsmidler

Foretaket har i 2023 solgt aksjer for 449,1 mkr noe som er nær identisk med det justerte budsjettet. Disse inntektene er knyttet til avvikling av aksjeselskapene i Sven Bruns gate 1, 3, 7, Observatoriegata 13 og 15 samt Sinsenveien panorama. Disse eiendommene er omdannet til heleide kommunale gårder og legges inn i foretakets øvrige eiendomsportefølje.

Bruk av lån

Foretaket har i 2023 tatt opp lån med 587,6 mkr, men har altså i tillegg en underdekning på 445,8 mkr som er finansiert i form av et likviditetstrekk. Denne underdekningen vil bli finansiert med låneopptak i 2024.

Redegjørelse for budsjettjusteringer i løpet av 2023

Investeringsrammen ble i 2023 økt fra 925,0 mkr til 2.637,0 mkr. Ytterligere til disposisjon inkludert udekket fra 2022, økte investeringsrammen med 1.060,6 mkr, herunder utgjorde kjøp av eiendom 365,4 mkr. Salg av aksjer medførte en ytterligere utvidelse av budsjettposten kjøp av boliger med 447,3 mkr. Bevilgninger til etablering av flyktningeboliger bidro med 173,0 mkr. I tillegg ble det bevilget ytterligere midler til ENØK-tiltak (7,9 mkr) og erstatningsboliger for Scandorffsgate 4 (23,2 mkr).

Når det gjelder finansieringen av investeringene, ble blant annet budsjettet for bruk av lån i lånefondet økt med 810,8 mkr. Tilskudd fra bykassa ble tilført finansieringsrammen i flere omganger, blant annet gjennom som ubrukte midler fra 2022 med 104,2 mkr, finansiering av flyktningeboligene med 163,9 mkr, erstatning for bortfall av mvakompensasjon fra tidligere år med 72,0 mkr, finansiering av prosjektet Scandorffsgate 4 med 23,2 mkr og bortfall av salgsinntekter med 50,0 mkr. Dette medførte av budsjettposten for salg av eiendom for året kunne reduseres med 19,7 mkr. Budsjettjusteringen for kjøp av aksjer ble økt med 447,3 mkr, denne budsjettposten har sin motpost i kjøp av eiendom. Overføringer fra driftsregnskapet økte finansieringsrammen med 20,0 mkr, og bruk av ubundet investeringsfond med 12,3 mkr.

Investerings:

Kjøp maskiner og utstyr	økt med	1,4 mkr
Rehabiliterings-/utviklingsprosjekter	økt med	348,1 mkr
Brannsikring kommunale gårder	økt med	25,4 mkr
Kjøp av boliger til vanskeligstilte	økt med	739,7 mkr
Inndekning av tidligere udekket	økt med	587,6 mkr
Klimatiltak	økt med	9,8 mkr
Sum investering	økt med	1.712,0 mkr

Finansiering:

Bruk av lån i lånefondet	økt med	810,8 mkr
Salg av eiendom	redusert med	19,7 mkr
Salg av aksjer	økt med	447,3 mkr
Tilskudd fra andre	økt med	421,2 mkr
Mva.-kompensasjon	økt med	20,1 mkr
Overføring fra driftsregnskapet	økt med	20,0 mkr
Bruk av ubundet investeringsfond	økt med	12,3 mkr
Sum finansiering	økt med	1.045,3 mkr

Investeringer på prosjektnivå

Boligbyggs prosjekter er i hovedsak rehabilitering av klimaskall som fasade og tak, rehabilitering av våtrom og kjøkken, brannsikring og heisutskiftninger. I mange av tak- og faseprosjektene inngår det energitiltak/strømsparetiltak som etterisolering av tak / loft, fasader, nye vinduer og dører. Prosjektene er av ulik størrelse, omfang og kompleksitet.

Boligbyggs prosjekter gjennomføres i hovedsak i bebodde bygg, og innebærer mye håndtering av beboere. Dette påvirker foretakets gjennomføringsevne pga. manglende kapasitet av erstatningsboliger innenfor bydelsgrensene. En mer fleksibel tilnærming til bydelsgrensene som tillater å plassere beboere på tvers av bydelsgrensene ville avhjelpe denne utfordringen.

Brannsikkerhet og assistert rømning under gjennomføring av prosjekter har vært prioritert i 2023. Rehabiliteringsprosjektene er igangsatt som følge av avdekket vedlikeholdsetterslep i eiendomsporteføljen. Boligbygg har registrert en økende tendens til vann- og setningsskader på eldre bygg.

Boligbyggs vedlikeholds og rehabiliteringsarbeid omfattes ikke av SKOK (Standard kravspesifikasjon for Oslo kommune). SKOK gjelder kun ved hovedombygging og større bruksendringer i eksisterende bygg. Boligbygg har gjennom 2022 og 2023 etablert egne kravspesifikasjoner for sprinkler- og vanntåkeanlegg, heisprosjekter og våtrom. Hensikten med dette er å forbedre og forenkle prosessene ved denne type prosjekter, samt effektivisere slike tiltak/arbeider i fremtidige rammeavtaler.

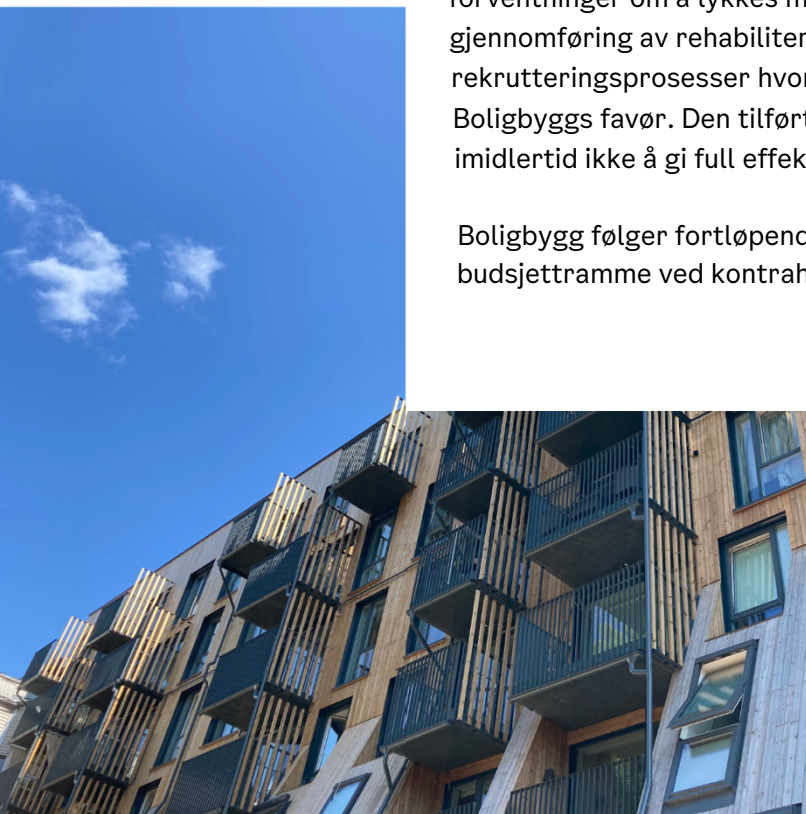
I 2023 endte produksjonen for rehabiliteringsprosjekter lavere enn budsjett. Årsakene er sammensatte; prioritering av flyktningeprosjekter, dreining i type prosjekter, rekruterings-situasjonen i markedet for nødvendig kompetanse.

Flere tiltak er i gang for å bedre situasjonen, der det viktigste er å dimensjonere produksjonskapasiteten i tråd med forventede budsjetter og krav til arbeidet. Boligbygg har forventninger om å lykkes med å rekruttere flere kompetente ansatte for gjennomføring av rehabiliteringsprosjekter. Det er pågående rekrutteringsprosesser hvor det er tydeligere at markedet er i endring i Boligbyggs favør. Den tilførte kompetansen og økte kapasiteten forventes imidlertid ikke å gi full effekt før i 2. tertial 2024.

Boligbygg følger fortløpende opp estimert sluttkostnad mot godkjent budsjetttramme ved kontrahering med entreprenører.

Brannsikringsprosjekter

Det pågår løpende brannsikringsprosjekter i form av automatiske slokkeanlegg i flere bygårder. Boligbyggs brannvernstrategi tilsier at alle kommunalt eide bygårder skal ha automatiske slokkeanlegg innen utgangen av 2025, med prioritet på eldre bygårder med etasjeskillere i tre.



Boligbygg besluttet våren 2023 å benytte tåkeanlegg i stedet for ordinære sprinkleranlegg. Årsaken til dette er relativt store utbedringskostnader etter leietaker påførte vannskader ved bruk av ordinære sprinkleranlegg. Det er under etablering en ny rammeavtale på tåkeanlegg med leverandører som er spesialisert på dette.

Våtromsprosjekter

Boligbygg etablerte i 2022 en prosjektgruppe som har utredet, vurdert og foreslått nye løsninger for hvordan det skal gjennomføre flere våtromsrehabiliteringer på en mest mulig effektiv og skånsom måte for beboerne.

I våtroms-prosjektene byttes alle rørføringer i tillegg til full rehabilitering av baderommene. Videre installeres som regel mekanisk eller balansert ventilasjon. Dette gir bedre inneklime og komfort for beboerne. Der hvor det er hensiktsmessig utvides badene for å øke funksjonaliteten. Våtroms-prosjektene har ofte store konsekvenser for beboerne og ledighetstall.

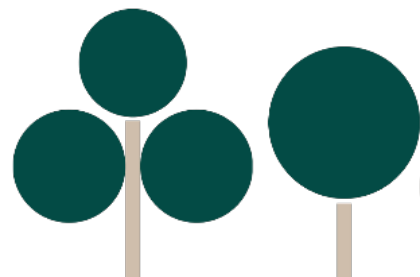
Fasadeprosjekter

Fasadeprosjekter omfatter som regel fasaderehabilitering, betongrehabilitering, vindusutskifting, nye balkonger og ofte etterisolering av vegger og tak, noe som bidrar til betydelig reduksjon i energiforbruket i boligene, samt økt komfort og reduserte strømudgifter for beboerne. Mange av Boligbyggs eiendommer har ulik vernestatus 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 er lang saksbehandlingstid hos både Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten.

Miljøarbeid i prosjekt

De aller fleste av Boligbyggs rehabiliteringsprosjekter inneholder tiltak som gir energieffekt/ sparer energi. Prosjektene er i hovedsak rehabilitering av fasader med nye vinduer og ytterdører, etterisolering av loft, samt dreneringsprosjekter som kan innbefatte isolering av kjellere (utvendig kjellervegg). I tillegg gjøres det spesifikke tiltak for strømsparing/energisparring knyttet til egne tilskuddsmidler til dette.

Enkelte av fasadeprosjektene inneholder også energisparetiltak i forbindelse med etterisolering av fasader. I Dælenenggata 37-41 er etterisolering av loft utført. Fasadeprosjektet i Sofienberggata 7 som har pågått i 2019-2023 har en rekke tiltak knyttet til energisparing. Dette inkluderer både solceller, ombygging av ventilasjon som gir bedre energiutnyttelse, varmepumper, brønnparker og nye yttervegger med passivhus standard.



Klimatiltak

For å bistå i Oslo kommunes høye ambisjoner for reduksjon av klimagassutslipp med 95 % reduksjon innen 2030, sammenlignet med 2009 tall, må byggeplassene tilstrebes å bli utslippsfrie. Dette er et krav som gjelder fra 2025.

Alle prosjekter følger opp og rapporterer på forbruk av fossilt brensel / drivstoff og biobasert drivstoff/brensel. Ombruk og gjenbruk står også på agendaen og ombrukskartlegging og

miljøkartlegging gjøres i prosjekter der dette kreves. Det må planlegges og utredes tiltak som følge av EU's ESG krav og energiklassifiseringskrav som treffer Boligbygg i 2030.

Kjøp av eiendom

I 2023 er det bokført 915,7 mkr til kjøp av boliger til vanskeligstilte mot 1089,7 mkr i justert budsjett. Av de 915,7 er 449,1 mkr knyttet til en regnskapsteknisk postering for avvikling av aksjeselskap knyttet til kjøp av eiendomsaksjeselskaper. Foretaket har dermed fremskaffet boliger for 466,7 mkr fordelt på 95 boliger. Mindreforbruket på 174 mkr skyldes i hovedsak tilbakeholdte midler for å dekke kjøp som er kontraktsmessig avtalt med overtakelse i 2024 og 2025 og evt. rehabiliteringsbehov tilknyttet enkelte av disse.

4.2 Balanseregnskapet

Anleggsmidler

Sum anleggsmidler har økt med 653,9 mkr fra 2022 til 2023. Herunder har varige driftsmidler økt med 1 070,2 mkr, aksjer og andeler i eiendomsselskaper er redusert med 449,1 mkr og pensjonsmidlene har økt med 32,8 mkr.

Omløpsmidler

Omløpsmidler har i samme periode økt med 45,0 mkr herav har bankinnskuddet økt med 10,2 mkr og kortsiktige fordringer med 34,7 mkr.

Egenkapital

Egenkapitalen har gjennom året blitt styrket med 425 mkr kr. Endringen fra driften viser en økning på 135,6 mill. kr, dette er økte fondsavsetninger. Endringen fra investeringssiden viser en økning på 129,5 mill. kr, noe som i all hovedsak skyldes det udekkede lånebehovet. Videre viser endringen i kapitalkontoen en økning på 159,5 mill. kr, dette kan forklares med økning av eiendomsmassen.

Langsiktig gjeld

Sum langsiktig gjeld er økt med 494,2 mill. kr. 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 220,1 mkr. Denne reduksjonen relaterer seg til redusert overtrekk på saldoen i bykassa.

Forretningsmessige indikatorer

Forbruk fordelt på forvaltning, drift og vedlikehold:

	2019	2020	2021	2022	2023
Forvaltning	172	200	202	238	284
Drift	167	172	171	186	208
Vedlikehold	421	385	469	520	486
Energi	71	67	106	122	100
Vann og avløp, renovasjon og renhold	77	97	106	104	107
Total FDV pr m2 bruttoareal	908	921	1 054	1 170	1 185

De totale FDV-kostnadene steg kun 1,1% fra 2022 til 2023. Øke forvaltningskostnader er preget av økte juridiske kostnader, noe ekstern konsulentbistand og økte IT-kostnader.

Driftskostnadene har utviklet som omtrent tilsvarende veksten i konsumprisindeksen, mens vedlikeholdsinnsatsen ble noe redusert i 2023 i forhold til 2022. Energikostnadene falt gjennom 2023 i takt med fallende energipriser.

Det henvises for øvrig til tabell Nøkkeltall for tjenesteproduksjon, produktivitet. Boligbygg har brukt Holtenøkkel 1524 Kommunal utleiegård middels standard, KPI-justert fra 2015.



4.3 Noter til regnskapet

Note 1 Oversikt over samlet budsjettavvik og årsavslutningsdisposisjoner

I hele tusen kroner

	Disposisjonene i driftsregnskapet:	2023
1.	Netto driftsresultat	-155 660
	Sum budsjettdisposisjoner;	
2.	Avsetninger til bundne driftsfond	-
3.	Bruk av bundne driftsfond	-
4.	Overføring til investering i henhold til årsbudsjett og fullmakter	20 000
5.	Avsetninger til disposisjonsfond i henhold til årsbudsjett og fullmakter	-
6.	Bruk av disposisjonsfond i henhold til årsbudsjett og fullmakter	-
7.	Budsjettert dekning av tidligere års merforbruk	-
8.	Årets budsjettavvik (mer- eller mindreforbruk før strykninger)	-135 660
13.	Mer- eller mindreforbruk etter strykninger	-135 660
18.	Fremført til inndeckning i senere år (merforbruk).	-

	Disposisjonene i investeringsregnskapet:	2023
1.	Sum utgifter og inntekter eksklusive bruk av lån	478 132
2.	Avsetninger til bundne investeringsfond	-
3.	Bruk av bundne investeringsfond	-
4.	Budsjettert bruk av lån	-1 285 580
5.	Overføring fra drift i henhold til årsbudsjettet og fullmakter	- 20 000
6.	Avsetninger til ubundet investeringsfond i henhold til årsbudsjettet og fullmakter	-
7.	Bruk av ubundet investeringsfond i henhold til årsbudsjettet og fullmakter	- 12 290
8.	Dekning av tidligere års udekket beløp	587 597
9.	Årets budsjettavvik (udekket eller udisponert beløp før strykninger)	-
11.	Strykning av bruk av lån	697 983
14.	Udekket eller udisponert beløp etter strykninger	445 842
16.	Fremført til inndeckning i senere år (udekket beløp).	445 842

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.

I henhold til regnskapsforskriften gjelder følgende prinsipper: 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 inntektspostene skal ikke fremstå med fradrag for eventuelle utgiftsposter.

Note 3 Arbeidskapital

Endring arbeidskapital balanseregnskapet:

I hele tusen kroner

Spesifikasjon av endring i arbeidskapital	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Endring
Omløpsmidler			
Endringer kortsiktige fordringer	171 878	157 106	14 772
Endring aksjer og andeler	-	-	-
Endring av obligasjoner og sertifikater	-	-	-
Endring betalingsmidler	57 670	47 377	10 292
Endring premieavvik	76 407	56 441	19 966
Sum endring omløpsmidler	305 955	260 925	45 030
Kortsiktig gjeld			
Endring kortsiktig gjeld	-696 776	-916 871	220 095
Endring arbeidskapital	-390 821	-655 946	265 125

Endring arbeidskapital i bevilgningsregnskapet:

I hele tusen kroner

§ 5-10 a. Anskaffelse og anvendelse av midler	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Endring
Anskaffelse av midler			
Innt. driftsdel (kontoklasse 1)	-1 997 024	-1 838 969	-158 055
Innt. investeringsdel (kontoklasse 0)	-575 087	-411 853	-163 234
Innbet. ved eksterne finanstransaksjoner	-1 040 097	-635 220	-404 877
Sum anskaffelse av midler	-3 612 208	-2 886 041	-726 167
Anvendelse av midler			
Utg. driftsdel (kontoklasse 1)	1 587 308	1 688 696	-101 388
Utg. investeringsdel (kontoklasse 0)	1 502 334	919 737	582 597
Utbet. ved eksterne finanstransaksjoner	257 441	384 364	-126 923
Sum anvendelse av midler	3 347 083	2 992 797	354 286
Anskaffelse - anvendelse av midler	-265 125	106 756	-371 881
Ubrukte lånemidler	-	-	-
Endring i ubrukte lånemidler	-	-	-
Endring i arbeidskapital	265 125	106 756	-371 881

Note 4 Kapitalkonto

I hele tusen kroner

Økning i formue (kreditposter i året)	
IB - Saldo pr. 01.01.2023	- 9 499 735
Aktivisering av fast eiendom og anlegg	- 1 481 921
Aktivisering av utstyr, maskiner og transportmidler	- 17 393
Kjøp av aksjer og andeler	-
Avdrag på eksterne lån	- 142 259
Endring pensjonsmidler	- 32 808
Endring arbeidsgiveravgift av pensjonsmidler	-
Estimatavvik pensjonsforpliktelser	-
Sum pr. 31.12.23	11 174 117

Redusert formue (debetposter i året)	
Salg av fast eiendom og anlegg	19 579
Av- og nedskrivning av fast eiendom og anlegg	406 917
Salg av utstyr, maskiner og transportmidler	-
Av- og nedskrivning av utstyr, maskiner og transportmidler	2 595
Salg av aksjer og andeler	449 115
Nedskrivning av aksjer og andeler	-
Avskrivning andre utlån	-
Bruk av midler fra eksterne lån	587 597
Endring pensjonsforpliktelser	48 934
Endring arbeidsgiveravgift av pensjonsforpliktelse	-
Estimatavvik pensjonsforpliktelser	-
Estimatavvik pensjonsmidler	-
Finansiering av investeringsregnskapet	-
UB - Saldo pr. 31.12.22	9 659 379
Sum pr. 31.12.23	11 714 117

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

Ikke aktuell.

Note 6 Varige driftsmidler

Fra Anleggsmodul		År 2023						
	A	B	C	D	E	F	Tomt/Grun	Sum
Anskaffelseskost 01.01	56 254	15 778	0	1 096 795	14 401 075	0	1 130 319	16 700 221
Akk. av- og nedskrivninger 01.01	-47 624	-615	0	-146 647	-4 298 939	0	0	-4 493 826
Tilgang i regnskapsåret	702	16 691	0	433 052	1 048 869	0	0	1 499 315
Avgang i regnskapsåret	0	0	0	0	-19 579	0	0	-19 579
Avskrivninger i regnskapsåret	-2 595	0	0	-50 144	-356 448	0	0	-409 187
Nedskrivninger	0	0	0	0	-326	0	0	-326
Reverserte nedskrivninger								
Bokført verdi 31.12	6 737	31 853	0	1 333 056	10 774 653	0	1 130 319	13 276 619
Økonomisk levetid	5 år	10 år	15 år	20 år	40 år	50 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær		
Fra Hovedbok		År 2023						
	A	B	C	D	E	F	Tomt/Grun	Sum
Anskaffelseskost 01.01	56 254	615	0	1 096 795	14 416 238	0	1 130 319	16 700 221
Akk. av- og nedskrivninger 01.01	-47 624	-615	0	-146 647	-4 298 939	0	0	-4 493 826
Tilgang i regnskapsåret	702	16 691	0	433 052	1 048 869	0	0	1 499 315
Avgang i regnskapsåret	0	0	0	0	-19 579	0	0	-19 579
Avskrivninger i regnskapsåret	-2 595	0	0	-50 144	-356 448	0	0	-409 187
Nedskrivninger	0	0	0	0	-326	0	0	-326
Reverserte nedskrivninger								0
Bokført verdi 31.12	6 737	16 691	0	1 333 056	10 789 816	0	1 130 319	13 276 619
Økonomisk levetid	5 år	10 år	15 år	20 år	40 år	50 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær		
Avvik mellom hovedbok og anleggsmodul:								
	A	B	C	D	E	F	Tomt/Grun	Sum
Anskaffelseskost 01.01	0	-15 163	0	0	15 163	0	0	0
Akk. av- og nedskrivninger 01.01	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgang i regnskapsåret	0	0	0	0	0	0	0	0
Avgang i regnskapsåret	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivninger i regnskapsåret	0	0	0	0	0	0	0	0
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	15 163	0	0	0

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

Utgifter ført i investeringsregnskapet, art 000 - 389 + art 429:	Beløp i hele kroner
Faste eiendommer og anlegg	-1 481 921 467
Utstyr, maskiner og transportmidler	-18 395 433
I Sum utgifter som skal aktiveres	-1 500 316 900
II Kapitalkonto viser aktiverte nyanskaffelser	-1 499 314 627
Differanse (I-II)	-1 002 273

Forklaring til differansen er de bokførte salgsomkostningene som bokføres i investeringsregnskapet, men ikke aktiveres da disse er kostnader som har påløpt på solgte anleggsmidler.

Oversikt over solgte anlegg i 2023:

Anlegg	Anlegg(T)	Beløp i hele kroner
1003-000001	Alvheimveien 5B	5 400 000
1518-000001	Carl Grøndahls vei 25	17 104 357
4026-000006	Jacob Aalls gate 23A	2 630 000
4026-000019	Jacob Aalls gate 23B	2 823 486
4026-000029	Jacob Aalls gate 23B	2 990 000
4028-000153	Jordal Terrasse 14	477 193
4151-000015	Norbygata 15B	4 400 000
4437-000001	Schønings gate 41	11 995 000
4467-000180	Nordkappgata 36	4 194 870
4538-000129	Sigurd Lies gate 28	3 301 891
4652-000004	Borgenveien 14B	13 400 000
4673-000101	Niels Juels gate 3B	3 646 774
4673-000102	Niels Juels gate 3B	3 070 968
4673-000103	Niels Juels gate 3B	5 181 570
	Totalt salg	80 616 108

Nedskrivning av anleggsmidler;

Beløp i hele kroner

	Anleggsgruppe (innhold)	Behov for nedskrivning vurdert	Nedskrevet (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 ferger, og lignende	ja	-
Gruppe E	Barnehagelokaler, skolelokaler, idrettshaller og idrettsanlegg, boliger og lokaler til bofellesskap, veger og parkeringsplasser, terminalbygninger, kaier og kaianlegg, forbrenningsanlegg,	ja	325 851

	renseanlegg, pumpestasjoner, høydebasseng og ledningsnett, og lignende		
Gruppe F	Administrasjonslokaler, institusjonslokaler, kulturbygg, lagerbygg, brannstasjoner, og lignende	ja	-
Tomt/ grunn	Tomter og grunn	ja	-

Note 7 Aksjer og andeler

Foretaket har ikke eierandeler aksjeselskaper pr 31.12.2023.

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

I hele tusen kroner

Lån til egne investeringer:	2023	2022
Lånefondet	3 655 469	3 203 881
Husbanklån	71 461	77 710
Lån til andres investeringer	-	-
Innfrielse av kausjoner og videreutlån	-	-
Sum	3 726 930	3 281 592

Investeringsregnskapet 2023 er gjort opp med en kombinasjon av låneopptak og udekket.

Note 12 Vesentlige balanseførte leieforpliktelser

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.



Note 14 Minimumsavdrag etter kommuneloven § 14-18 første ledd

Beregning av minste tillatte låneavdrag 2022:

I hele tusen kroner

	Boligbygg Oslo KF
Lån i lånefondet 01.01	3 203 881
Annen ekstern lånegjeld	77 710
A Sum lånegjeld 01.01	3 281 592
Sum fast eiendom og anlegg 01.01	12 197 766
Herav tomter	1 130 319
Sum Inventar og utstyr 01.01	8 630
B Sum anleggsmidler	11 076 077
C Sum avskrivninger	409 187
Minste tillatte avdrag (A*C/B)	121 233
Betalte avdrag:	
Avdrag til lånefondet	136 009
Avdrag på annen ekstern lånegjeld	6 250
Sum betalte avdrag	142 259
Over- / underdekning (-) betalt avdrag	21 026
Gjennomsnittlig restlevetid anleggsmidler	27,07

Note 15 Pensjon

Tall i hele kroner

Pensjonskostnader	2022	2023
Årets opptjening	16 585 155	17 816 033
Rentekostnad	9 164 681	10 597 318
Forventet avkastning	-14 412 582	-15 319 738
Netto pensjonskostnad	11 337 254	13 093 613
Sum amortisert premieavvik	8 876 738	10 375 736
Administrasjonskostnad	2 346 054	2 363 572
Samlet kostnad (inkl. administrasjon)	22 560 046	25 832 921

Premieavvik	2022	2023
Innbetaling	30 884 714	43 374 086
Administrasjonskostnad	-2 346 054	-2 363 572
Netto pensjonskostnad	-11 337 254	-13 093 613
Premieavvik	17 201 406	27 916 901

Pensjonsforpliktelse (estimat)	31.12.2022	31.12.2023
Brutto påløpt forpliktelse	309 929 553	358 863 410
Pensjonsmidler	435 745 473	468 553 951
Netto forpliktelse før arb. avgift	-125 815 921	-109 690 542

Spesifikasjon av brutto pensjonsforpliktelser	2022	2023
Brutto pensjonsforpliktelse IB 1.1 - estimat i fjor	297 129 856	309 929 553
Årets opptjening	16 585 155	17 816 033
Rentekostnad	9 164 681	10 597 318
Utbetaling	-9 448 964	-9 955 702
Amortisering estimatavvik - forpliktelse	-3 501 175	30 476 208
Brutto pensjonsforpliktelse UB 31.12 - estimat full amortisering	309 929 553	358 863 410

Spesifikasjon av brutto pensjonsmidler	2022	2023
Brutto pensjonsmidler IB 1.1 - estimat i fjor	384 102 183	435 745 473
Innbetaling	30 884 714	43 374 086
Administrasjon	-2 346 054	-2 363 572
Utbetalinger	-9 448 964	-9 955 702
Forventet avkastning	14 412 582	15 319 738
Amortisering estimatavvik - midler	18 141 013	-13 566 072
Brutto pensjonsmidler UB 31.12 - estimat full amortisering	435 745 473	468 553 951

Amortisering av premieavvik	2022	2023
Beregnet premieavvik året før	18 116 715	17 201 406
Amortisering av fjorårets premieavvik	2 588 102	2 457 344
Amortisering av premieavvik fra tidligere år	6 288 635	7 918 393
Sum amortisert premieavvik til føring	8 876 738	10 375 736

Amortisering fra tidligere år som utløper 958 345 816 183

Spesifikasjon av estimatavvik	2022	2023
Faktisk forpliktelse	293 628 681	340 405 761
Estimert forpliktelse	-297 129 856	-309 929 553
Estimatavvik forpliktelse IB 1.1	-3 501 175	30 476 208
Amortisert avvik i år	-3 501 175	30 476 208
Gj.st samlet avvik forpliktelse UB 31.12	0	0

Estimerte pensjonsmidler	384 102 183	435 745 473
Faktiske pensjonsmidler	-402 243 196	-422 179 401
Estimatavvik midler IB 1.1	-18 141 013	13 566 072
Amortisert avvik i år	-18 141 013	13 566 072
Gj.st samlet avvik midler UB 31.12	0	0

Føring av estimatavvik	2022	2023
Brutto estimatavvik	-21 642 188	44 042 280
Amortisert premieavvik i år	-8 876 738	-10 375 736
Netto balanseført estimatavvik	-30 518 925	33 666 544

Avstemming	2022	2023
Balanseført netto forpliktelse IB 1.1	-86 972 327	-125 815 921
Netto pensjonskostnad	11 337 254	13 093 613
Administrasjonskostnad	2 346 054	2 363 572
Amortisert premieavvik i år	8 876 738	10 375 736
Forfalt premie (inkl. administrasjon)	-30 884 714	-43 374 086
Netto balanseført estimatavvik i år	-30 518 925	33 666 544
Balanseført netto forpliktelse UB 31.12	-125 815 921	-109 690 542

Medlemsstatus	01.01.2022	01.01.2023
Antall aktive	164	170
Antall oppsatte	168	179
Antall pensjoner	100	105
Gj.snitts pensjonsgrunnlag, aktive	534 663	488 929

Økonomiske forutsetninger og annet	2022	2023
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	2022	2021
Dødelighet	K2013FT	K2013FT
Uførhet	OPF18	OPF18
Giftemålssanns. mv..	K2013FT	K2013FT
Frivillig avgang	TABELL	TABELL
Uttakstilbøyelighet - AFP	40 %	40 %

Note 16 Garantier

Boligbygg Oslo KF har ingen garantiforpliktelser eller lignende pr 31.12.

Note 17 Bundne og ubundne fond

I hele tusen kroner

Alle fond	KOSTRA art	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Avsetninger til fond	Sum (545:559)	135 660	-
Bruk av avsetninger	Sum (945:959)	- 12 290	- 96 604
Netto avsetninger		123 370	- 96 604

Bundet driftsfond	KOSTRA art/balanse	Regnskap 2023	Regnskap 2022
IB 01.01.	2.51	-	14 501
Avsetninger	555	-	-
Bruk av avsetninger	955	-	- 14 501
UB 31.12	2.51	-	-

Bundet investeringsfond	KOSTRA art/balanse	Regnskap 2023	Regnskap 2022
IB 01.01	2.55	-	-
Avsetninger	559	-	-
Bruk av avsetninger	959	-	-
UB 31.12.	2.55	-	-

Disposisjonsfond (ubundet drift)	KOSTRA art/balanse	Regnskap 2023	Regnskap 2022
IB 01.01.	2.56	97 696	179 800
Avsetninger	545	135 660	-
Bruk av avsetninger	945	-	- 82 103
UB 31.12	2.56	233 356	97 696

Ubundet investeringsfond	KOSTRA art/balanse	Regnskap 2023	Regnskap 2022
IB 01.01.	2.53	12 290	12 290
Avsetninger	549	-	-
Bruk av avsetninger	949	12 290	-
UB 31.12	2.53	-	12 290

Note 18 Selvkost

Ikke aktuell.

Note 19 Salg av aksjer klassifisert som finansielle anleggsmidler

I hele tusen kroner

Salg aksjer klassifisert som finansielt anleggsmiddel	Driftsregnskapet	Investeringsregnskapet
Sven Bruns gate 3 AS	-	28 298
Sinsenveien Panorama AS,	-	179 302
Sven Bruns gate 7 AS	-	67 498
Observatoriegata 13 og 15 AS	-	133 554
Sven Bruns gate 1 AS	-	40 462

Note 20 Ytelser til ledende personer i virksomheten

Foretakets toppledergruppe har i regnskapsåret mottatt lønn og godtgjørelser for til sammen 8,53 mkr.

Note 21 Godtgjørelse til revisor, fordelt på revisjon og rådgivning

I hele tusen kroner

Revisjon	Rådgiving	Totalt
512	1 265	1 777

Foretaket har i regnskapsåret benyttet ekstern internrevisjon, dette er kategorisert som rådgiving da dette ikke er tjenester knyttet til regnskapsattestasjon eller direkte til regnskapet.

Note 22 Resultatoppstilling for maritime og offshorerelaterte sikkerhetskurs

Ikke aktuell.

Note 23 Øremerkede midler

Ikke aktuell.

Note 24 Tap og avsetning til tap

I hele tusen kroner

		2023	2022
	Faktisk tap konstatert på fordringer	6 815	8 107
-	Tap på fordringer tatt på forskudd i fjor	-22 000	-24 500
=	Mertap på fordringer som resultatføres	-15 185	-16 393
+	Forventet tap på fordringer	22 800	22 000
=	Samlet resultatført tap på fordringer	7 615	5 607

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 2023 benyttet en timesats på 904 kr.

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

Beløp i hele tusen kroner

Prosjektkategori	Beløp	Timer	Årsverk
Rehab- og utviklingsprosjekter inkl brannsikring kommunale gårder	4 785	9 952	5,8

Note 25.2 Byggelånsrenter

Foretaket har ikke beregnet byggelånsrenter i 2023.

Note 26 Investeringsoversikter

Note 26.1 Større pågående prosjekter

I hele tusen kroner

Prosjektets navn	Oppr. budsjett	Regulert budsjett	Beløp 31.12	Avvik reg.bud/ regn i %
Kvartal 3 (vinduer og sprinkling)	69 200	69 154	57 862	-16 %
Solfjellhøgda 34-44 (våtrom)	68 700	67 040	59 323	-12 %
Dælenenggata 37,39 og 41 (vinduer, sprinkling, varmeanlegg)	62 000	73 000	75 969	4 %
Sofienberggata 7 (fasade)	32 000	52 000	50 935	-2 %
Dannevigsveien 7 og Arendalsgata 3 (tak- og fasaderehabilitering)	31 700	42 514	24 513	-42 %
Kvartal 8 (våtrom, sprinkling, vinduer)	27 000	31 981	32 379	1 %
Kvartal 5 (tak)	25 000	2 000	155	-92 %
Odins gate 4 (rehab. etter kjøp)	24 600	26 169	18 079	-31 %
Ufordelt Rehab-/Utviklingsprosjekter	22 900	-	-	-

Prosjektets navn	Oppr. budsjett	Regulert budsjett	Beløp 31.12	Avvik reg.bud/ regn i %
Vestlisvingen 196 (ombygging 2 etg.)	20 000	20 000	5 413	-73 %
Totalrehabilitering leiligheter	20 000	20 000	23 021	15 %
Schweigaards gate 98 / Dalahaugen 1-15 (fasade og vinduer)	16 900	26 737	1 940	-93 %
Store Sandaker (vinduer)	15 000	22 985	27 906	21 %
Brinken 49 (tak, balkonger og fasade)	13 700	4 300	890	-79 %
Trondheimsveien 403 - 405 (28 stk våtrom)	12 600	630	616	-2 %
Grenseveien 66 (ombygging)	12 500	18 000	714	-96 %
Arendalsgata 3 (sprinkling)	10 000	2 450	787	-68 %
Øvrige prosjekter	16 200	369 089	147 494	-60 %
Total rehabilitering	500 000	848 049	527 996	-38 %

Note 26.2 Opplysning om vesentlige overføringer mottatt til finansiering av investeringer

I hele tusen kroner

Prosjektets navn	Regulert budsjett	Beløp 31.12	Klausul om tilbakebetaling
Tilskudd fra Husbanken ifm. kjøp av eiendom.	0	76 482	Tilskuddene skal tilbakebetales dersom kravene i forskriften eller vilkårene i tilskuddsvedtakene ikke blir oppfylt. Ved salg av boliger som har mottatt tilskudd, skal tilskuddsdelen som ikke er avskrevet betales tilbake. Forskrift §11.
Tilskudd fra ENOVA for etablering blant annet etablering av energibrønner.	0	7 880	Tilskuddene tildeles under forutsetning av at enkeltprosjektene blir gjennomført i tråd med kriteriene for ordningen.

Note 26.3 Investeringsavvik - kategorisert

Tall i hele tusen kroner

Prosjektets navn	1. Periodiseringsavvik, innenfor vedtatt tidsramme	2. Reelle netto besparelser på ferdige prosjekter	3. Reelle forsinkelser iht. vedtatt tidsplan	4. Uforutsig- bare avsetninger	Sum prosjekt
Prosjekt 106600 Rehab- /utv. prosjekter	-	-	320 050	-	320 050
Prosjekt 114601 Brannsikring kommunale gårder	-	-	10 734	-	10 734
Prosjekt 123600 Klimatiltak	-	-	43 612	-	43 612
Prosjekt 118605 Kjøp av kommunale boliger	-	-	173 993	-	173 993
Sum	-	-	548 389	-	548 389

Note 27 Usikre forpliktelser og hendelser etter balansedagen

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

Det er gjort en avsetning i balansen mot Oslobygg KF på kr 1 129 246 på konto 2137011 Fordring private foretak, da det ikke ble oppnådd enighet om kravet i 2023. Beløpet gjelder strømutfgifter som leietaker skal stå ansvarlig for i henhold til leiekontrakten. Uenigheten bunner ut i at utgiftene gjelder år 2021 og 2022. Dette ble ikke avsatt i disse årene, da de ikke ble kjent før primo 2023.

Note 28 Spesifikasjon av uvanlige og vesentlige poster og transaksjoner

I regnskapsåret har Boligbygg ført kr 11 625 236 som en tilfeldig inntekt i forbindelse med avvikling av aksjeselskapene Observatoriegaten 13/15 As, Sven Bruns gate 1 AS, Sven Bruns gate 3 AS og Sven Bruns gate 7 AS. Beløpet er en overføring av likviditetsoverskudd/banksaldo i selskapene til Boligbygg sin bankkonto. Det er uvanlig med et så stort likviditetsoverskudd ved avvikling av selskaper, men i denne porteføljen var det lite driftsutgifter, da leiekontraktene var såkalte «bare-house-avtaler», hvor leietaker sto ansvarlig for drift av byggene.

Boligbygg har ellers ingen uvanlige eller vesentlige poster eller transaksjoner i regnskapsåret. Viser likevel til note 7 og note 19 som omhandler aksjeselskaper som foretaket har eierandeler i pr 31.12 samt selskaper 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**

Ikke aktuell.

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 bilags-nummer	Motpartens bilags- nummer
	Fordringer	Gjeld		
Oslobygg Oslo KF	0	1 113 348	19758390	10007627
Sum	0	0		

Fordringer og gjeld mellom bykassens virksomheter og foretakene

Tall i hele kroner

Virksomhet - navn:	31.12.2023		Eget bilags-nummer	Motpartens bilags- nummer
	Fordringer	Gjeld		
Bydel Gamle Oslo	3 746 350	0	19758563	11747683
Bydel Nordre Aker	1 200 000	0	19758820	11731460
Bydel Østensjø	471 276	0	19758565	11746109
Sum	5 417 626	0		

Note 31 Vesentlige leieforpliktelser

I hele tusen kroner eks. mva

Type avtale	Årlig driftsutgift	Avtalen utløper
Leiekontrakt kontorlokaler Wergelandsveien 1-3	18 500	Juli 2025
Leiekontrakt kontorlokaler Nydalen allé 37	13 700	Avtale over 10 + 5 år med oppstart mai 2025.
Vaktmesteravtale	16 500	Mars 2024
Renhold	12 500	April 2027
Vakthold	12 000	April 2024
Heis - kontroll/reparasjonavtale	5 000	April 2025 + 2 år opsjon
Brann/HMS	7 000	2024 - 2025 + 2 års opsjon
Fyringsanlegg og varmesentral	3 400	Juli 2025 + 2 års opsjon
Snøbrøyting, isfjerning og gartnertjenester	10 000	3 avtaler; oktober 2023/november 2023 +1+1 år/april 2023 + 1 år
Ventilasjon	5 000	Januar 2024 + 1 års opsjon
Bredbånd/kabel-tv	21 000	Årlige fornyelser

Note 32 Oversikt over fordeling av andel inntekter på egen kommune og eksterne

Tall i hele tusen kroner

Oversikt over foretakets utgifter og fordelingen av disse	Totalt	Fordelt på:	
		Egen kommune	Andre
Andre salgs- og leieinntekter	-1 918 501	-193 698	-1 724 803
Overføringer med krav til motytelse	-890 919	-362 309	-528 610
Overføringer uten krav til motytelse	-12 352	-	-12 352
Renteinntekter	-3 385	-	-3 385
Sum	-2 825 157	-556 007	-2 269 150

Note 33 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 34 Justering av mvakompensasjon 2023

Tall i hele tusen kroner

-	Justering grunnet salg
10 739	Justering grunnet endret bruk
- 528	Justering grunnet endret bruk ihht leietakererklæringer fra bydel og fremleietaker
3	Justering grunnet privat bruk av arbeidsgiverfinansiert telefon
10 213	Justering grunnet endringer i mva-status tilbake i tid jf. fornyet kontraktsdato
10 739	Total korreksjon mva-kompensasjon

Vedlegg til regnskapet:**Dokumentasjon av balansen**

Handling	Hovedreferanse	Ja, Nei, Ikke aktuell	Evt. merknader
Dokumentasjon av balansen			
Foreligger det dokumentasjon av alle balanseposter med mindre de er ubetydelige?	BL § 11, 1. ledd	JA	Virksomheten er ajour med avstemming av alle bankkonti. Alle øvrige balansekonti blir også avstemt. Balansekonti HR er UKE ansvarlig for. Vi er ikke kjent med at det foreligger usikkerhet til poster som vil medføre vesentlige regnskapsmessige konsekvenser.

Handling	Hovedreferanse	Ja, Nei, Ikke aktuell	Evt. merknader
Dokumentasjon av bankinnskudd, lånegjeld, kontanter og lignende			
Inneholder dokumentasjonen av bankinnskudd og lånegjeld oppgaver fra finansinstitusjoner over mellomværende	BF § 6-2, 1. ledd BF § 6-2, 2. ledd		Når det gjelder dokumentasjon av lånegjeld, har virksomheten oversikt over restgjeld. Øvrig dokumentasjon ligger hos Oslo kommunes finansseksjon.
Er kontantbeholdning opptelt ved årets slutt		Kontant-kasse avvirket	
Er opptelling dokumentert med hvem som har foretatt opptellingen og på hvilket tidspunkt?		I 2015.	
Dokumentasjon av avsetninger, nedskrivninger mv.			
Omfatter dokumentasjon av poster som er verdsatt etter vurdering minst opplysninger om beregningsmetode og de forutsetninger som beregningen bygger på?	BF § 6-4	JA	

Behandling av merverdiavgift og merverdiavgiftskompensasjon

Kontroll	Ja, Nei	Hvis Ja:	Ja, nei, delvis	Kommentar
Krever virksomheten kompensasjon av merverdiavgift?	Ja	Ytterligere informasjon er ikke nødvendig	Ikke aktuell	
Krever virksomheten fradrag for merverdiavgift?	Nei	Er virksomheten særskilt eller frivillig registrert?		Hvis ja/delvis, beskriv type registrering:
Krever virksomheten forholdsmessig kompensasjon/fradrag for merverdiavgift?	Ja	Foreligger det en ajourført dokumentasjon og oversikt over fordelingsnøklerne som benyttes og begrunnelsen for	Ja	Hvis nei/delvis, kommenter:

Kontroll	Ja, Nei	Hvis Ja:	Ja, nei, delvis	Kommentar
		disse, som enkelt kan fremlegges på forespørsel?		
Forekommer det utleie av eiendommer og arealer?	Ja	Foreligger det en oversikt over utleiearealene og MVA-behandlingen for disse?	Ja	
Har virksomheten kartlagt om den har økonomisk aktivitet som kan være i konkurranse med andre som ikke er kompensasjonsberettiget?	Ja	Er det gjennom kartleggingen vurdert at virksomheten kan ha slik økonomisk aktivitet?	Nei	<i>Hvis ja/delvis, foreligger det en oversikt over denne økonomiske aktiviteten og de vurderinger som er gjort?</i>
Er det inngått avtale med utbygger om justeringsrett eller justeringsplikt?	Ja	Bruk kommentarfeltet for å angi: - årstall for avtaleinngåelse - henvisning til evt. byråds-/bystyresak - om avtalen er inngått direkte med utbygger	ikke aktuell	<i>Avtale inngått i 2016; Avtale mellom BBY og Urban Bolig AS. Gjelder Welhavensgt 5</i>

Kontroll	Justering av merverdiavgift (mval. kap 9, fmval. kap 9)	Justering av merverdiavgiftskompensasjon (kompl. § 16, fkompl. § 6)
Dokumentasjon ved anskaffelse av kapitalvarer er utarbeidet iht. fmval. § 9.1.2		Ja
Dokumentasjon vedr. bruk av kapitalvarer er utarbeidet iht. fmval. § 9.1.3		Ja
Behov for justering er vurdert		Ja
Det er foretatt justering i termin 6		Ja

Kontroll	Justering av merverdiavgift (mval. kap 9, fmval. kap 9)	Justering av merverdiavgiftskompensasjon (kompl. § 16, fkompl. § 6)
Dokumentasjon av justeringen iht. fmval. §§ 9.3.3 og 9.7.2 er utarbeidet		Ja

Kontroll av innberetningspliktige ytelser

Boligbygg har mottatt avstemming fra UKE på alle oppgavepliktige konti. Det er ingen avvik mellom Agresso HR og Agresso økonomi.

5 Særskilt rapportering

5.1 Tiltak for å forbedre service overfor brukerne

Boligbygg bestreber seg på kontinuerlig å utvikle sine tjenester overfor leietakerne, ikke minst med hensyn på tilgjengelighet, responstid og kvalitet. De siste årene har kundesenteret jobbet aktivt med eierskap og gode prosesser for å øke kvaliteten på kundeopplevelse og i 2023 har vi sett gode resultater blant annet ved økt svar ved første kontakt fra 26% satt over i 2020 mot 6% i 2023. Snittventetid har gått ned fra 5 til 2 minutter fra 2022 til 2023.

I 2023 har vi sett effektene av flere nye tiltak muliggjort av digitalisering. Foretaket har videreført arbeidet med å skifte ut tradisjonelle låssystemer med elektroniske. Dette forenkler bestillingen og produksjonen av nøkler, foruten at det høyner sikkerheten i eiendommene. Pilotprosjektet elektronisk signering av leiekontrakter var vellykket og en stadig større andel kontraktsfornyelser og parkeringsplasskontrakter signeres elektronisk. Høsten 2023 gjennomførte foretaket en beboerundersøkelse for alle beboerne. I undersøkelsen fremkom det blant annet at 76% av respondentene opplever å bli møtt på en god måte av Boligbyggs ansatte og at 57% av respondentene ønsker å kontakte Boligbygg via telefon.

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 Handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelse

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

1) Egen portefølje med boliger for mennesker med funksjonsnedsettelser:

Boligbygg har rundt 350 boliger som er reservert og særskilt tilrettelagt for mennesker med funksjonsnedsettelser, 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.

Områder fra handlingsplanen	Ja/nei
Har virksomheten utarbeidet handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser?	ja
Er det utarbeidet konkrete tiltak på handlingsplanens satsingsområder? 1)	ja
Tiltak gjennomført i 2023	
1. Videreutvikle Boligbyggs kompetanse mtp. tilrettelagte boliger / forvaltning av foretakets portefølje av boliger for mennesker med funksjonsnedsettelser.	x
2.. Fremskaffe tilpassede boliger for mennesker med funksjonsnedsettelser	x

5.4 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 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, 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 ambisjoner om å styrke den interne kompetansen når det gjelder UU, for å sikre helhetlige og gode UU-løsninger i prosjektene.

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.

5.5 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
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 opprettet 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.

5.6 Læringer

Foretaket har foreløpig ikke gått gjennom prosess med å bli godkjent lærebedrift. Dette står på planen for 2024, der vi ønsker å utrede muligheten for å ta inn læringer på henholdsvis IT og ITB/Byggautomasjon.

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

Bedriften har i 2023 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 277 brudd på AML i 2023, hvorav 11 er overskredet arbeidstid per dag, 5 er overskredet arbeidstid per uke og 261 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 2023. 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 har økt fra 6,2% i 2022 til 7,9 % i 2023. Det er langtidsfraværet som har økt, mens korttidsfraværet har holdt seg på samme nivå som i 2022. Sykefraværet skyldes hovedsakelig luftveisinfeksjoner, Covid-19 og influensa. Dette understreker behovet for å fortsette å sette søkelys på helsefremmende tiltak og forebygging for å redusere sykefraværet. Ikke arbeidsrelaterte skader og planlagte operasjoner har bidratt til et forhøyet sykefravær.

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 2023 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-	Årlig fokus på lønns og arbeidsvilkår i øverste ledergruppe	Det er innhentet informasjon om lønnsvilkår for sammenlignbare virksomheter
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.	Kontinuerlig arbeid
Tiltak 3 omfatter etnisk mangfold og kraften i annerledeshet	Kontinuerlig fokus	Bevisstgjøring og økt kompetanse hos de ansatte på alle nivåer i organisasjonen	Vi skal ha mangfold som tema på medarbeidersamling i 2024	Samling under planlegging

* 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 %
2023	162	157	58 %	42 %	5	0 %	100 %
2022	169	160	59 %	41 %	9	11 %	89 %

	Alle ansatte	Ufrivillig deltid			Midlertidig ansatte		
	Totalt	Totalt	Menn %	Kvinner %	Totalt	Menn %	Kvinner %
2023	162	0	0 %	0 %	9	44 %	56 %
2022	169	0	0 %	0 %	9	0 %	100 %

Kjønn og lønn

		Kjønnsbalanse			Lønnsbalanse		
Stillingskategori		Menn %	Kvinner %	Total (N)	Menn (kr)	Kvinner (kr)	Kvinner andel av menn %
Totalt i virksomheten	2023	57	43	204	664 407	701 022	106
	2022	53	47	194	714 696	682 064	95
Toppleders ledergruppe inkl. topplerer: 0402 og 0226	2023	43	57	7	1 322 700	1 408 150	106
	2022	57	43	7	1 334 162	1 367 200	102
Stillingskategori 1, seksjonsleder, 0234	2023	52	48	21	1 017 063	1 013 300	100
	2022	50	50	20	961 590	971 090	101
Stillingskategori 2, spesialkonsulent II, 0195	2023	76	24	25	876 257	850 033	97
	2022	73	27	26	827 979	774 171	94
Stillingskategori 3, spesialkonsulent I, 0228	2023	40	60	47	731 363	702 385	96
	2022	36	64	50	676 522	653 809	97

Sykefravær

Sykefravær i %	2022	Mål 2023	2023
Korttid (0-16 dager)	3,02		2,98
Langtid (17 - > dager)	3,21		4,91
Totalt	6,22	5,60	7,89

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 2023?	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 2023.	Antall: 277		Kommentar: Inkluderer 11 overskredet arbeidstid dag, 5 overskredet arbeidstid per uke og 261 brudd på hviletid. Tallene inkluderer ikke øverste ledergruppe.
Hvordan har virksomheten behandlet bruddene i AMU?	Kommentar:		Vi behandler AML-brudd i AMU-møtet i januar. Der går vi gjennom de ulike bruddene og snakker om årsak og mulige tiltak.
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 trusselsituasjoner?	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 Samfunnssikkerhet og beredskap

Ny kommunikasjonssjef tiltrådte i januar, og har også rollen som beredskapsansvarlig. Verdensbildet er i endring. Boligbygg tar beredskapsarbeidet på alvor, først og fremst fordi vi yter tjenester til byens svakerestilte som kan ha store utfordringer i en beredskapssituasjon. Gjennom året er Boligbyggs beredskapsplaner revidert, og ytterligere revidert etter valget med oppdatert kontaktinformasjon. Beredskapsansvarlig har også deltatt på både omfattende øvelse og jevnlig kontaktmøter med Beredskapsetaten.



I tillegg har Boligbygg tatt initiativ til samarbeid med beredskapsansvarlige i bydelene. I de fleste beredskapssituasjoner vil man være avhengig av andre aktører og virksomheter i kommunen. Det skulle vært gjennomført en beredskapsøvelse i 2023, men denne ble skjøvet til februar 2024. Det er utarbeidet nye rutiner og verktøy for samhandling i beredskapssituasjoner, med blant annet tiltakskort for flere typer scenarier.

5.9 Bruk av konsulenter

Konsulentbruk - driftsregnskapet

Foretaket har i løpet av de siste årene økt antallet fast ansatte og har redusert bruken av eksterne i tråd med dette. I de tilfellene det anvendes eksterne konsulenter, har dette sin begrunnelse i et raskt og tidsavgrenset behov for kompetanse og bistand. Konsulentbruken i driftsregnskapet er noe redusert fra 2022, dette med unntak av konsulentbruk innen organisasjon- og organisasjonsutvikling som økte noe i 2023. Dette relateres til at det er igangsatt et kartleggingsarbeid med sikte på å oppnå mer effektiv drift av virksomheten fremover. Det har også gjennom 2023 vært krevende å rekruttere prosjekteringskompetanse, foretaket er imidlertid i gang med å rekruttere denne kompetansen i form av faste ansettelser og har stor tro på at behovet for innleid kompetanse innen dette området vil avta i 2024.

Tall i mill. kroner

Driftsbudsjettet	Pålagt ekstern		Øvrig ekstern	
	2022	2023	2022	2023
Kategori av kjøp /type konsulentttjeneste				
Prosjektering	-	-	8,85	7,34
Byggeledelse	-	-	3,38	2,15
Kvalitet og kontroll	-	-	-	-
IT	-	-	1,26	0,92
Organisasjon og organisasjonsutvikling	-	-	4,71	6,00
HMS	-	-	-	-
Andre konsulentttjenester	-	-	-	-

Konsulentbruk - investeringsregnskapet

Foretaket har i lengre tid hatt utfordringer med å rekruttere både prosjektleder- og prosjekteringskompetanse i markedet. Dette har seg utslag i høyere kostnader i 2023 enn i 2022. Dette gjelder spesielt prosjekteringskompetanse. Ved utgangen av 2023 er imidlertid markedet i ferd med å snu. Foretaket forventer dermed i få rekruttert flere faste prosjektledere

og byggeledere gjennom 2024 slik at det oppnås en langt bedre balanse mellom egne og innleide ressurser innen disse fagområdene.

Tall i mill. kroner

Investeringsbudsjettet	Pålagt ekstern		Øvrig ekstern	
Kategori av kjøp /type konsulentteneste	2022	2023	2022	2023
Prosjektering	-	-	13,89	18,90
Byggeledelse	-	-	24,85	25,15
Kvalitet og kontroll	-	-	-	-
IT	-	-	-	-
Organisasjon og organisasjonsutvikling	-	-	-	-
HMS	-	-	-	-
Andre konsulenttenester	-	-	-	-

6 Miljø- og klimarapportering 2023

6.1 Kortfattet omtale av miljø- og klimaarbeidet i egen virksomhet

Oslo kommune har høye ambisjoner for miljøarbeidet, og Boligbygg har en rekke aktiviteter som bidrar til oppnåelse, der de viktigste er:

- Sette krav til utslippsfrie bygge- og anleggsplasser
- ISO-sertifisering innen miljø
- Stille miljøkrav i Boligbyggs prosjektarbeid
- Miljøoppfølgingsplaner
- Gjennomføre energieffektiviserende tiltak

Boligbygg ble sertifisert innen ISO-14001 i 2023, et viktig bidrag til mer målrettet arbeid innen klima og miljø. Foretaket har i tillegg til miljømål fra Oslo kommune, etablert interne miljømål, samt besluttet å styrke fagområdet med ytterligere ressurser for å sikre samsvar til krav innen miljø og bærekraftsarbeid. Det er utarbeidet egen tiltaksplan for å sikre etterlevelse av foretakets miljøstrategi.

Boligbygg deltar i flere nettverk og arbeidsgrupper innen miljø og bærekraft, det siste innen EU-prosjektet REBUS, et prosjekt der målet er å få til en bredere og raskere implementering av ombruk i byggebransjen. Prosjektet ble avsluttet 31.12.23, og ga god innsikt og kompetanse som nyttiggjøres i foretakets arbeid innen ombrukskartlegging og ombruk. For å være oppdatert på muligheter i markedet, er foretaket medlem av Næring for klima og Grønn byggallianse, og deltar på seminar og konferanser i regi av blant annet Futurebuilt, Sintef og Oslo kommune.

I 2019 starter Boligbygg et EPC prosjekt, med mål om å energieffektivisere porteføljen til Boligbygg. Ca. 1/3 av bygningsmassen er inkludert, og siden oppstart har Boligbygg spart rundt 14 % energi i disse byggene sammenlignet med energiforbruket i 2015. Boligbygg har i 2023 jobbet med å implementere enda flere energisparetiltak, som isolering av kalde loft og utskifting

av vindu.

Gjennom anskaffelser stilles standard miljøkrav innen transport, maskiner og avfallshåndtering, samt krav om rapportering. Det er innført krav om 100% utslippsfrie anleggsvirksomhet innen 2025, samt krav om rapportering. I tillegg stilles krav om 90% sorteringsgrad og 70% materialgjenvinningsgrad. Boligbygg arbeider kontinuerlig for å etablere gode metoder for å innhente opplysninger og kartlegge miljøarbeidet ute hos leverandørene. Kildesortering er også noe som blir ivaretatt internt.

Det utarbeides miljøoppfølgingsplaner og kartlegging av ombruk i prosjekter, i tillegg til å etterspørre miljødeklarasjoner for de største materialbruk, der man skal vurdere å benytte materialer med lavest klimagassutslipp.

Som et virkemiddel for å bidra til at Oslo blir en mer klimarobust by, har Oslo kommune satt av midler til treplanting, og Boligbygg bidrar til dette ved å plante trær i foretakets bakgårder og hager.

Det jobbes aktivt med klimatilpasning i prosjektene hvor dette er aktuelt. Dette omfatter blant annet håndtering av overvann i eiendommene. Oppfølging av dette ligger inne i miljøoppfølgingsplanen som alle Boligbyggs prosjekter følger.

Plastforurensning er tatt inn som eget oppfølgingspunkt i mal for miljøoppfølging i prosjekter, og det vurderes i hvert prosjekt hvilke tiltak som kan gjennomføres.

Når det gjelder klimavennlige jobbreiser har Boligbygg lagt til rette for dette gjennom følgende tiltak;

- God kapasitet på sykkelparkering og garderobe
- Tilbud om gratis sykkelSERVICE
- Ruter kort tilgjengelig til bruk i tjenestereiser
- Antall parkeringsplasser er redusert
- Alle tjenestebiler er el-biler og vi disponerer el-sykler

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.

6.2 Klimabudsjett

Tiltak og virkemidler i klimabudsjett 2023	Resultatindikator	Måltall 2023	Status pr. 31.12.23	Årsak til avvik
5: Nullutslipp/bærekraftig biodrivstoff i kommunens kjøretøy	Andel nullutslippskjøretøy av total kjøretøypark under 3,5 tonn	100 %	95 %	19 elbiler og 1 prius
	Andel kjøretøy som går på bærekraftig biodrivstoff av total kjøretøypark under 3,5 tonn		0	Ingen kjøretøy på biodrivstoff
	Andel nullutslippskjøretøy av total kjøretøypark over 3,5 tonn	100 %	IR	Ingen kjøretøy over 3,5 tonn
	Andel kjøretøy på bærekraftig biodrivstoff av total kjøretøypark over 3,5 tonn		IR	Ingen kjøretøy over 3,5 tonn
14: Krav til utslippsfri varelevering på oppdrag for kommunen	Andel nye kontrakter som innebærer transport hvor det stilles standard miljøkrav til transport	100 %	100 %	Vi rapporterer 100%, da vi anser at vi har brukt kravene i de kontrakter der det er aktuelt å bruke ihht føringer fra UKE
19: Krav til bruk av utslippsfrie lastebiler på oppdrag for kommunen	Andel utslippsfri, inkludert biogassbasert, massetransport (målt som % av totalt kjørte km)	100 %	53,00 %	
	Andel massetransport på bærekraftig biodiesel (målt som prosent av totalt kjørte km)		29,50 %	
21: Krav om utslippsfri bygg- og anleggsvirksomhet på oppdrag for kommunen	Andel utslippsfri, inkludert biogassbasert, utførelse av anleggsarbeid (målt som prosent av totalt energibruk)	100 %	87,00 %	
	Andel utførelse av anleggsarbeid på bærekraftig biodiesel (målt som prosent av totalt energibruk)		12,00 %	
24: Innkjøp av utslippsfrie maskiner i Oslo kommunes maskinpark	Andel nullutslippsmaskiner av total maskinpark	100 %	IR	Ingen egne maskiner
	Andel maskiner som går på bærekraftig biodrivstoff av total maskinpark		IR	Ingen egne maskiner
Sorteringsgrad	Sorteringsgrad	90,00 %	88,00 %	

6.3 Rapportering i Miljøfyrtårnportalen

Boligbygg rapporterer i 2023 via Miljøfyrtårnportalen. Kopi av rapportering er vedlagt årsberetning for 2023. Det sendes kopi til byrådsavdeling for kultur og næring og Klimaetaten. Rapporten er laget i excel-format og oversendt astrid.landstad@kli.oslo.kommune.no

7 Oppfølging av verbalvedtak og flertallsmerknader

7.1 Utkvittering av bystyrets merknader og verbalvedtak

F15/2023 Hagegata 30

Boligbygg har fortsatt å forvalte Hagegata 30 gjennom 2023, men Oslobygg har samtidig hatt oppgaven med å rehabilitere bygget og EBY har hatt ansvaret for å utvikle et konsept rundt en tredje boligsektor i bygget.

I ny byrådserklæring høsten 2023 fremgår det at byrådet vil tilby salg av Hagegata 30 til SIO for utvikling av studentboliger. På denne bakgrunn er pilotprosjektet tredje boligsektor avsluttet. Boligbygg har ved årets slutt ikke mottatt oppdragsbrev, og fortsetter å forvalte bygget inn i 2024.

F17/2022 Krav om miljøvennlig transport i innkjøpsregelverket

Miljøkrav til transport skal brukes i alle vare- og tjenesteanskaffelser hvor årlig kontraktsverdi er over 0,5 mkr. eksklusiv mva. og transport er nødvendig og forekommer i gjennomsnitt en gang i uken løpet av kontraktsperioden.

I 2023 har Boligbygg gjennomført 8 vare- og tjenesteanskaffelser hvor miljøkravene til transport skal benyttes.

I 5 av disse viste markedsundersøkelser at tjenesten kunne gjennomføres utelukkende ved bruk av utslippsfrie kjøretøy (nullutslipps- eller biogasskjøretøy) og det ble derfor stilt minimumskrav om dette i kontraktene. Dette gjelder følgende avtaler:

- Service på røykventilasjon
- Frukt på kontoret
- Service på manuelt slukkeutstyr
- Service, drift og vedlikehold av varme- og kjøleanlegg
- Service, drift og vedlikehold av heiser
- Skadesanering
- Vaskemaskiner/tørketromler, kjøp og service



En av disse gjaldt gjennomføring av minikonkurranse iht. samkjøpsavtale for renhold av fellesarealer i heleide bygg (hvor leverandøren ihht. samkjøpsavtalen har forpliktet seg til 100 % andel nullutslipps- eller biogasskjøretøy innen oppstart av vår kontrakt).

To av disse gjaldt parallelle rammeavtaler for hhv. skadesanering og kjøp og service på vaskemaskiner og tørketromler hvor markedsundersøkelser viste at vi ikke kunne sikre tilstrekkelig konkurranse ved å stille minimumskrav til utslippsfrie kjøretøy, og det ble derfor evaluert på dette i anskaffelsene.

I den første anskaffelsen forpliktet begge leverandørene seg til å hovedsakelig benytte utslippsfrie kjøretøy og 100 % innen utgangen av 2024. I den andre anskaffelsen forpliktet valgte leverandør seg til å bruke et nullutslippskjøretøy.

F4/2021 Flyselskaper som nekter fagorganiserte ansatte

Problemstillingen er ikke aktuell da våre ansatte som hovedregel ikke reiser med fly i sin arbeidshverdag. I de unntaksvis tilfellene flyreiser skulle være aktuelt, vil Boligbygg legge denne føringen til grunn.

F21A/2015 Bekjempelse av skatteunndragelse og arbeidslivskriminalitet

Oslo kommune skal bekjempe skatteunndragelse og annen arbeidslivskriminalitet gjennom aktiv bruk av anskaffelsesprosessen. Boligbygg legger kravene i Oslomodellen til grunn for sine anskaffelser og vil tilpasse seg Ny Oslomodell, jf. byrådssak 1031/23 som trer i kraft for alle anskaffelser som kunngjøres etter 1. september 2023.

Boligbygg tilpasset seg de nye retningslinjene innen utgangen av 2023, og revidert Oslomodell er inntatt i anskaffelser kunngjort etter desember 2023.

H34/2022 Kommunale boliger

Vedtaket stiller opp et mål om at den operasjonelle ledigheten i BBYs boligmasse ikke skal overstige 4,0 %. Gjennomsnittlig operasjonell ledighet har i årets åtte første måneder vært 3,4 %, dvs. 0,6 prosentpoeng lavere enn målet. Se redegjørelse under pkt. 4. over.

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 effektuert av BBY i 2020 for så vidt gjelder 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 trådte 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.

H93/2013 Kommunalt investeringstilskudd til Omsorg+ og boliger til vanskeligstilte/mennesker med nedsatt funksjonsevne

Ansvar for bygging, gjennomføring og finansiering av denne typen prosjekter er overtatt av Oslobygg KF. Boligbygg Oslo KF mottar kommunale tilskudd kun i forbindelse med kjøp av boliger.

B15/2022 Universell utforming

I forbindelse med nyetablering, rehabilitering og oppgradering av offentlige uteområder tilstreber Boligbygg å skape tilgjengelighet samt gode og universelt utformede løsninger. I dialogen rundt Tildelingsbrevet fra 2021 ble det avklart med byrådsavdelingen at krav til UU ikke er gjeldende for Boligbygg.

B9/2013 Brannsikkerhet i kommunale boliger

Foretaket legger meget 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 ett 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 2023 har bystyret øremerket 25 mkr (inkl. mva.) i investeringsmidler til brannsikring av kommunale boliger. I tillegg kommer ubenyttede midler fra 2022 (såkalt Y-disp) på omkring 25 mkr. Samlet sett ble det i 2023 anvendt ca. 40 mkr (inkl. mva.) på tiltak knyttet denne bevilgningen. Dette gjelder både detektering, tetting, branndører og automatiske slukkeanlegg (sprinkel og vanntåke).

Det er iverksatt ett prosjekt for etablering av automatiske slukkeanlegg i PU boliger. Dette er kostnadsberegnet til 21,5 mkr. (inkl. mva) Det foreligger planer for automatiske slukkeanlegg (vanntåke) for resterende PU boliger i 2024.

S17/2010 Nullutslipp og klimanøytral bilpark

Foretaket har ikke kjøpt kjøretøy med fossilt drivstoff de siste årene. Bilparken består av elbiler og en eldre hybrid bensinbil. Hybridbil skal erstattes i løpet av 2024.

7.2 Merknader fra kommunerevisjonen og kontrollutvalget

Kommunerevisjonen har, som en del av regnskapsrevisjonen for 2023, gjennomgått utvalgte regnskapstransaksjoner og interne kontrollrutiner i foretaket basert på risiko- og vesentlighetsvurderinger, blant annet ut ifra analyser av bokførte utgifter og inntekter. 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 vedrørende årsberetning 2022

Kontrollutvalget behandlet i møte den 25. april 2023 sak 48, Årsregnskap 2022 for bykassen, lånefondet og konsolidert regnskap. I sin behandling pekte utvalget på revisors forbehold i bykasseregnskapet og Boligbyggs regnskap. I protokollen er følgende merknad tatt inn:

Revisors beretning og merverdikompensasjon

Kontrollutvalget konstaterer at kommunerevisor også for 2022 har tatt forbehold i revisjonsberetningene til Boligbygg Oslo KF og bykassen fordi det foreligger vesentlig usikkerhet i årsregnskapene om riktigheten av merverdi avgifts kompensasjon, bl.a. knyttet til boliger til helse- og sosialformål. Dersom retten til kompensasjon blir avskåret, kan eventuell tilbakeføring av mottatt kompensasjon bli en betydelig kostnad for kommunen. Utvalget merker seg at det ikke er avsatt for denne usikkerheten i Boligbyggs eller kommunens regnskap.



8 Regnskapsrapporter

Bevilgningsoversikt drift

Tall i hele tusen kroner

	I	II	III	IV	V	
Bevilgningsoversikt drift 2023	Regnskap 2023	Dok. 3 2023*	Regulert bud. 2023*	Regnskap 2022	Avvik 2023 (III-I)	Note-henvisning
Andre generelle driftsinntekter	-	-	-	-	-	
Sum generelle driftsinntekter	-	-	-	-	-	
Sum bevilgninger drift, netto	- 409 716	- 284 789	- 284 789	- 150 273	124 927	
Avskrivninger	409 187	414 300	414 300	393 837	5 113	6
Sum netto driftsutgifter	- 529	129 511	129 511	243 564	130 040	
Brutto driftsresultat	- 529	129 511	129 511	243 564	130 040	
Renteinntekter	- 3 385	- 975	- 975	- 1 858	2 410	
Renteutgifter	2 997	2 798	2 798	3 179	- 199	
Konserninterne renteutgifter	112 185	120 649	120 649	80 829	8 464	
Avdrag på lån	6 250	6 222	6 222	6 235	- 28	14
Konserninterne avdrag på lån	136 009	156 095	136 095	116 761	86	14
Netto finansutgifter	254 056	284 789	264 789	205 146	10 733	
Motpost avskrivninger	- 409 187	- 414 300	- 414 300	- 393 837	- 5 113	6
Netto driftsresultat	- 155 660	-	- 20 000	54 873	135 660	
Disponering eller dekning av netto driftsresultat:						
Overføring til investering	20 000	-	20 000	41 731	-	
Bruk av bundne driftsfond	-	-	-	14 501	-	17
Avsetning til bundne driftsfond	-	-	-	-	-	17
Bruk av disposisjonsfond	-	-	-	82 104	-	17
Avsetning til disposisjonsfond	135 660	-	-	-	135 660	17
Dekning av tidligere års merforbruk	-	-	-	-	-	
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	155 660	-	20 000	- 54 873	- 135 660	
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	-	-	-	-	-	

* Bystyret har kun vedtatt krav til netto driftsresultat

* Endringene i Kostra-veilederen §5-2 knyttet til forståelsen av begrepet "regulert budsjett" har ikke vært mulig å hensynta ved regnskapsavleggelsen. Foretaket vil følge opp dette i samarbeid med FIN i 2024 med målsetning om implementering fra og med regnskapsåret 2025.

Bevilgningsoversikt investering

Tall i hele tusen kroner

	I	II	III	IV	V	
Artsgupper	Regnskap 2023	Dok. 3 2023	Regulert bud. 2023*	Regnskap 2022	Avvik 2023 (III-I)	Note- henvisning
Kjøp av maskiner og utstyr	702	-	1 431	2 069	729	
Rehab- / utviklingsprosjekter	528 002	500 000	848 052	587 529	320 050	
Brannsikring kommunale gårder	39 665	25 000	50 400	12 569	10 734	
Kjøp av boliger til vanskeligstilte	915 661	350 000	1 089 654	264 199	173 993	
Kjøp av aksjer og andeler i selskaper	-	-	-	177 360	-	7
Klimatiltak	16 286	50 000	59 898	52 822	43 612	
Overføring/tilbakeføring til staten	2 017	-	-	554 -	2 017	
Sum investeringsutgifter	1 502 334	925 000	2 049 434	1 097 096	547 101	
Sum investering korr. for avsetning til fond	-	-	-	-	-	
Sum investering	1 502 334	925 000	2 049 434	1 097 096	547 101	
Kompensasjon for merverdiavgift	- 47 800	- 86 250	- 106 399	- 40 449	- 58 599	
Tilskudd fra andre	- 446 671	- 198 000	- 619 172	- 351 519	- 172 501	
Salg av varige driftsmidler	- 80 616	- 166 000	- 146 291	- 19 884	- 65 675	
Salg av finansielle anleggsmidler	- 449 115	-	- 447 300	- 55 915	1 815	7,19
Bruk av interne lån	- 587 597	- 474 750	- 1 285 580	- 577 446	- 697 983	11
Sum investeringsinntekter	- 1 611 799	- 925 000	- 2 604 742	- 1 045 214	- 992 943	
Netto utgifter videreutlån	-	-	-	-	-	
Overføring fra drift	- 20 000	-	- 20 000	- 41 731	-	
Bruk av bundne investeringsfond	-	-	-	-	-	
Avsetninger til bundne investeringsfond	-	-	-	-	-	
Bruk av ubundet investeringsfond	- 12 290	-	- 12 290	-	0	
Avsetning til ubundet investeringsfond	-	-	-	-	-	17
Dekning av tidligere års udekket beløp	587 597	-	587 597	577 446	-	
Sum overføring fra drift og netto avsetninger	555 307	-	555 307	535 715	0	
Fremført til inndekning i senere år (udekket beløp)	445 842	-	-	587 597 -	445 842	

* Endringene i Kostra-veilederen §5-2 knyttet til forståelsen av begrepet "regulert budsjett" har ikke vært mulig å hensynta ved regnskapsavleggelsen. Foretaket vil følge opp dette i samarbeid med FIN i 2024 med målsetning om implementering fra og med regnskapsåret 2025.

Økonomisk oversikt drift

Tall i hele tusen kroner

	I	II	III	IV	V	
Økonomisk oversikt etter art drift 2023	Regnskap 2023	Dok. 3 2023*	Regulert bud. 2023*	Regnskap 2022	Avvik 2023 (III-I)	Note-henvisning
Andre overføringer og tilskudd fra state	- 120 184	- 107 240	- 107 240	- 124 965	12 944	
Overføringer og tilskudd fra andre	- 207 428	- 127 700	- 178 395	- 221 969	29 033	
Salgs- og leieinntekter	- 1 669 413	- 1 596 925	- 1 596 925	- 1 492 035	72 488	
Sum driftsinntekter	- 1 997 024	- 1 831 865	- 1 882 560	- 1 838 969	114 464	
Lønnsutgifter	133 918	134 282	134 282	127 438	364	
Sosiale utgifter	49 197	49 081	49 776	42 730	579	
Kjøp av varer og tjenester	1 041 096	1 011 029	1 061 029	1 066 515	19 933	
Overføringer og tilskudd til andre	363 098	352 684	352 684	452 014	- 10 414	
Avskrivninger	409 187	414 300	414 300	393 837	5 113	6
Sum driftsutgifter	1 996 495	1 961 376	2 012 071	2 082 533	15 576	
Brutto driftsresultat	- 529	129 511	129 511	243 564	130 040	
Renteinntekter	- 3 385	- 975	- 975	- 1 858	2 410	
Renteutgifter	2 997	2 798	2 798	3 179	- 199	
Konserninterne renteutgifter	112 185	120 649	120 649	80 829	8 464	
Avdrag på lån	6 250	6 222	6 222	6 235	- 28	14
Konserninterne avdrag på lån	136 009	156 095	136 095	116 761	86	14
Netto finansutgifter	254 056	284 789	264 789	205 146	10 733	
Motpost avskrivninger	- 409 187	- 414 300	- 414 300	- 393 837	- 5 113	6
Netto driftsresultat	- 155 660	-	20 000	54 873	135 660	
Disponering eller dekning av netto driftsresultat:						
Overføring til investering	20 000	-	20 000	41 731	-	
Bruk av bundne driftsfond	-	-	-	14 501	-	17
Avsetninger til bundne driftsfond	-	-	-	-	-	17
Bruk av disposisjonsfond	-	-	-	82 104	-	17
Avsetning til disposisjonsfond	135 660	-	-	-	- 135 660	17
Dekning av tidligere års merforbruk	-	-	-	-	-	
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	155 660	-	20 000	- 54 873	- 135 660	
Fremført til dekning i senere år (merforbruk)	-	-	-	-	-	

* Bystyret har kun vedtatt krav til netto driftsresultat

* Endringene i Kostra-veilederen §5-2 knyttet til forståelsen av begrepet "regulert budsjett" har ikke vært mulig å hensynta ved regnskapsavleggelsen. Foretaket vil følge opp dette i samarbeid med FIN i 2024 med målsetning om implementering fra og med regnskapsåret 2025.

Balanseoppstilling

Tall i hele tusen kroner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Endring	Note- henvisning
EIENDELER				
Sum anleggsmidler	13 745 173	13 091 256	653 917	
Sum varige driftsmidler	13 276 619	12 206 396	1 070 223	
Faste eiendommer og anlegg	13 253 191	12 197 766	1 055 425	6
Utstyr, maskiner og transportmidler	23 428	8 630	14 798	6
Sum finansielle anleggsmidler	-	449 115	- 449 115	
Aksjer og andeler	-	449 115	- 449 115	7
Pensjonsmidler	468 554	435 745	32 809	
Sum omløpsmidler	305 955	260 925	45 030	
Bankinnskudd og kontanter	57 670	47 377	10 293	3
Sum kortsiktige fordringer	248 285	213 547	34 738	
Kundefordringer	11 254	10 811	443	3
Eksterne kortsiktige fordringer	154 147	139 586	14 561	3
Konserninterne kortsiktige fordringer	6 478	6 710	- 231	3
Premieavvik	76 407	56 441	19 966	15
SUM EIENDELER	14 051 128	13 352 181	698 947	
EGENKAPITAL				
Sum egenkapital	- 9 268 558	- 8 843 789	- 424 770	
Egenkapital drift	- 233 356	- 97 696	- 135 660	
Disposisjonsfond	- 233 356	- 97 696	- 135 660	17
Bundne driftsfond	-	-	-	17
Sum egenkapital investering	445 842	575 307	- 129 465	
Ubundet investeringsfond	-	12 290	12 290	17
Udekket beløp i investeringsregnskapet	445 842	587 597	- 141 755	1
Sum annen egenkapital	- 9 481 044	- 9 321 399	- 159 645	
Kapitalkonto	- 9 659 379	- 9 499 735	- 159 645	4
Endring i regnskapsprinsipp som påvirker AK (drift)	178 335	178 335	-	
GJELD				
Sum langsiktig gjeld	- 4 085 793	- 3 591 521	494 272	
Sum lån	- 3 726 930	- 3 281 592	445 338	
Ekstern gjeld kredittinstitusjoner	- 71 461	- 77 710	6 250	
Konsernintern langsiktig gjeld	- 3 655 469	- 3 203 881	- 451 588	11
Pensjonsforpliktelser	- 358 863	- 309 930	- 48 933	15
Sum kortsiktig gjeld	- 696 776	- 916 871	- 220 095	
Leverandørgjeld	- 342 912	- 221 759	- 121 153	3
Annen kortsiktig gjeld	- 122 480	- 110 962	- 11 518	3
Konsernintern kortsiktig gjeld	- 231 384	- 584 101	352 717	
Premieavvik	-	49	49	15
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	- 14 051 127	- 13 352 181	- 698 946	
MEMORIAKONTI				
Sum memoriakonti	-	-	-	
Andre memoriakonti	47 600	45 583	-	
Motkonto for memoriakontiene	- 47 600	- 45 583	-	



Oslo

Oslo kommune
Boligbygg Oslo KF
Wergelandsveien 1-3

Årsrapport
2023
Tel. +47 23 46 05 00
www.boligbygg.no